



PRÉFÈTE
DE LA SOMME

Direction départementale des territoires et de
la mer de la Somme

Stratégie d'actions dans le domaine de l'habitat

Une armature fragilisée par un décalage croissant entre les lieux de vie et de travail des ménages

Malgré une population forte de 571 000 habitants, la Somme est un territoire essentiellement rural marqué par un émiettement communal important. Sur les 772 communes que compte ce département, seules trois villes accueillent plus de 10 000 habitants à savoir Amiens avec 136 100 habitants, Abbeville avec 23 900 habitants et Albert avec 10 100 habitants. Les villes de Péronne, Montdidier, Doullens, Corbie, Roye et Longueau comptent 8 100 à 5 500 habitants. Le territoire samarien est aussi structuré par une vingtaine de petites villes et bourgs dont la population varie de 5 000 habitants à 1 200 habitants.

Une croissance démographique essentiellement portée par les communes rurales de la Somme

La Somme possède une démographie atone avec une variation de sa population de 0,06 % sur les cinq dernières années. L'augmentation de la population est portée principalement par les communes rurales, les cinquante plus grandes communes de la Somme perdant toutes de la population à l'exception notable de Villers-Bretonneux et de Feuquières-en-Vimeu. Les villes continuent cependant à concentrer l'essentiel des emplois d'où un décalage croissant avec le lieu de résidence des ménages et un allongement continu des déplacements domicile-travail effectués majoritairement en voiture (76 % des déplacements). La distance moyenne parcourue (20,6 km) est ainsi l'une des plus élevées de France. La Somme est aussi le 13^{ème} département français le plus pauvre avec des jeunes davantage concernés par le chômage et les emplois précaires du fait d'études plus courtes et d'une mobilité moindre.

Trois quarts des logements sont des maisons individuelles

La Somme compte 291 496 logements dont 8 % de résidences secondaires qui se concentrent essentiellement sur le littoral. La typologie des logements est dominée par les maisons individuelles (75 % des résidences principales contre 56,5 % au plan national) du fait du caractère rural de la Somme et d'une périurbanisation soutenue. Les logements collectifs sont davantage présents sur l'agglomération d'Amiens Métropole (52,1 %) et la communauté d'agglomération d'Abbeville (33,2 %).

Le parc locatif social représente 38 846 logements et se concentre à plus de 70 % sur Amiens Métropole et Abbeville. La ville d'Amiens compte à elle seule 21 532 logements, soit plus de la moitié du parc départemental. Globalement abordable, il est aussi vieillissant, ce qui nécessite de poursuivre les efforts entrepris en matière de réhabilitations et de renouvellement urbain sur Amiens (quartiers Nord, Étouvie, Pierre Rollin) et sur Abbeville (quartier du Soleil levant).

Un parc privé dont la réhabilitation constitue un enjeu majeur en regard de ses fonctions sociales

En augmentation depuis 2006, le taux de vacance départemental (8 %) se situe au-dessus de la moyenne nationale (7,3 %). Cette vacance est plus prégnante sur les parties Est et Ouest du département. Le parc de logement est globalement plus ancien et plus énergivore qu'au niveau national. 66,4 % du parc des résidences principales a été construit avant 1975 et 35,7 % des résidences principales datent d'avant 1946. Les logements médiocres représentent 16,4 % du parc départemental du logement. Il s'agit des logements dégradés et très dégradés relevant des classes cadastrales 7 à 8. En 2011, le parc privé potentiellement indigne est estimé à 7,1 % du nombre de résidences principales départementales contre 4,5 % en France. Les signalements pour mal logement s'élèvent à environ 300 par an. 78 % de ménages sous plafonds de ressources sont logés dans le parc locatif privé et plus de la moitié des propriétaires occupants sont éligibles au logement locatif social.

