



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SOMME

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service habitat et
construction

Porter à connaissance de l'État relatif au programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

mai 2018

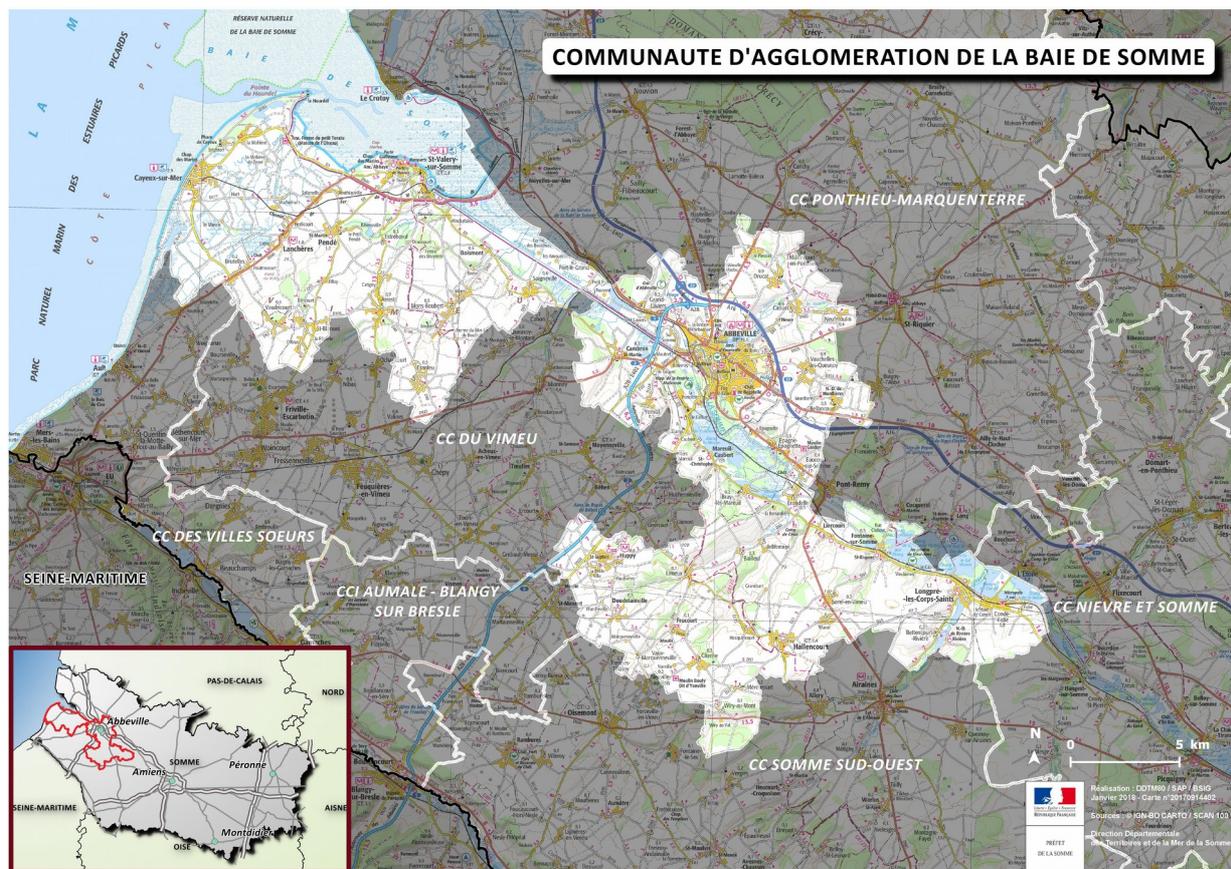


Table des matières

Préambule.....	4
1. Cadre juridique du programme local de l’habitat.....	5
1.1 Définition et portée du programme local de l’habitation.....	5
1.2 Rapport de compatibilité avec les autres documents.....	6
1.2.1 Les documents de planification.....	6
1.2.1.1 Le schéma de cohérence territoriale de Baie de Somme 3 vallées.....	6
1.2.1.2 Les plans locaux d’urbanisme.....	6
1.2.2 Les politiques sectorielles de l’habitat, de l’hébergement et de la santé.....	7
1.2.2.1 Le Plan départemental d’action pour le logement et l’hébergement des personnes défavorisées.....	7
1.2.2.2 Le Schéma départemental d’accueil des gens du voyage.....	8
1.2.2.3 Les contrats de ville.....	8
1.2.2.4 Le projet régional de santé.....	8
1.2.3 Les plans de prévention des risques.....	9
1.2.4 La loi littoral.....	10
1.3 Contenu du programme local de l’habitat.....	10
1.3.1 Le diagnostic.....	11
1.3.1.1 Analyse de l’offre.....	11
1.3.1.2 Analyse de la demande.....	11
1.3.2 Le document d’orientation.....	12
1.3.3 Le programme d’actions.....	12
1.4 Déroulement de l’élaboration ou de la révision du programme local de l’habitat.....	13
1.4.1 La compétence obligatoire pour la communauté d’agglomération de la Baie de Somme.....	13
1.4.2 Les modalités d’association des partenaires.....	13
1.4.3 La validation.....	14
1.4.4 Suivi du programme local de l’habitat.....	14
2. Présentation de la communauté d’agglomération de la Baie de Somme.....	16
2.1 Abbeville appartient à une aire d’influence qui dépasse largement les limites de la communauté d’agglomération de la Baie de Somme.....	16
2.2 Un espace urbain polarisé par la ville d’Abbeville, en déclin démographique.....	16
2.3 La communauté d’agglomération de la Baie de Somme, un territoire marqué par des disparités socio-économiques.....	17
2.4 La tension du marché du logement locatif social sur la communauté d’agglomération de la Baie de Somme.....	17
3. Les enjeux du programme local de l’habitat sur la communauté d’agglomération de la Baie de Somme.....	18
3.1 Enjeux n°1 : développer une stratégie d’attractivité pour maintenir les ménages sur Abbeville et mieux prendre en compte la spécificité littorale.....	18
3.1.1 Adapter l’offre à la demande de logements en rééquilibrant les constructions neuves au profit des résidences principales et des solutions de logement pour les saisonniers.....	18

3.1.2 Mettre en place une véritable stratégie foncière sur le territoire.....	19
3.1.3 Améliorer la qualité du bâti et sa performance énergétique.....	19
3.1.4 Résorber la vacance du logement du parc privé et social, en ciblant cette action sur Abbeville.....	19
3.2 Enjeux n°2: renforcer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers.....	20
3.3 Enjeux n°3: améliorer la qualité du parc privé existant et développer une ou plusieurs opérations programmées d'aménagement de l'habitat sur la communauté d'agglomération.....	21
3.3.1 Sensibiliser les acteurs locaux à l'importance du traitement de l'habitat indigne sur leurs territoires.....	21
3.3.2 Accentuer le repérage des situations d'habitat les plus dégradées.....	22
3.3.3 Privilégier le volet incitatif par la mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat et le développement d'opérations programmées d'aménagement de l'habitat.....	22
3.3.4 Ne pas négliger le recours au volet coercitif pour traiter les situations d'habitat très dégradées.....	22
3.3.5 Cibler l'action de lutte contre l'habitat indigne sur Abbeville, qui concentre une part importante des copropriétés potentiellement dégradées.....	23
4 Les données de cadrage sur le territoire de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.....	24
4.1 Carte évolution de la population entre 1999 et 2014.....	24
4.2 La part des familles monoparentales sur l'ensemble des ménages d'Abbeville.....	25
4.3 Taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération.....	26
4.4 Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme.....	27
4.6 Carte de la taille des résidences principales et de la répartition sur les communes en 2014.....	29
4.7 Carte avec le taux de résidences secondaires et occasionnelles par commune en 2014.....	30
4.8 Carte de la taille des logements locatifs sociaux et de la répartition sur les communes en 2014.....	31
4.9 Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.....	32
4.10 Carte de l'habitat médiocre rattaché à la section cadastrale d'Abbeville.....	33
4.11 Carte des copropriétés classées C (fragiles) et D (très fragiles) à la section cadastrale sur Abbeville.....	34
4.12 Pouvoirs de police spéciale de l'habitat transférés à la communauté d'agglomération de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.....	35
4.13 Evolution du parc des résidences principales entre 2005 et 2015 sur le bassin d'Abbeville.....	36
4.14 Taux de la vacance à 2 ans sur les communes de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.....	37
4.15 Vacance à 2 ans sur la ville d'Abbeville à la section cadastrale.....	38

Préambule

La communauté d'agglomération de la Baie de Somme est concernée par l'obligation d'élaborer un programme local de l'habitat.

La communauté d'agglomération de la Baie de Somme compte plusieurs quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville sur Abbeville (Le Soleil Levant, les Argilières, et l'Espérance).

Par délibération communautaire en date du 21 décembre 2017, la collectivité a approuvé le lancement d'un programme local de l'habitat portant sur l'ensemble du périmètre de la communauté d'agglomération. Conformément à l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation et suite à la réception de cette délibération le 28 décembre 2017, le représentant de l'État porte à la connaissance de la collectivité les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière d'habitat.

Le présent porter-à-connaissance s'articule en quatre parties :

- la première partie s'attache à expliquer le cadre juridique dans lequel s'inscrit le programme local de l'habitat ;
- la seconde partie dresse une présentation succincte de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme;
- la troisième partie décrit les enjeux vus de l'État sur le périmètre de la collectivité ;
- la quatrième partie contient des données de cadrage et différentes cartes qui éclairent les éléments présentés dans le porter-à-connaissance.

Le programme local de l'habitat doit contribuer à la définition par l'agglomération de la Baie de Somme de ses propres orientations en matière d'habitat.

1. Cadre juridique du programme local de l'habitat

1.1 Définition et portée du programme local de l'habitation

Le code de la construction et de habitation (CCH) indique à l'article L302-1, alinéa 2 :

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Plus particulièrement, il vise à :

- l'expression d'un projet de territoire

C'est le document qui exprime la stratégie politique de l'agglomération en matière d'habitat pour les six années à venir. Le programme local de l'habitat doit s'appuyer sur l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

- l'élaboration d'un support de contractualisation avec l'État

Le programme local de l'habitat engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions élaboré pour répondre aux besoins du logement et traiter des problématiques observées localement.