Des politiques locales de l'habitat indispensables à la revitalisation des villes et centres-bourgs

L'émergence de politiques de l'habitat dans les intercommunalités constitue donc un enjeu important, car la plupart des petites centralités du département de la Somme rayonnent avec de plus en plus de difficultés sur un monde rural, en proie lui-même à des difficultés sociales et économiques importantes. Ceci se traduit par une déqualification forte des centres-bourgs, une montée de la précarité, un vieillissement de la population, une disparition des commerces de proximité ou des professionnels de la santé, une vacance des logements anciens et un sentiment d'abandon face à la complexité des actions à mener qui dépasse les moyens humains ou financiers disponibles.

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DES PHÉNOMÈNES DE DÉPRISE DES CENTRALITÉS DE LA SOMME

- Cartographier et analyser les causes de la vacance sur les bassins d'habitat du département de la Somme afin de définir les outils réglementaires et les politiques à mettre en œuvre.
- Analyser les déterminants des migrations résidentielles pour pouvoir mieux comprendre l'adéquation du parc de logements aux parcours résidentiels, aux besoins des ménages et aux besoins en matière de mobilité et de services.
- Élaborer une stratégie départementale d'habitat en recherchant un consensus politique sur la répartition des besoins en logements entre villes, bourgs-centres, communes rurales et périurbaines tenant compte des aspirations des ménages tout en favorisant la réhabilitation du parc existant.
- Favoriser l'élaboration de plans locaux d'urbanisme intercommunaux valant programme local de l'habitat de façon à assurer la transcription de ces orientations à travers la mise en œuvre d'actions opérationnelles favorisant l'attractivité pour les ménages des centralités de la Somme.
- Accompagner les élus dans l'émergence de projets d'accession à la propriété individuelle dans les villes et bourgs-centres avec la recherche de formes urbaines adaptées (logement intermédiaire, habitat groupé) et la mise à disposition d'un foncier à des prix abordables.
- Constituer à l'attention des ménages de la Somme une plate-forme facilitant l'accès à la propriété dans parc privé ancien à travers la mise en relation des notaires, des agences immobilières, des maîtres d'œuvre et des entreprises.

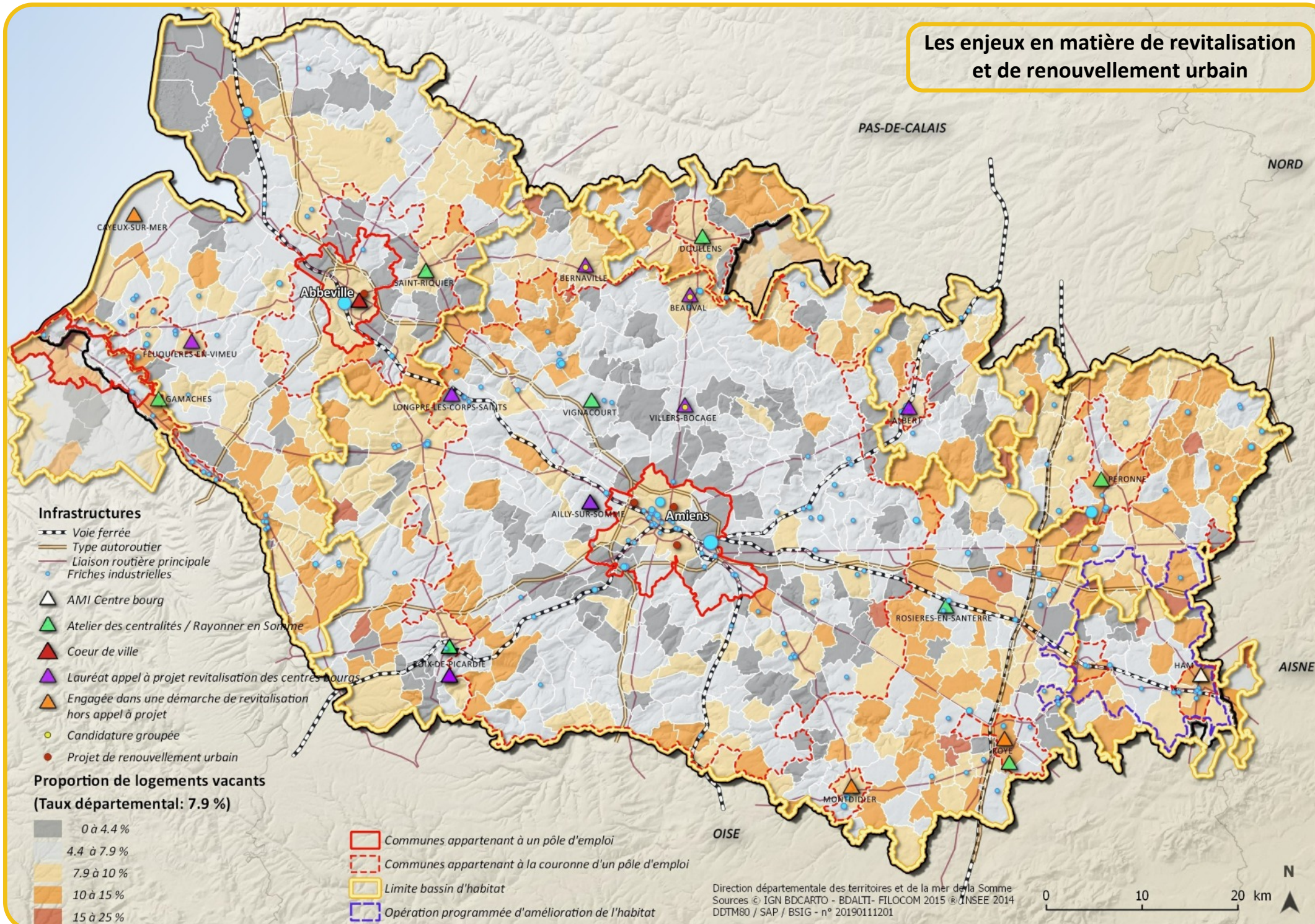
ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ET LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INDÉCENT

- Assurer, à partir du croisement entre les caractéristiques physiques et l'occupation sociale du parc privé, de la liste des biens sans maître et des signalements, le repérage et la cartographie des logements potentiellement indécents et insalubres.
- Lancer dans le cadre de la réalisation des études pré-opérationnelles d'amélioration du parc privé des démarches d'identification des logements et immeubles les plus énergivores en lien avec l'analyse de l'occupation sociale du parc privé.
- Mobiliser dans le cadre des opérations de revitalisation des centres-bourgs et d'amélioration de l'habitat les acteurs locaux en charge du repérage des situations de mal logement de façon à faciliter leur traitement par le pôle départemental de lutte contre habitat indigne.
- Améliorer la connaissance des procédures en matière d'insalubrité, de péril, de biens sans maître ou en état manifeste d'abandon à travers l'élaboration de fiches pédagogiques à l'attention des élus de la Somme et développer avec les maires les mécanismes de cautionnement des travaux d'office pour pallier les carences des propriétaires.
- Favoriser à travers les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et en complément de mesures incitatives la mise en place de dispositifs coercitifs de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière.
- Renforcer les relations avec les représentants des propriétaires et des bailleurs privés pour les sensibiliser sur le traitement des situations de mal logement et faire connaître les dispositifs et labels énergétiques existants.