L'État, associé à la démarche, veille à la bonne prise en compte des enjeux de solidarité nationale et leur traduction au niveau local :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- veiller à l'adéquation de la construction neuve en logement en fonction de la démographie et des besoins économique,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale pour lutter contre les phénomènes de ségrégation urbaine tout en assurant un développement équilibré et durable du territoire,
- permettre à toutes les catégories de population de se loger dans des conditions décentes avec des niveaux de prix et de loyer adaptés à leurs ressources,
- garantir l'accès au logement des personnes défavorisées et handicapées,
- lutter contre le réchauffement climatique et mettre en œuvre le Grenelle de l'environnement, en réduisant la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation, en luttant contre l'étalement urbain, tout en assurant une bonne articulation entre l'habitat et les transports collectifs, en préservant les espaces naturels agricoles et forestier ainsi que la ressource en eau,
- lutter contre l'habitat indigne.

1.2 Rapport de compatibilité avec les autres documents

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers. Il fixe néanmoins des objectifs.

1.2.1 Les documents de planification

1.2.1.1 Le schéma de cohérence territorial de Baie de Somme 3 vallées

Le schéma de cohérence territorial de Baie de Somme 3 vallées est en cours d'élaboration. L'article L122-1-15 du code de l'urbanisme indique: « les programmes locaux de l'habitat, [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ». L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation ajoute que le programme local de l'habitat, « les objectifs et les principes tiennent compte[...] des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ».

Dès que le schéma de cohérence territoriale de Baie de Somme 3 vallées sera opposable, le programme local de l'habitat devra mettre en comptabilité ses objectifs et sa politique de l'habitat dans un délai de trois ans, en se référant au document d'objectifs et d'orientations de ce schéma de cohérence.

Dans la mesure du possible, il s'agit d'anticiper cette cohérence en prenant en compte les éléments du diagnostic du schéma de cohérence territorial dès le diagnostic du programme local de l'habitat.

1.2.1.2 Les plans locaux d'urbanisme

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé l'obligation de compatibilité du plan local de l'urbanisme au programme local de l'habitat, introduite par la loi de solidarité et de renouvellement urbain:

- délai de mise en compatibilité ramené de trois à un an pour la réalisation d'un programme de logements,
- volet foncier du programme local de l'habitat plus précis qu'auparavant pour plus d'opérationnalité.

La mise en compatibilité permettra de rendre possible la réalisation des objectifs globaux de production de logement que préconisera le programme local de l'habitat.

L'article L122-1-15 du code de l'urbanisme indique: « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions [...] du programme local de l'habitat. Lorsqu'un des documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».

La loi Grenelle du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est venue affirmer le principe intercommunal du plan local de l'urbanisme.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014 accorde « aux

communautés une liberté locale d'apprécier, au regard de leur organisation politique et administrative, au regard de leur degré d'implication des politiques locales de l'habitat et des déplacements, la pertinence de la fusion des plans locaux de l'urbanisme, programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains» en réalisant un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacement urbain.

L'État suit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le périmètre couvert par la communauté d'agglomération de la Baie de Somme, prescrit le 29 juin 2017.

1.2.2 Les politiques sectorielles de l'habitat, de l'hébergement et de la santé

1.2.2.1 Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Somme, co-piloté par l'État et le Conseil départemental, a été adopté par le Conseil départemental le 30 novembre 2015.

Il s'inscrit à la fois dans les orientations nationales de mobilisation générale pour la construction de logements et dans la mise en œuvre d'une politique intégrée de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées.

Organisant son action dans le cadre d'une gouvernance renouvelée, adaptée en particulier à l'évolution des compétences des partenaires impliqués (Établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre notamment), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées affirme la territorialisation à travers la poursuite de deux enjeux transversaux et deux enjeux thématiques déclinés en objectifs opérationnels.

Les enjeux transversaux sont de :

- redéfinir la gouvernance et l'animation territoriales des actions du plan,
- renforcer l'observation et l'analyse des publics, de leurs parcours et des réponses existantes.

Les deux enjeux thématiques sont déclinés en 3 objectifs opérationnels.

Pour l'enjeu n°1 :

- optimiser les dispositifs d'orientation et d'accès des publics et de leur parcours,
- coordonner les accompagnements autour de la personne,
- prévenir et anticiper pour favoriser le maintien dans le logement.

Pour l'enjeu n°2 :

- développer une offre de logements et d'hébergement adaptée (aux besoins et aux ressources),
- renforcer tous les moyens de lutte contre l'habitat indigne,
- lutter contre la précarité énergétique.

Un lien avec la programmation habitat du programme local de l'habitat (typologie, coût,

localisation,...) est à rechercher au sein des politiques de l'habitat visant à offrir un logement à tous les segments de la population, y compris les plus en difficulté.

1.2.2.2 Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, a été validé par la commission départementale le 2 avril 2012 et arrêté conjointement par le Préfet et le Président du conseil départemental de la Somme le 20 juin 2012 pour une durée de 6 ans.

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de révision et devrait être adopté au cours du second semestre 2018. Le programme local de l'habitat devra tenir compte des nouvelles prescriptions et des modifications contenues dans le schéma révisé concernant la communauté d'agglomération de la Baie de Somme :

Pour les aires de grand passage :

- 80 places à Abbeville
- tout ou partie des 200 places environ correspondant à l'aire qui doit être installée sur la zone littorale sud du département et selon le lieu d'implantation retenu (en cours de discussion)

1.2.2.3 Les contrats de ville

Au-delà du secteur concerné par des projets avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Soleil Levant), le programme local de l'habitat devra prendre en compte la spécificité de l'ensemble des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, dont les périmètres sont fixés par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014.

Le programme local de l'habitat s'attachera à développer sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville une politique de mixité sociale, à travers notamment la mise en œuvre de stratégies de peuplement destinées à rééquilibrer les catégories sociales des territoires et l'amélioration de la gestion quotidiennes des quartiers (animation, sécurité, communication sur le vivre en ensemble, intégration et accueil des nouvelles populations, entretien des espaces publics et des bâtiments, délaissés...) afin de donner à ces quartiers de l'attractivité.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, le programme local de l'habitat devra prendre en compte l'avis du comité d'engagement qui devrait intervenir au second semestre 2018 sur la stratégie de l'habitat de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme. Une vigilance particulière devra être portée sur la mise en œuvre des opérations de diversification qui doivent être engagées. Il s'agit de développer la promotion de l'offre privée et de favoriser l'accession à la propriété.

Le programme local de l'habitat intégrera les orientations stratégiques sur l'habitat définies dans le cadre de la préparation de la convention de renouvellement urbain et s'attachera à intégrer la programmation habitat inscrite dans cette convention.

1.2.2.4 Le projet régional de santé

Le projet régional de santé des Hauts de France est subordonné au plan national de santé environnement 2015-2019 qui témoigne de la volonté de l'État de réduire autant que possible et de

façon la plus efficace les impacts des facteurs environnementaux sur la santé afin de permettre à chacun de vivre dans un environnement favorable à la santé.

Le projet régional de santé des Hauts de France fixe les objectifs et les priorités de santé de la région :

<https://www.ars.sante.fr/le-projet-regional-de-sante-15>

Il prévoit:

- de répondre aux besoins de la population et des territoires
- de favoriser au quotidien l'accès à la santé,
- d'améliorer l'état de santé des habitants de la région,
- de lutter contre les inégalités sociales et territoriales de santé.

Un cadre d'orientation stratégique est établi pour 10 ans et un schéma régional de santé est établi pour 5 ans (2018-2022).

La lutte contre l'habitat indigne fait partie des domaines privilégiés l'agence régionale de santé et ses partenaires en matière de santé environnementale. Ces éléments doivent être pris en compte dans le programme local de l'habitat.

1.2.3 Les plans de prévention des risques

Le programme local de l'habitat comporte un volet foncier mentionnant des secteurs de développement de l'habitat. Par principe de précaution, il convient que les risques naturels ou technologiques touchant aux décisions relatives à l'habitat soient prises en compte.

Il est nécessaire d'évaluer les aléas et les enjeux suffisamment en amont pour les communes impactées par les risques suivants:

- naturels :
 - inondation (débordement, ruissellement, remontée de nappe),
 - submersion marine,
 - mouvement de terrain,
 - sismique;
- technologiques:
 - lié aux installations industrielles,
 - lié aux canalisations de transport

La maîtrise de l'urbanisation face aux risques s'exprime notamment à travers les plans de prévention des risques naturels et technologiques prescrits et élaborés par l'État.

Les plans de prévention des risques suivants sont à prendre en compte :

- Inondations de la vallée de la Somme, approuvé le 2 août 2012,
- Marquenterre - Baie de Somme, approuvé le 10 juin 2016,
- Bas Champs, approuvé le 20 mars 2017.

Au-delà, un certain nombre d'aléas (cavité souterraine, inondations, installation industrielle,...)

concernent le territoire et ne sont pas gérés par un plan de prévention. Pour autant, il est important de prendre en compte dans les projets tous les risques auxquels le territoire est soumis.

Lien du site d'information sur les risques par commune :

<http://www.georisques.gouv.fr/>

1.2.4 La loi littoral

Pour tenter de concilier développement et protection du littoral, le législateur a adopté à l'unanimité, le 3 janvier 1986, la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral". Dans ses principes elle recherche l'équilibre entre préservation des espaces naturels et développement des activités. Elle a mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage, donnant ainsi aux décideurs locaux les moyens de concilier des enjeux de territoire parfois concurrents. L'objectif est de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux qui permette la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux.

Sur le territoire de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme, cinq communes sont classées par la loi littoral (Boismont, Cayeux-sur-Mer, Lanchères, Pendé, Saint-Valery-sur-Somme).

Le volet foncier mentionnant des secteurs de développement de l'habitat du programme local de l'habitat devra prendre en compte la loi littoral pour ces cinq communes. Les contraintes environnementales devront également être prises en compte.

1.3 Contenu du programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat traite de l'ensemble des questions d'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque agglomération. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques. Son champ d'intervention concerne les segments du parc et toutes les catégories de population. Une attention particulière doit être portée aux questions du logement des personnes défavorisées et du traitement des quartiers en difficultés.

Il définit des orientations de la politique de l'habitat pour 6 ans. Son contenu est défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation:

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat (article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation)
- **un document d'orientation** énonçant les principes et objectifs du programme (article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation)
- **un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire couvert, pour chaque commune et le cas échéant, pour chaque secteur géographique défini (article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation et loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion); il indique le nombre et les types de logements à réaliser, le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, les outils, notamment fonciers à mettre en œuvre, l'échéancier prévisionnel, les orientations relatives au rattrapage de la solidarité et au renouvellement urbain tout en prenant en compte l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants.

1.3.1 Le diagnostic

Il doit permettre de qualifier les deux composantes du marché local de l'habitat que sont l'offre et la demande afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et inadéquations existants.

1.3.1.1 Analyse de l'offre

- Étude de tous les segments du parc qui constituent l'offre en logement : parc public, parc privé, collectifs, individuels, hébergement
- appui sur une connaissance des différents parcs et, en particulier, du parc privé
- répartition territoriale de l'offre et mise en évidence des phénomènes de spatialisation ou de ségrégation socio-spatiale
- connaissance du stock dans le parc existant et pas uniquement des flux à travers l'offre nouvelle
- prise en compte du rapport entre l'emploi et l'offre de logement
- connaissance du marché foncier en tant que support de l'offre de logements
- repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées (article 43 de la loi portant engagement national pour le logement modifiant l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation)

1.3.1.2 Analyse de la demande

- Prise en compte des évolutions socio-démographiques (caractéristiques de la population et des ménages) et socio-économique (évolutions de la pauvreté et de la précarité); le diagnostic du programme local de l'habitat doit permettre d'apprécier la demande dans sa diversité, notamment à travers la mise en évidence des publics spécifiques (l'article 1 du décret 2009-1679 du 30 septembre 2009 mentionne ainsi la prise en compte des besoins en logements des jeunes)
- mise en évidence des interactions entre les parcs et les dysfonctionnements qui peuvent en résulter en termes d'inadéquation entre l'offre et la demande
- évaluations des politiques de l'habitat précédemment mise en œuvre sur le territoire ou lors du dernier programme local de l'habitat ; évaluation à la fois qualitative (adéquation des actions réalisés avec les objectifs affichés) et quantitative (bilan des actions et des moyens mis en œuvre).

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé la nécessité d'une adéquation entre l'offre nouvelle et la demande, qui devra découler d'une évaluation de la situation économique et sociale et de son évolution possible. Cette évaluation s'impose au niveau du diagnostic comme un prérequis indispensable pour produire une offre nouvelle accessible pour les ménages présents sur le territoire. Dans la mesure du possible, cette exigence de production adaptée aux caractéristiques de la demande doit être combinée avec le souci de garantir une répartition équilibrée sur un territoire donné des différents segments de l'offre.

L'évaluation de la situation économique et sociale doit fournir une base suffisamment fine et précise

de connaissance dans chacun des périmètres retenus dans le programme local de l'habitat afin de permettre par la suite de déterminer les typologies¹ les plus adaptées sur le territoire. Le diagnostic doit également comprendre un exposé des conséquences en matières d'habitat des orientations de développement et d'aménagement retenues dans le schéma de cohérence de Baie de Somme 3 vallées.

1.3.2 Le document d'orientation

Au vu du diagnostic, les orientations du programme local de l'habitat définissent les principes d'intervention des politiques publiques sur :

- la répartition équilibrée et diversifiée des logements locatifs sociaux dans le respect des principes de mixité sociale,
- les périmètres géographiques et catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- la requalification du parc privé et public existant, la lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement urbain au sens de l'article 25 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
- les grands principes pour la politique d'attribution selon la loi égalité et citoyenneté,
- l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et notamment des étudiants,
- l'accès au logement des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- la prise en compte de l'hébergement et des personnes très défavorisées, des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- le principe de minimiser les temps de déplacement domicile-travail en limitant en outre le recours à des véhicules individuels (privilégier l'habitat à proximité du lieu de travail et veiller à l'accessibilité des transports notamment des transports collectifs),
- la prise en compte de l'hébergement des travailleurs saisonniers (activité touristique),
- l'équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires.

1.3.3 Le programme d'actions

Le contenu thématique du programme local de l'habitat doit être décliné dans un programme d'actions détaillé par commune, et le cas échéant par secteur géographique, afin de préciser les secteurs d'intervention prioritaires de l'agglomération, en cohérence avec les objectifs affichés.

Il définit les actions par communes, voire par quartier, ainsi que les moyens notamment financiers à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique pour chaque type d'action à quelle catégorie d'intervenants incombe sa réalisation.

¹ Les types de logements (résidentiels-collectifs-petits collectifs)

Il doit prendre également en compte des obligations fixées par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et pour les pôles urbains notamment pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Il doit notamment préciser :

- l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux, prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre privée sociale et très sociale conventionnée par l'Agence nationale de l'habitat ; la question de la répartition équilibrée sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme doit être prise en compte,
- les principes d'actions envisagés pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés, ainsi les éventuels dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat,
- la description des opérations de rénovation urbaine envisagées en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social supprimée dans le cadre des opérations,
- Les interventions sur le volet foncier permettant la réalisation des actions du programme local de l'habitat.

Il indique les incidences éventuelles de la mise en œuvre des actions retenues sur les documents de planification (plan local d'urbanisme, carte communale), dans chaque secteur géographique défini dans le programme local de l'habitat.

1.4 Déroulement de l'élaboration ou de la révision du programme local de l'habitat

1.4.1 La compétence obligatoire pour la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Avec la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, les communautés d'agglomération qui exercent de fait la compétence habitat sont dans l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat. Lorsqu'un programme local de l'habitat est élaboré à l'échelle d'un établissement public de coopération intercommunale, le document est élaboré pour l'ensemble de ses communes membres (article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation), « *Le programme local de l'habitat est établi [...] pour l'ensemble de ses communes membres.* ».

1.4.2 Les modalités d'association des partenaires

L'article R.302-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que : « *l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...] indique [...] les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association* ».

Depuis la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, cette association doit comprendre, en plus de l'État, les communes membres et les établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme et les membres représentant le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale de Baie de Somme 3 vallées.

L'association de l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France, du Département et des professionnels du logement (bailleurs et opérateurs sociaux) est conseillée. Les agences nationales de l'État concernées par la politique de l'habitat (Anah et Anru), les organismes d'insertion et d'accompagnement au logement et à l'hébergement (SOLIHA, ADIL, missions locales, CLLAJ), les associations reconnues d'utilité publique (UDAF, CLI, CCAS, représentants d'usagers) peuvent aussi être associés. Le débat des élus entre eux et avec les professionnels de l'habitat est un point fort de la démarche.

Par ailleurs, conformément à l'article R.302-6 du code de la construction et de l'habitation, « *Dès que la délibération prescrivant l'établissement du programme lui a été transmise, ou dès que l'arrêté conjoint est intervenu, le préfet définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'État à son élaboration.* »

1.4.3 La validation

L'arrêt projet après délibération de l'établissement public de coopération intercommunale reste soumis aux règles de transmission aux communes membres et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme qui disposent d'un délai de 2 mois pour faire connaître leurs avis. Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit délibérer à nouveau sur le projet et le transmettre au représentant de l'État qui le soumet dans un délai de 2 mois au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. « *En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.* »

L'avis du représentant de l'État porte notamment sur la répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement, sur le besoin de renouvellement du parc immobilier, sur l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires.

Conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, « *L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications [...] qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées.* »

1.4.4 Suivi du programme local de l'habitat

L'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation dispose « *L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.*

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de [l'article L. 302-1](#). »

Le programme local de l'habitat suppose la mise en place d'un dispositif d'observation décrit dans le programme d'actions et permettant de faire face, à partir d'indicateurs pertinents et synthétiques, des points réguliers sur les évolutions par rapport à l'atteinte des objectifs et du contexte territorial.

2. Présentation de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

2.1 Abbeville appartient à une aire d'influence qui dépasse largement les limites de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Une cartographie des bassins d'habitat de la Somme a été élaborée en 2017 par l'INSEE en fonction de la réalité des flux de migrations résidentielles des ménages². Cette étude démontre que la communauté d'agglomération de la Baie de Somme est un sous-ensemble d'un bassin d'habitat plus large dont il faut tenir compte pour l'élaboration d'une stratégie en matière d'habitat.

A cette échelle, on constate que le bassin d'habitat d'Abbeville est déficitaire au jeu des migrations résidentielles des ménages (- 180 ménages sur un an). En particulier, on observe des échanges asymétriques au bénéfice du bassin d'habitat d'Amiens : le départ des étudiants ou jeunes actifs vers Amiens n'est pas compensé par l'installation de ménages cherchant à devenir propriétaires de logements plus grands sur l'aire abbevilloise.

En revanche, le bassin d'habitat d'Abbeville et son littoral constituent une aire d'attraction pour les retraités ou futurs retraités, à la recherche d'une propriété et d'un cadre de vie. Cet apport de population nouvelle provient majoritairement d'autres départements. Des résidences secondaires sont parfois transformées en résidences principales à cette occasion.

Au-delà, l'étude des migrations internes au bassin d'habitat d'Abbeville montre un important phénomène de périurbanisation (à l'exception notable de Saint-Valery-sur-Somme qui perd de la population au profit d'Abbeville). Pour contrebalancer ce phénomène, il convient d'élaborer une stratégie d'attractivité pour maintenir les ménages sur Abbeville.

2.2 Un espace urbain polarisé par la ville d'Abbeville, en déclin démographique

La communauté d'agglomération de la Baie de Somme, maître d'ouvrage du programme local de l'habitat comprend aujourd'hui 43 communes³ et totalisait 50 547 habitants en 2014 avec une superficie⁴ de 398,59 km². Le taux de variation annuel moyen de population entre 1999 et 2014 est de 0,18%/an. 22 324 logements en tant que résidences principales⁵ sont recensés sur le territoire. La taille moyenne des ménages est de 2,23⁶ personnes. La part de logements vacants est de 7,8 %.

Abbeville totalise 24 225 habitants en 2014. C'est la seule commune de la communauté d'agglomération qui dépasse les 3 500 habitants. Abbeville est en déclin démographique de -0,7%/an sur la période de 2009 à 2014. Sur cette période elle a perdu 920 habitants.

2 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.4– Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme – Source : étude insee 2017 sur les migrations résidentielles dans la Somme.

3 Avec la sortie de la commune d'Allery au 1^{er} janvier 2018

4 Superficie avec les 43 communes

5 Source Insee 2014 (Calcul sur la base des 43 communes)

6 Source Insee RP 2013

2.3 La communauté d'agglomération de la Baie de Somme, un territoire marqué par des disparités socio-économiques

La communauté d'agglomération présente un niveau de revenu médian annuel par unité de consommation de 17 925 € en 2013 (contre 20 185 € en France métropolitaine et 18 879 € dans la Somme). Les écarts de revenu sont également importants entre Abbeville et les communes limitrophes de la première couronne⁷.