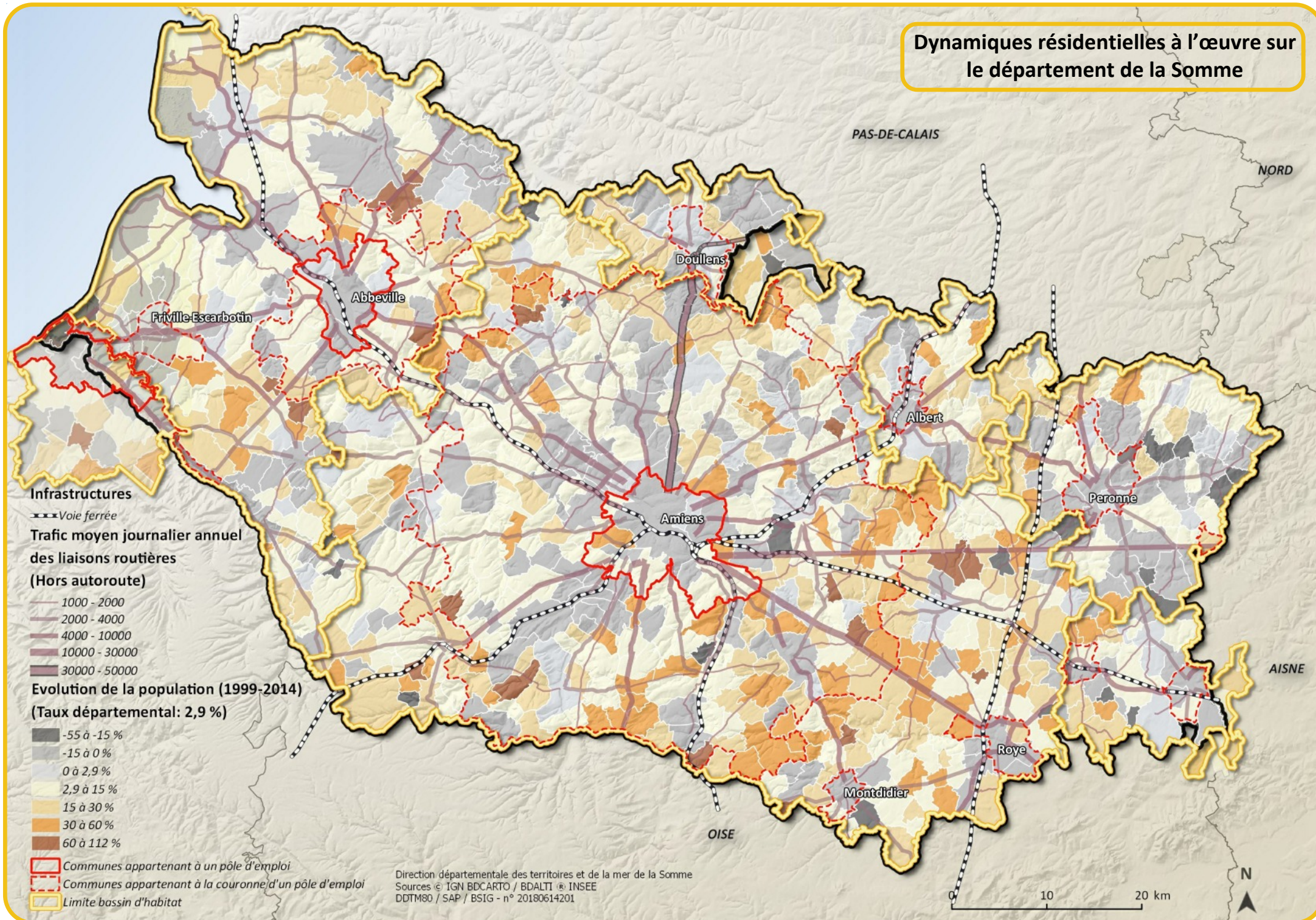
ORGANISER LES COMPLÉMENTARITÉS ENTRE LES VILLES ET LES BOURGS ET LEURS PÉRIPHÉRIES