Éléments de contexte	Abbeville	CC Abbevillois	CC Baie de Somme Sud	CC région D 'Hallencourt	Somme
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2013 en euros	16 411	17 569	18 482	18 481	18 879
Taux de pauvreté	27,00 %	23,10 %	15,30 %	14,60 %	16,90 %
Taux de chômage	25,90 %	21,20 %	14,10 %	13,00 %	15,50 %

On relève également d'autres indicateurs de fragilités : le taux de chômage, la part des familles monoparentales et des ménages composés d'une seule personne. Ceux-ci montrent en particulier d'importantes disparités socio-économiques sur Abbeville et en son sein entre les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville et les autres quartiers, mais aussi sur l'ancienne communauté de communes de l'Abbevillois.

2.4 La tension du marché du logement locatif social sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Le décret n°2017-840 du 7 mai 2017 stipule que la valeur du ratio⁸ permettant d'apprécier le niveau de pression qui s'exerce sur l'offre de logements locatifs sociaux est de 2,13 sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme. Ce territoire révèle une tension pour les logements locatifs sociaux modérée.

De ce fait, l'obligation issue de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain est d'atteindre un pourcentage minimal de 20 % de logements locatifs sociaux sur les communes de plus de 3 500 habitants situées sur le territoire de la communauté d'agglomération.

Seule la ville Abbeville dépasse 3 500 habitants et respecte cette obligation avec 33,6 % de logements sociaux.

7 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.5 – Carte des revenus médians et du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel « Syplo » – Source : Insee 2014.

8 Nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc social locatif, au 1/1/2017.

3. Les enjeux du programme local de l'habitat sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

3.1 Enjeux n°1 : développer une stratégie d'attractivité pour maintenir les ménages sur Abbeville et mieux prendre en compte la spécificité littorale

3.1.1 Adapter l'offre à la demande de logements en rééquilibrant les constructions neuves au profit des résidences principales et des solutions de logement pour les saisonniers

L'offre sur le marché du logement sur le territoire de l'agglomération d'Abbeville a pour conséquence un départ des ménages locaux en péri urbanité du pôle urbain vers les communautés de communes environnantes pour accéder à la propriété ce qui traduit de réelles difficultés dans la primo-accession. Il convient d'étudier et de mettre en place des solutions pour permettre aux ménages locaux d'accéder à la propriété sur le territoire de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme. Il est nécessaire de proposer une offre de terrains constructibles variée et adaptée aux besoins et au revenu des ménages. La production de logement doit répondre aux besoins de ménages locaux et être combinée à la réalité tendancielle de la démographie.

Il convient aussi de prendre en compte le vieillissement des habitants constaté au sein de la communauté d'agglomération (indice de jeunesse⁹ de 0,82), phénomène qui se concentre sur les communes littorales, en proposant une offre de logement adaptée à cette population.

Une vigilance particulière devra être apportée à la taille des logements proposés dans la programmation de l'offre nouvelle pour apporter une réponse au besoin de ces ménages, notamment sur les logements de une pièce et deux pièces qui restent sous représentés dans le parc privé et le parc social¹⁰. Les solutions de logements offertes pour les saisonniers doivent également faire l'objet d'un traitement particulier.

Sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme, on constate une forte proportion de résidences secondaires (16 % du parc total de logements, contre 8 % sur le département). Ce phénomène est particulièrement concentré sur la zone littorale¹¹ et est lié à l'attrait touristique de la Baie de la Somme. Les communes d'Estréboeuf, Cayeux-sur-Mer, Lanchères et Saint-Valéry-sur-Somme sont particulièrement concernées avec un taux de résidences secondaires supérieur à 30 %.

Dès lors, il convient de réfléchir à un rééquilibrage entre résidences principales et résidences secondaires sur la zone littorale.

9 Rapport de la population des personnes âgées de moins de 20 ans par rapport au 60 ans et plus

10 Pour la répartition des résidences principales, les logements de 1 pièce (2,7 %) et deux pièces (7,9%) représentent 10,6 % du parc en 2014 qui totalisent 22 324 résidences principales. Concernant la répartition des logements par nombres de pièces dans le logement social, ce sont les logements 3 pièces et plus qui dominent l'offre (37,9 % en T3, 33,3% en T4 et 7,6 % T5 et plus). Les petits logements de 1 et 2 pièces totalisent 21,1 % de l'offre (5,9% en T1 et 15,2 % en T2).

11 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.7 – Carte avec le taux de résidences secondaires et occasionnelles par commune en 2014 – Source Insee 2014

3.1.2 Mettre en place une véritable stratégie foncière sur le territoire

Le développement résidentiel doit minimiser la consommation d'espace, de ressources et se densifier au sein des dents creuses. La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 se fixe comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020. Il s'agit de minorer la pression sur le marché foncier et également immobilier voire diminuer les contraintes de déplacements liées à l'engorgement routier. La production de l'habitat devra respecter les densités moyennes prescrites dans le futur schéma de cohérence territoriale Baie de Somme 3 Vallées.

Pour les opérations d'habitat, la densité est à accroître dans les secteurs à vocation multiple. Le niveau de qualité urbaine de ces opérations doit faire également partie des projets.

La mixité d'usage peut être stimulée en permettant le changement d'usage du bâti et l'aménagement des quartiers plurifonctionnels (zone d'habitat qui est également inscrite dans une zone à vocations multiples, commerciale, culturelle...).

Les friches urbaines, industrielles et agricoles peuvent être recensées régulièrement, voire qualifiées et hiérarchisées. Afin d'économiser la consommation des terres agricoles, leur reconversion est à étudier pour le renouvellement ou leur requalification.

3.1.3 Améliorer la qualité du bâti et sa performance énergétique

Le programme local de l'habitat devra préciser les conditions de mise en œuvre d'une politique de réhabilitation en faveur de l'amélioration de la performance énergétique. Le futur schéma de cohérence territoriale devrait prescrire plusieurs axes visant à améliorer les performances énergétiques qui pourraient reprendre des thèmes tels-que : la valorisation et amélioration de la qualité du parc de logements sociaux anciens, l'accompagnement de l'évolution du logement existant par des règles d'urbanisme adaptées, l'encouragement à l'émergence de solutions innovantes permettant de faire évoluer les formes d'habitat traditionnel, l'identification de bâtiments non résidentiels susceptibles d'être transformés...

Pour mémoire, les règlements d'urbanisme peuvent définir des secteurs dans lesquels ils imposent aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'ils définissent. A ce titre, ils peuvent imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci (article L.151-21 du code de l'urbanisme).

3.1.4 Résorber la vacance du logement du parc privé et social, en ciblant cette action sur Abbeville

La vacance des logements du parc privé et social sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Cette vacance est significative sur la ville d'Abbeville (9,8% en 2014)¹².

¹² Part des logements vacants sur la ville d'Abbeville – Insee comparateur de territoire -Sources : Insee- DGFIP -Cnaf-Cnav-Ccma, fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015

Sur le bassin d'habitat d'Abbeville, cette vacance a augmenté de façon importante sur la période 2005 à 2015 (+5,3 %/an). Une étude du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement réalisée en 2017 montre que, sur le bassin d'habitat d'Abbeville, l'augmentation du nombre de résidences principales constatée entre 2005 et 2015 s'est traduite pour moitié par l'augmentation du nombre de logements vacants.

L'essentiel de la vacance se concentre sur le parc privé et est particulièrement prégnante sur les villes d'Abbeville (taux de 3,4 %), Cayeux-sur-Mer (taux de 4,2 %) et Saint-Valéry-sur-Somme (taux de 3,2 %), avec respectivement 435, 147 et 67 logements vacants depuis plus de deux ans¹³.

Il semble nécessaire d'identifier les facteurs à l'origine de ces constats de vacance, notamment pour la commune d'Abbeville, afin d'identifier les outils permettant d'y remédier, parmi lesquels :

- la mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat
- la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants¹⁴ (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>)

3.2 Enjeux n°2: renforcer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers

Les objectifs de mixité sociale dans l'offre de logements à produire doivent reprendre les orientations du futur schéma de cohérence territoriale Baie de Somme 3 Vallées en fonction de leur classement, en privilégiant les communes qui bénéficient des transports collectifs et de services. A contrario, l'effort de construction de logements locatifs sociaux doit être modéré sur Abbeville qui compte au 1^{er} janvier 2017 un taux de 33,6 % de logements locatifs sociaux.

Une vigilance particulière est à observer pour l'attribution des logements sociaux à destination des publics les plus modestes en évitant les quartiers prioritaires de la ville conformément à la loi égalité et citoyenneté. Cette attention vaut également pour les publics prioritaires (droit au logement opposable et public visé dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), qui sont majoritairement relogés dans les quartiers prioritaires aujourd'hui¹⁵.

La mise en place d'une conférence intercommunale du logement par la communauté d'agglomération de la Baie de Somme doit permettre de mieux prendre en compte ces objectifs de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers à travers une politique d'attribution adaptée à la situation du territoire, par l'étude des équilibres sociaux à une échelle plus fine notamment. Dans le futur programme local de l'habitat, il convient d'intégrer les enjeux issus de la mise en

13 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.14 – Part des logements vacants à 2 ans par communes en 2016 dans la communauté d'agglomération de la Baie de Somme – Source : fichier foncier DGFIP.

14 Cette taxe concerne tout propriétaire, même usufruitier, et tout bénéficiaire d'un bail à construction, à réhabilitation ou emphytéotique (bail immobilier de très longue durée) qui disposent d'un logement vacant non meublé depuis un an à compter de la date du 1er janvier de l'année d'imposition (loi de finances pour 2013). Seuls les locaux à usage d'habitation (appartements et maisons), habitables et non meublés, sont susceptibles d'être taxés. Le logement doit être dans un état « correct », c'est-à-dire « clos et couverts », et pourvu d'éléments de confort minimum.

15 L'exploitation du logiciel « Système Priorité Logement » révèle que la majorité des relogements des publics prioritaires ont lieu au sein des quartiers politiques de la ville. Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.5 – Carte des revenus médians et du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel « Syplo ».

place des réformes sur les attributions : évolutions de la structure de l'offre à produire nourrie par les analyses de rapprochement offre/demande, organisation de la gouvernance autour de stratégies d'attribution, orientations en matière de répartition des attributions.