- Actualiser la typologie de l'armature urbaine du département de la Somme et cartographier l'évolution des aires d'influence des pôles majeurs dans le domaine de l'emploi, de l'habitat, des déplacements, de la santé, de l'éducation, du commerce et des services.
- Engager une étude pour analyser les interactions existant entre les principales centralités de la Somme et leurs principaux équipements (aires de chalandise, phénomènes de dépendance ou de concurrence).
- Élaborer à partir du schéma départemental d'accessibilité aux services publics, en partenariat avec le Conseil départemental, une stratégie d'accompagnement des centralités de la Somme à travers une répartition des gammes d'équipements et de services en fonction de l'importance des centralités et des populations à desservir.
- Veiller à la prise en compte et à l'intégration de ces orientations dans les projets d'aménagement et de développement durables et les pièces à caractère réglementaire des documents de planification territoriale.
- Accompagner les élus et les intercommunalités de la Somme dans la définition de leurs projets d'aménagement et de développement durables en veillant à l'élaboration de cahiers des charges prenant en compte et organisant les complémentarités entre les centralités et leurs périphéries.
- Participer et contribuer aux réseaux existants sur les plans locaux d'urbanisme intercommunaux et les schémas de cohérence territoriale et assurer l'inscription des démarches des collectivités de la Somme dans les appels à projet nationaux et locaux.

Les enjeux en matière de revitalisation et de renouvellement urbain



Dynamiques résidentielles à l'œuvre sur le département de la Somme



FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE DE POLITIQUES DE REVITALISATION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Étendre à l'échelle du département et en lien avec les élus de la Somme la méthode d'analyse du foncier disponible de façon à mesurer les possibilités de construction en tissu urbain constitué en co-construction avec les élus.
- Actualiser à fréquence régulière l'observatoire sur les friches industrielles et commerciales et identifier les territoires sur lesquels des actions foncières et un suivi spécifiques doivent être assurés.
- Contribuer aux réflexions en faveur de l'extension de l'établissement public foncier d'État Nord - Pas-de-Calais au département de la Somme afin de faciliter le recyclage et la dépollution des friches.
- Faciliter la cession du foncier public de l'État inscrit sur la liste régionale en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux à travers l'accompagnement des collectivités dans le montage de leurs opérations.
- Accompagner les élus d'Amiens métropole et d'Abbeville dans la conduite de leur projet de renouvellement urbain sur les quartiers d'habitat social d'intérêt national et régional. Accompagner les pôles structurant de la Somme dans la reconversion de leur tissu industriel.
- Assurer la valorisation des démarches locales exemplaires à travers la diffusion de fiches d'expérience.

IMPULSER LA TRANSITION VERTE DES VILLES DE LA SOMME PAR DES AMÉNAGEMENTS DURABLES

- Recenser et valoriser l'ensemble des démarches engagées par les collectivités locales et les bailleurs sur le département de la Somme.
- Recourir aux réseaux nationaux pour trouver des exemples de démarches de transition écologique adaptées aux réalités et aux enjeux de la Somme.
- Impulser la prescription de plans climat air énergie territoriaux à l'échelle des collectivités territoriales ou des pôles d'équilibre territorial et rural de façon à faciliter l'émergence de politiques et d'aménagements durables.
- Assurer le portage des politiques de mise en accessibilité généralisées de la voirie, des transports collectifs et des bâtiments recevant du public à travers le suivi de la mise en œuvre des agendas de mise en accessibilité programmée et la poursuite des contrôles de la construction.
- Favoriser l'émergence d'EcoQuartiers dans le département de la Somme en sensibilisant les élus et les aménageurs à ce type de démarche à partir d'exemples existants sur les départements voisins de la Somme.
- Participer et contribuer aux réseaux nationaux et régionaux (forum de l'habitat privé, journées EcoQuartier, etc.) pour relayer l'information et donner de la visibilité aux actions locales.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA REVITALISATION DE LEURS CENTRALITÉS

- Identifier les centralités de la Somme les plus en difficultés de façon à prioriser les interventions de l'État en matière de revitalisation.
- Engager avec les élus et l'appui du Conseil départemental des démarches d'études visant à élaborer sur les centralités de la Somme des projets urbains support d'une revitalisation des centres anciens.
- Produire une valise pédagogique sur la revitalisation des centres-bourgs explicitant les modalités d'élaboration d'un projet de revitalisation et fournissant un ensemble de fiches thématiques sur ses différents aspects (habitat, commerces, services, mobilités, etc.).
- Aider à l'émergence d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat et d'opération de revitalisation territoriale sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale en favorisant la réalisation d'actions spécifiques sur les centres-bourgs.
- Inciter les collectivités à s'engager dans des opérations de revitalisation par le biais d'appels à manifestation d'intérêt locaux financés par l'État et le conseil départemental. Constituer avec elles des équipes-projets pluridisciplinaires impliquées dans la définition de ces opérations.
- Poursuivre l'animation de démarches de revitalisation des centres-bourgs en Somme en partenariat avec le Conseil départemental à travers l'organisation d'ateliers et la capitalisation des démarches locales. Favoriser l'émergence de projets urbains et la formalisation d'esquisses et d'axes d'intervention stratégiques.

Stratégie d'actions dans le domaine de l'habitat

dont la pérennité passe par des complémentarités entre communes rurales, périurbaines et urbaines

La direction départementale des territoires et de la mer de la Somme se propose donc d'engager avec les collectivités locales et les bailleurs plusieurs actions visant à :

Améliorer la connaissance des phénomènes de déprise des centralités de la Somme

La perte d'attractivité des centralités secondaires du département de la Somme s'étant accentuée ces dix dernières années, la compréhension des mécanismes générant ce phénomène mérite d'être améliorée. Cette dynamique soulève en effet des questions relatives aux déterminants des migrations résidentielles des ménages, au prix du foncier, à la fiscalité locale, aux modes de déplacement et à l'accessibilité aux services.

Accompagner les copropriétés dégradées et lutter contre l'habitat indigne et indécent

Le repérage et la réhabilitation des logements et copropriétés dégradés renvoient à la mise en œuvre de procédures d'accompagnement et à l'exercice de la part des maires et de l'État de pouvoir de police dans le domaine de la construction et de la santé relativement complexes. Faciliter et généraliser leur mise en œuvre constitue donc une priorité pour améliorer le confort du parc de logement de la Somme.

Organiser les complémentarités entre les villes et les bourgs et leurs périphéries

Depuis quelques années, les communes les plus éloignées des deux plus grandes villes de la Somme enregistrent les évolutions démographiques les plus favorables avec pour corollaire un éloignement des ménages de leur lieu de travail et une hausse des migrations domicile - travail. La définition avec les élus de la Somme d'une vision partagée du développement de leur territoire semble donc indispensable pour maîtriser cette tendance.

Favoriser la mise en œuvre des politiques de revitalisation et de renouvellement urbain

La revitalisation des centres-bourgs, la rénovation urbaine des quartiers d'habitat social et la construction de logements en renouvellement urbain sont autant d'actions dans le domaine du logement et des services qui peuvent offrir aux ménages de véritables alternatives en terme de parcours résidentiels notamment dans leurs conditions d'accès à la propriété individuelle. Favoriser l'attractivité des villes et bourgs-centres constitue donc un enjeu essentiel pour offrir des parcours résidentiels alternatifs.

Impulser la transition verte des villes de la Somme par des aménagements durables

Dans le département de la Somme, les émissions de gaz à effet de serre sont fortement corrélées à l'état général du parc de logements et aux modes de déplacement. L'engagement de démarches d'aménagement plus durables, l'intégration de la nature en ville, la création d'espaces publics et de bâtiments performants et plus accessibles constituent donc des axes de progrès à engager pour inscrire le département de la Somme dans une transition écologique et solidaire.

Accompagner les collectivités locales dans la revitalisation de leurs centralités

Les réflexions organisées depuis 2016 entre l'État et le conseil départemental en collaboration avec le conseil en architecture, urbanisme et environnement de la Somme à travers les « Ateliers des centralités rurales en Somme » doivent aujourd'hui se concrétiser avec la mise en place de dispositifs financiers et opérationnels permettant aux intercommunalités de la Somme de construire des projets de territoires en articulant la reconquête de leurs villes et bourgs-centres avec le développement de leurs communes rurales.