3.3 Enjeux n°3: améliorer la qualité du parc privé existant et développer une ou plusieurs opérations programmées d'aménagement de l'habitat sur la communauté d'agglomération

La part des logements potentiellement indigne dans le parc privé de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme est évaluée à 8,9 % soit 1 687 résidences principales en 2013¹⁶. Sur Abbeville, ce taux est de 11,2 % (848 résidences principales). Sur la communauté d'agglomération et la ville d'Abbeville, le taux de résidences principales privées potentiellement indignes est nettement supérieur à la moyenne départementale qui est de 6,9 %.

Le parc privé potentiellement indigne se concentre sur les villes d'Abbeville, Cayeux-sur-Mer et Saint-Valéry-sur-Somme, avec respectivement 848, 153 et 60 logements ¹⁷. Plusieurs axes d'actions peuvent être mobilisés.

3.3.1 Sensibiliser les acteurs locaux à l'importance du traitement de l'habitat indigne sur leurs territoires

Le Maire est le principal acteur de la lutte contre l'habitat indigne, de par ses pouvoirs de police. Conformément à l'article 75 de la Loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme a pris les compétences relatives :

- au péril ;
- à la sécurité incendie des établissements recevant du public ;
- à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation.

Ce transfert a été réalisé pour les communes ne s'y étant pas opposées. Certaines communes ont conservé ces compétences¹⁸

Les infractions au règlement sanitaire départemental relèvent du Maire pour l'ensemble des communes de la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme. Les arrêtés relevant du Code de la Santé publique sont pris par le Préfet mais pour la plupart (insalubrité, procédures d'urgence, etc.) le Maire est en charge de leur exécution et de leur suivi.

Le transfert de compétences lié à la loi Accès au logement et un urbanisme rénové a permis le signalement de plusieurs situations à la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme. Une personne a été identifiée sur cette thématique au sein de la Communauté d'agglomération Ce transfert permet de s'affranchir de la proximité entre élus et habitants qui peut freiner les Maires dans la mise en œuvre de leurs pouvoirs de police.

16 Source filocom 2015 (données 2013).

17 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.9 – Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

18 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.12 – Pouvoirs de police spéciale de l'habitat à la communauté d'agglomération de la Baie de Somme.

3.3.2 Accentuer le repérage des situations d'habitat les plus dégradées

La loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, obligé la prise en compte effective de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées par leur repérage dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques de l'habitat et au logement des personnes défavorisées.

Ce repérage peut être optimisé par la sensibilisation des acteurs locaux et l'organisation du traitement des repérages. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est le guichet unique permettant de centraliser ces repérages et d'aider les acteurs locaux.

L'Agence nationale de l'habitat finance également des opérations de repérage qui peuvent être réalisées par commune ou quartier.

3.3.3 Privilégier le volet incitatif par la mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat et le développement d'opérations programmées d'aménagement de l'habitat

Afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux, les aides de l'Agence nationale de l'habitat peuvent être sollicitées. Il est possible pour les collectivités d'abonder ces aides.

L'Agence nationale de l'habitat finance également des opérations de repérage qui peuvent être réalisées par commune ou quartier permettant de sensibiliser les propriétaires à la réalisation de travaux d'amélioration de leur logement et également de repérer des situations d'habitat indigne.

Pour mémoire, plusieurs villes ont été retenues dans le cadre d'appel à manifestation d'intérêt, en lien avec la communauté d'agglomération de la Baie de Somme :

- Abbeville (Action cœur de ville)
- Longpré-les-Corps-Saints (Rayonner 2)

Dans ce cadre, il est préconisé de mettre en place les dispositifs suivants :

- un programme d'intérêt général (PIG) sur le périmètre de la communauté d'agglomération,
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat de type « renouvellement urbain », centrée sur les quartiers d'Abbeville pour lesquels la vacance de l'habitat privé et la proportion d'habitat potentiellement indigne sont les plus importantes
- une opération programmée d'amélioration de l'habitat de type « revitalisation rurale » centrée sur le centre-bourg de Longpré-les-Corps-Saints

Pour les opérations programmées d'amélioration de l'habitat¹⁹, il conviendra d'envisager non seulement des actions incitatives, mais aussi des actions coercitives.

3.3.4 Ne pas négliger le recours au volet coercitif pour traiter les situations d'habitat très dégradées

Il est porté par les Maires (infractions au règlement sanitaire départemental, arrêtés relevant du code de la construction et de l'habitation) et le Préfet (arrêtés relevant du code de la santé publique dont le Maire est en charge de l'application).

¹⁹ Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.9 – Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Les opérations de restauration immobilière, de curetage des îlots d'habitat dégradés peuvent être financées par l'Agence nationale de l'habitat à condition de créer du logement conventionné avec cette agence ou par un bailleur social. La mise en place de ces opérations nécessite une expropriation par Déclaration d'utilité publique.

3.3.5 Cibler l'action de lutte contre l'habitat indigne sur Abbeville, qui concentre une part importante des copropriétés potentiellement dégradées

Les copropriétés de classe D (les plus fragiles) sont uniquement présentes sur Abbeville²⁰. Elles sont essentiellement localisées sur certains quartiers du centre-ville. Il s'agit surtout de petites copropriétés (moins de 12 logements).

copropriété de la famille D	Abbeville		Somme	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
moins de 12 logements	20	17,8%	216	79,1%
12 à 25 logements	1	0,9%	32	11,7%
26 à 50 logements	0		16	5,9%
51 à 100 logements	0		6	2,2%
101 à 199 logements	0		3	1,1%
200 logements et +	0		0	0,0%
Total	21		273	

Le nombre de copropriétés fragiles (famille C) et en difficulté (famille D) reste limité, avec respectivement 18 et 21 copropriétés concernées.

Des dispositifs incitatifs peuvent être mis en place pour traiter ces copropriétés :

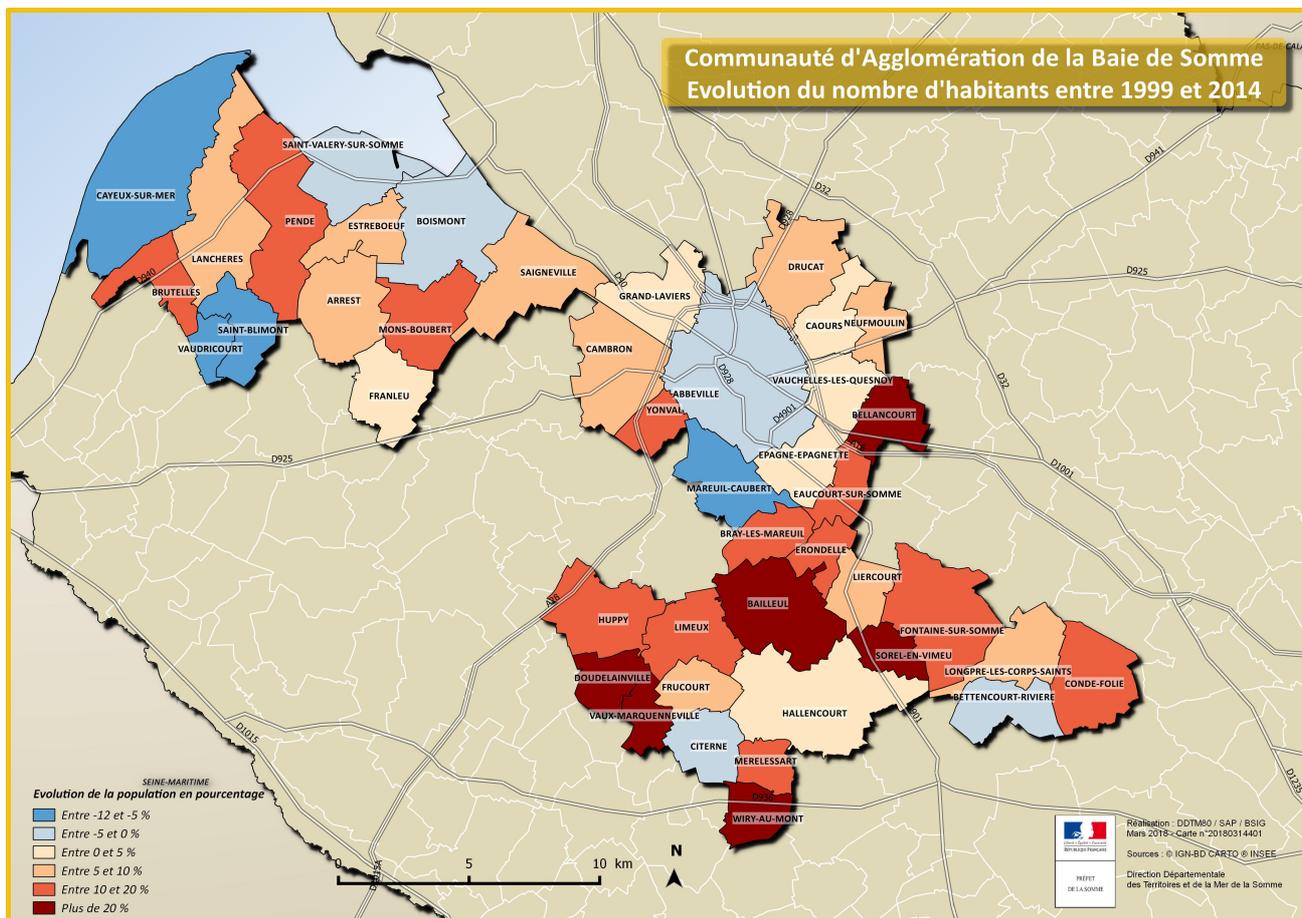
- aides de l'Agence nationale de l'habitat à destination des copropriétaires,
- programmes de prévention et d'observation,
- opération programmée d'amélioration de l'habitat (renouvellement urbain) copropriétés dégradées.

Comme pour les logements individuels, les outils coercitifs existent également.

²⁰ Carte des copropriétés issues des données Filocom 2009

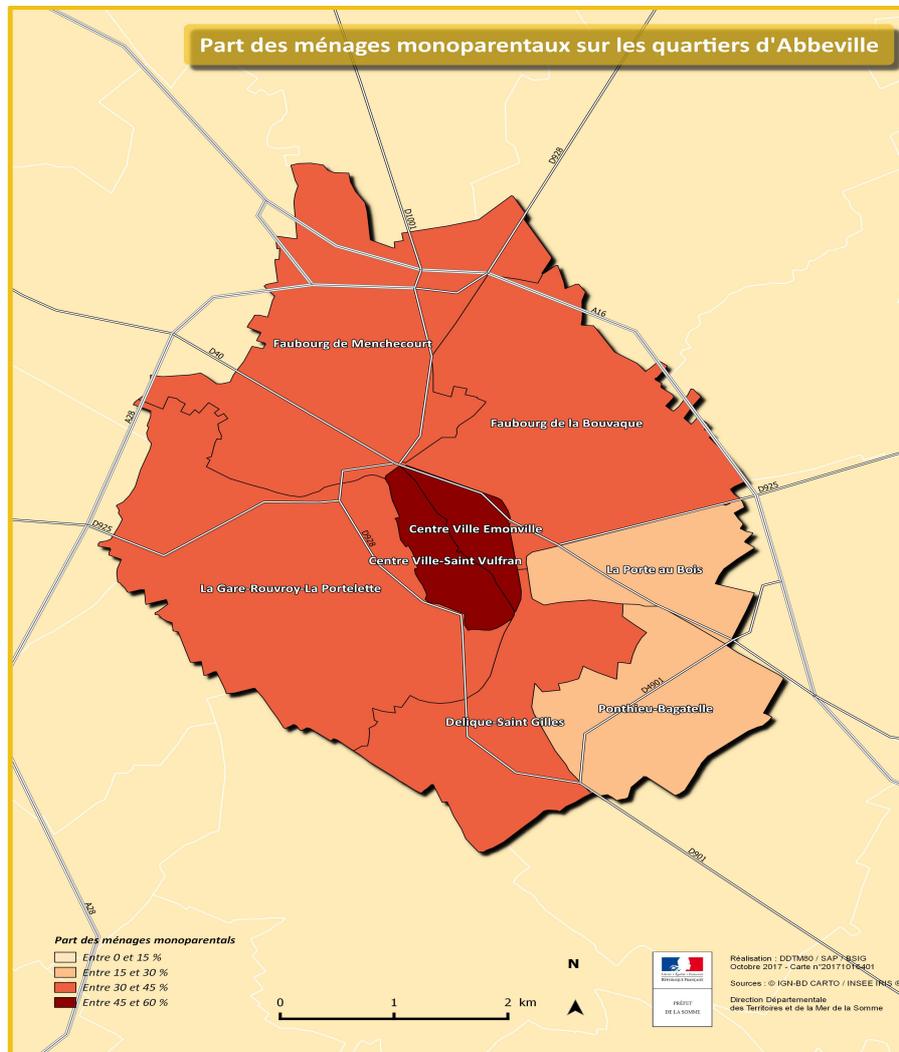
4 Les données de cadrage sur le territoire de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

4.1 Carte évolution de la population entre 1999 et 2014



4.2 La part des familles monoparentales sur l'ensemble des ménages d'Abbeville

La part des familles monoparentales sur l'Abbeillois est de 12,66 %. Cette moyenne masque des disparités importantes au sein du territoire. Ainsi le quartier « Delique-Saint Gilles » comporte le taux le plus élevé de familles monoparentales avec 21,6 %, alors que le quartier « Ponthieu-Bagatelle » en comprend moins de 6 %.



Quartiers Abbeville	Ménages en 2013	Familles monoparentales en 2013	Part des familles monoparentales en 2013
Centre Ville Emonville	1517	95	6,28 %
Centre Ville-Saint Vulfran	1751	172	9,82 %
La Gare-Rouvroy-La Portelette	1777	233	13,09 %
Faubourg de Menhecourt	764	79	10,34 %
Faubourg de la Bouvaque	1806	191	10,56 %
La Porte au Bois	1315	245	18,64 %
Delique-Saint Gilles	1595	345	21,64 %
Ponthieu-Bagatelle	404	24	5,84 %

4.3 Taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération

Tableau récapitulatif de la situation au 1/1/2017 avec le taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme

Insee	Commune	EPCI	POP_MUN_2017	RP_2017	LLS_RPLS_2017	TAUX_LLS
80001	Abbeville	CA de la Baie de Somme	23 559	11 131	3 740	33,60 %
80029	Arrest	CA de la Baie de Somme	868	359	6	1,67 %
80051	Bailleul	CA de la Baie de Somme	281	108	0	0,00 %
80078	Bellancourt	CA de la Baie de Somme	524	214	0	0,00 %
80099	Bettencourt-Rivière	CA de la Baie de Somme	209	88	0	0,00 %
80110	Boismont	CA de la Baie de Somme	479	226	0	0,00 %
80135	Bray-lès-Mareuil	CA de la Baie de Somme	245	97	0	0,00 %
80146	Brutelles	CA de la Baie de Somme	200	81	0	0,00 %
80163	Cambron	CA de la Baie de Somme	750	303	15	4,95 %
80171	Caours	CA de la Baie de Somme	604	254	0	0,00 %
80182	Cayeux-sur-Mer	CA de la Baie de Somme	2 569	1 329	40	3,01 %
80196	Citerne	CA de la Baie de Somme	260	104	0	0,00 %
80205	Condé-Folie	CA de la Baie de Somme	921	396	12	3,03 %
80251	Doudelainville	CA de la Baie de Somme	328	124	0	0,00 %
80260	Drucat	CA de la Baie de Somme	910	382	0	0,00 %
80262	Eaucourt-sur-Somme	CA de la Baie de Somme	419	164	0	0,00 %
80268	Épagne-Épagnette	CA de la Baie de Somme	576	241	1	0,41 %
80282	Érondelle	CA de la Baie de Somme	485	193	0	0,00 %
80287	Estrébœuf	CA de la Baie de Somme	243	96	1	1,04 %
80328	Fontaine-sur-Somme	CA de la Baie de Somme	527	225	2	0,89 %
80345	Franleu	CA de la Baie de Somme	530	213	0	0,00 %
80372	Frucourt	CA de la Baie de Somme	128	52	0	0,00 %
80385	Grand-Lavers	CA de la Baie de Somme	375	183	0	0,00 %
80406	Hallencourt	CA de la Baie de Somme	1 368	597	65	10,89 %
80446	Huppy	CA de la Baie de Somme	820	324	0	0,00 %
80464	Lanchères	CA de la Baie de Somme	909	391	0	0,00 %
80476	Liercourt	CA de la Baie de Somme	344	134	0	0,00 %
80482	Limeux	CA de la Baie de Somme	147	57	0	0,00 %
80488	Longpré-les-Corps-Saints	CA de la Baie de Somme	1 657	703	93	13,23 %
80512	Mareuil-Caubert	CA de la Baie de Somme	841	376	0	0,00 %
80529	Mérélessart	CA de la Baie de Somme	203	70	0	0,00 %
80556	Mons-Boubert	CA de la Baie de Somme	539	259	8	3,09 %
80588	Neufmoulin	CA de la Baie de Somme	363	151	0	0,00 %
80618	Pendé	CA de la Baie de Somme	1 101	456	24	5,26 %
80691	Saigneville	CA de la Baie de Somme	409	168	0	0,00 %
80700	Saint-Blimont	CA de la Baie de Somme	899	385	0	0,00 %
80721	Saint-Valery-sur-Somme	CA de la Baie de Somme	2 666	1 152	98	8,51 %
80736	Sorel-en-Vimeu	CA de la Baie de Somme	231	84	0	0,00 %
80779	Vauchelles-les-Quesnoy	CA de la Baie de Somme	832	355	8	2,25 %
80780	Vaudricourt	CA de la Baie de Somme	400	176	0	0,00 %
80783	Vaux-Marquenneville	CA de la Baie de Somme	82	40	0	0,00 %
80825	Wiry-au-Mont	CA de la Baie de Somme	123	45	0	0,00 %
80836	Yonval	CA de la Baie de Somme	234	103	0	0,00 %

 communes soumises aux obligations l'article 55 de la loi SRU

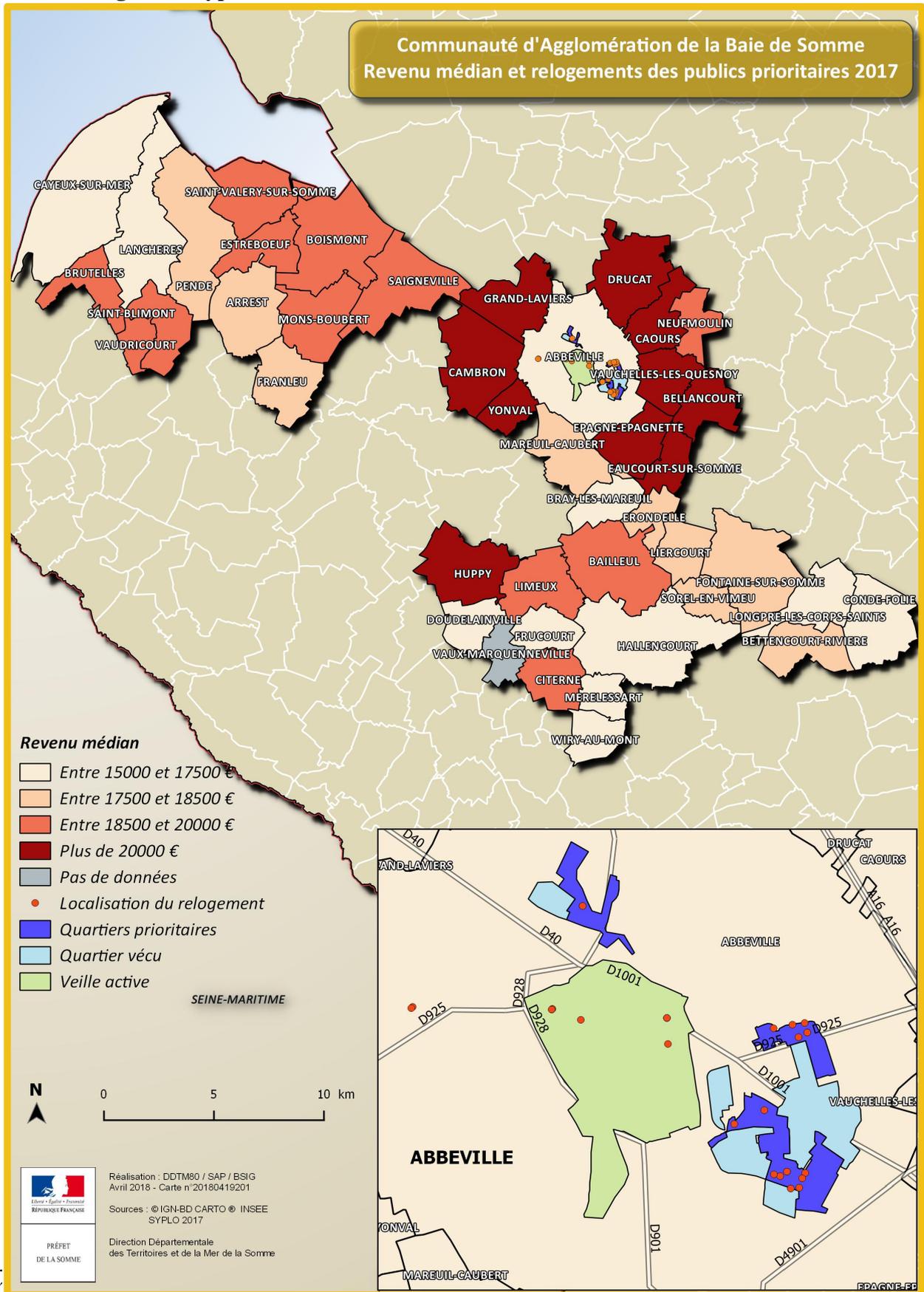
* Nota : l'origine des chiffres est issue de la taxe d'habitation de 2017

4.4 Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme ²¹

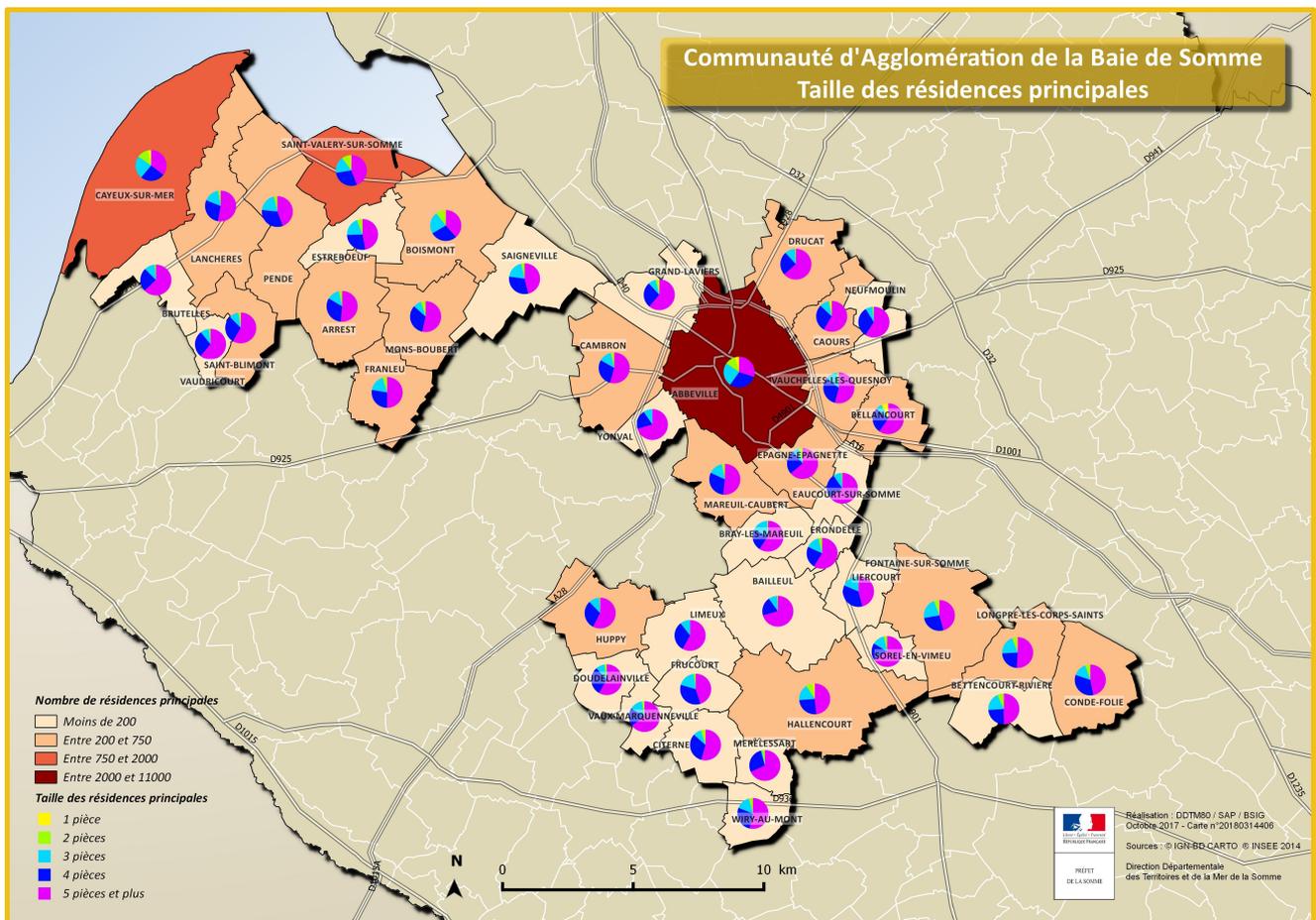


21 Étude Insee 2017 Migrations résidentielles dans la Somme

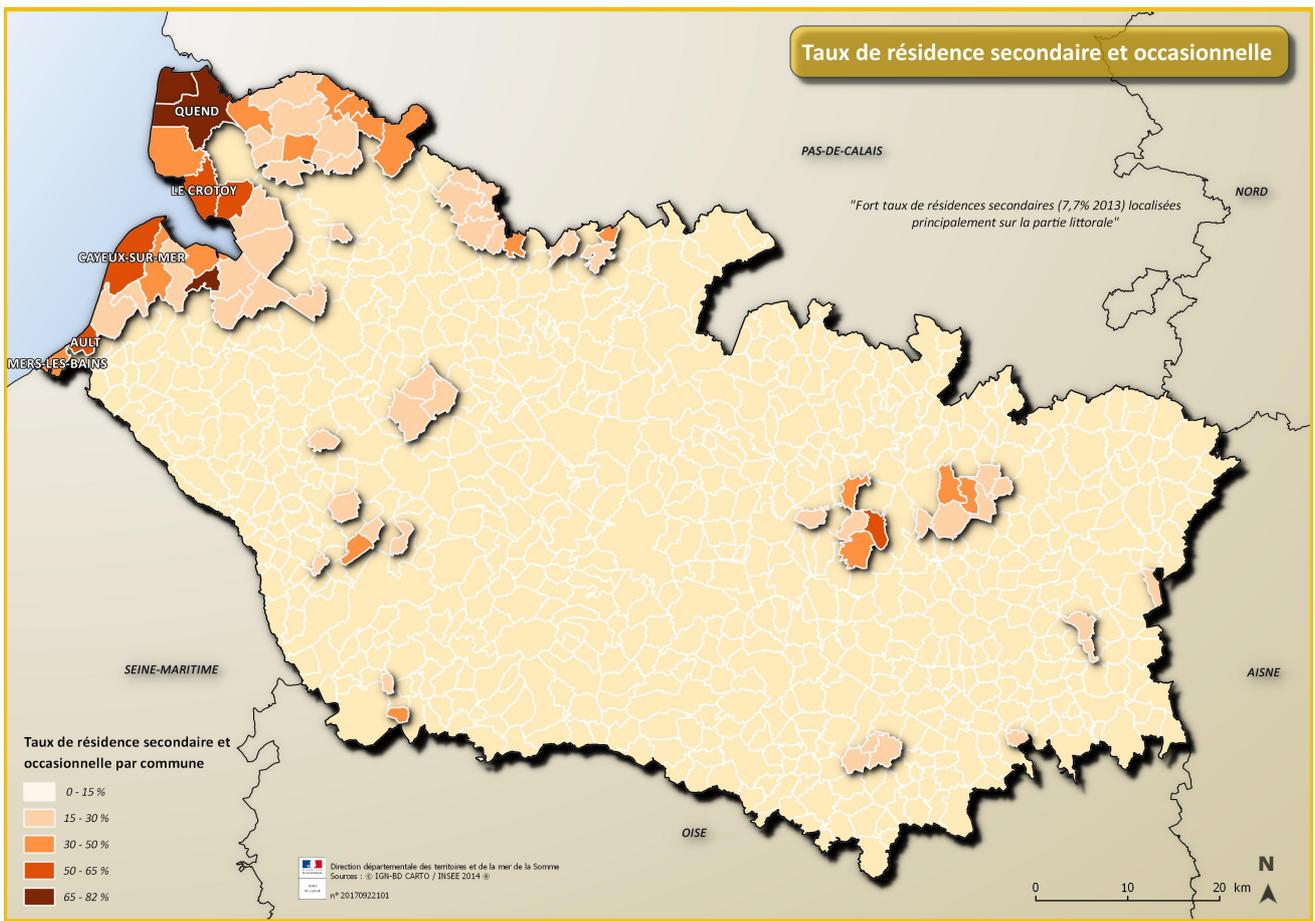
4.5 Carte des revenus médians et du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel « Syplo²² »



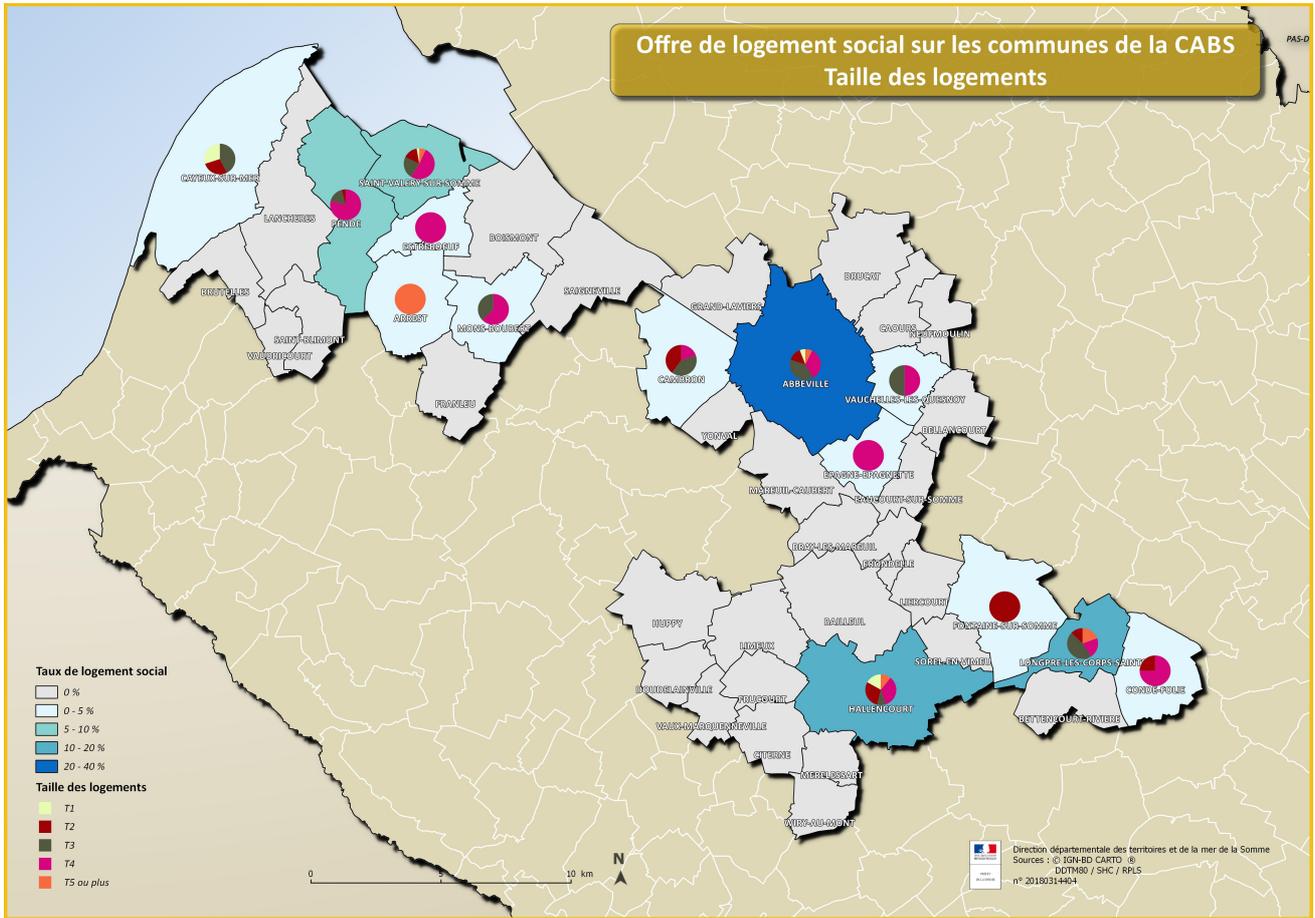
4.6 Carte de la taille des résidences principales et de la répartition sur les communes en 2014



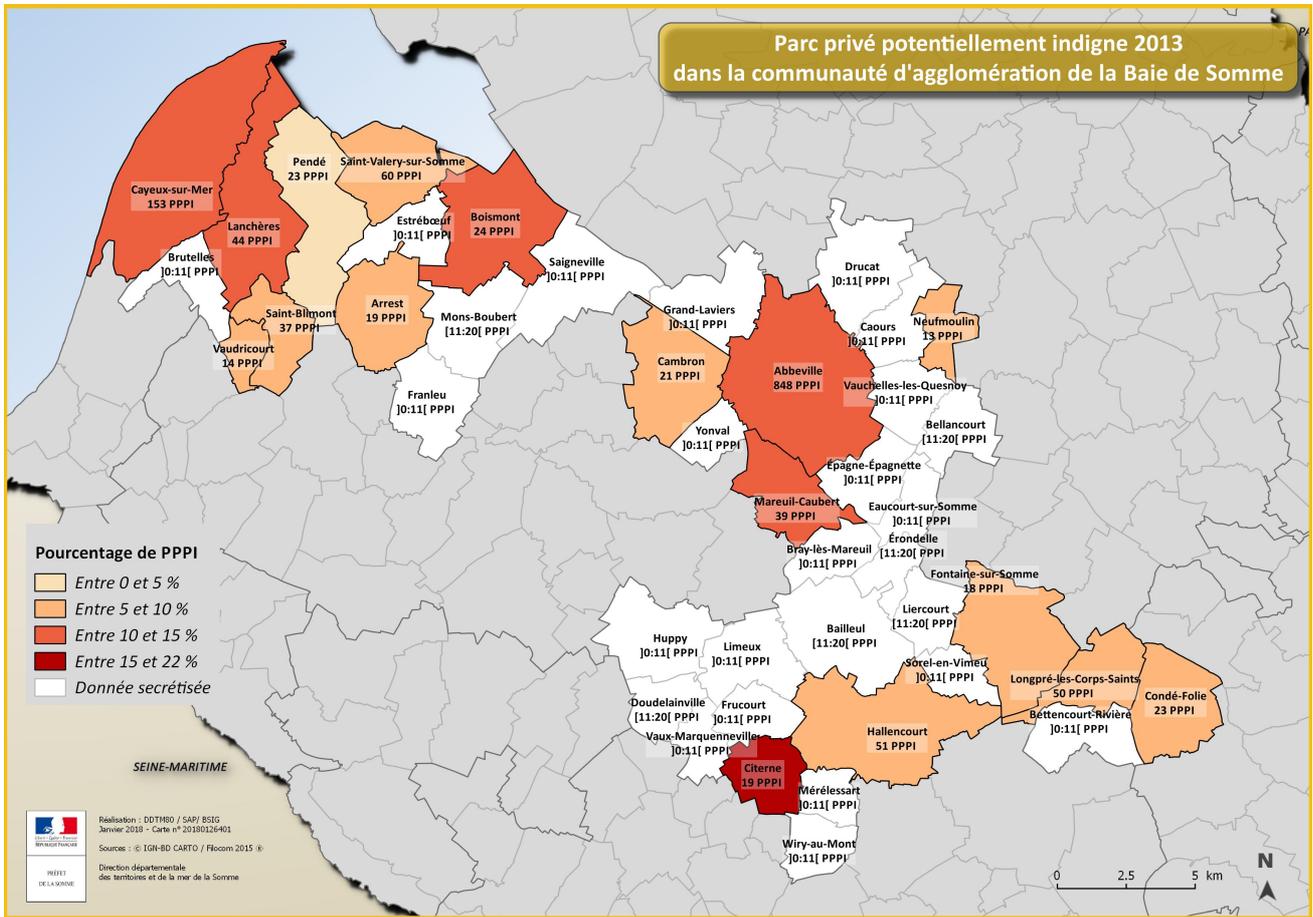
4.7 Carte avec le taux de résidences secondaires et occasionnelles par commune en 2014



4.8 Carte de la taille des logements locatifs sociaux et de la répartition sur les communes en 2014

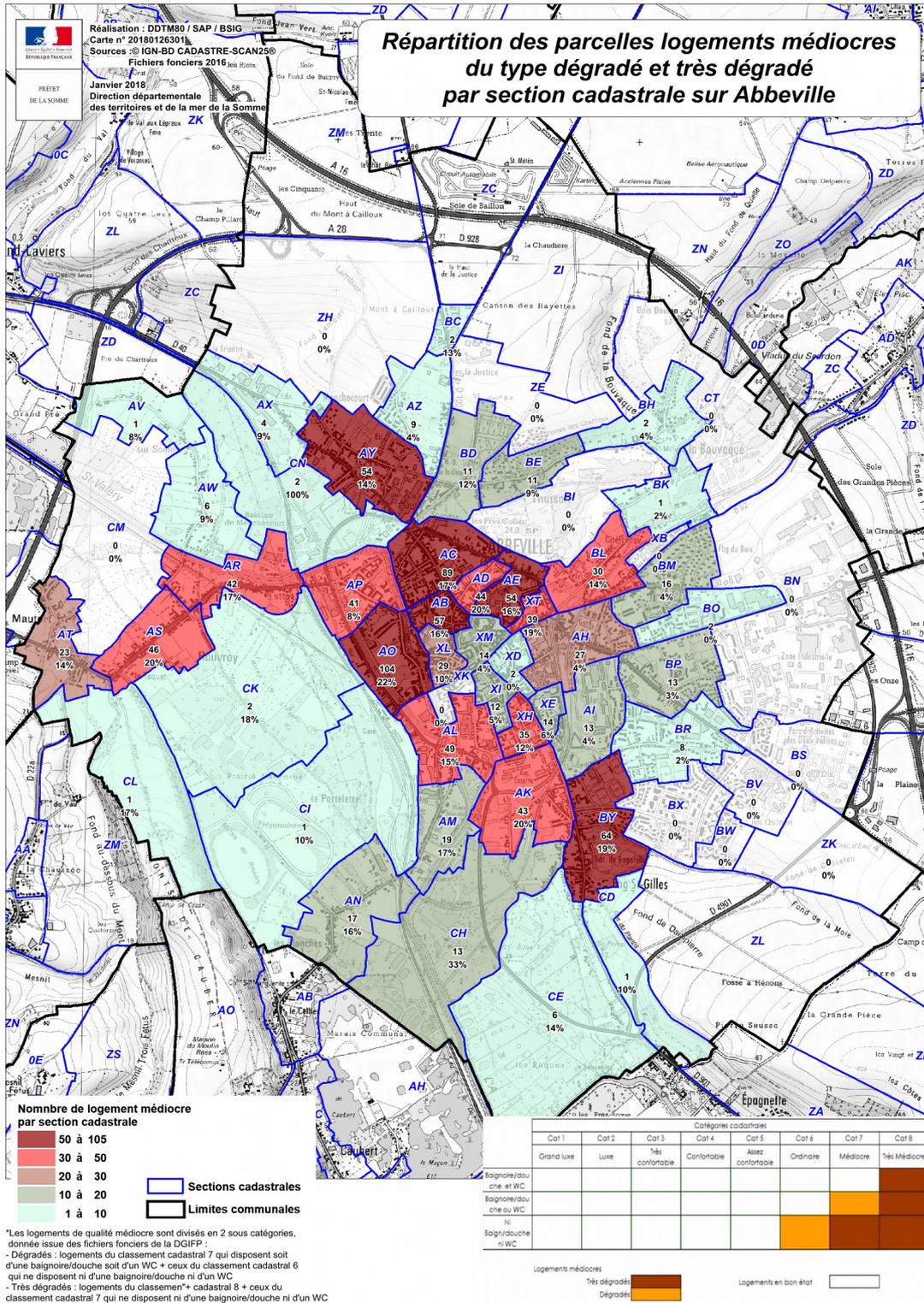


4.9 Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération de la Baie de Somme



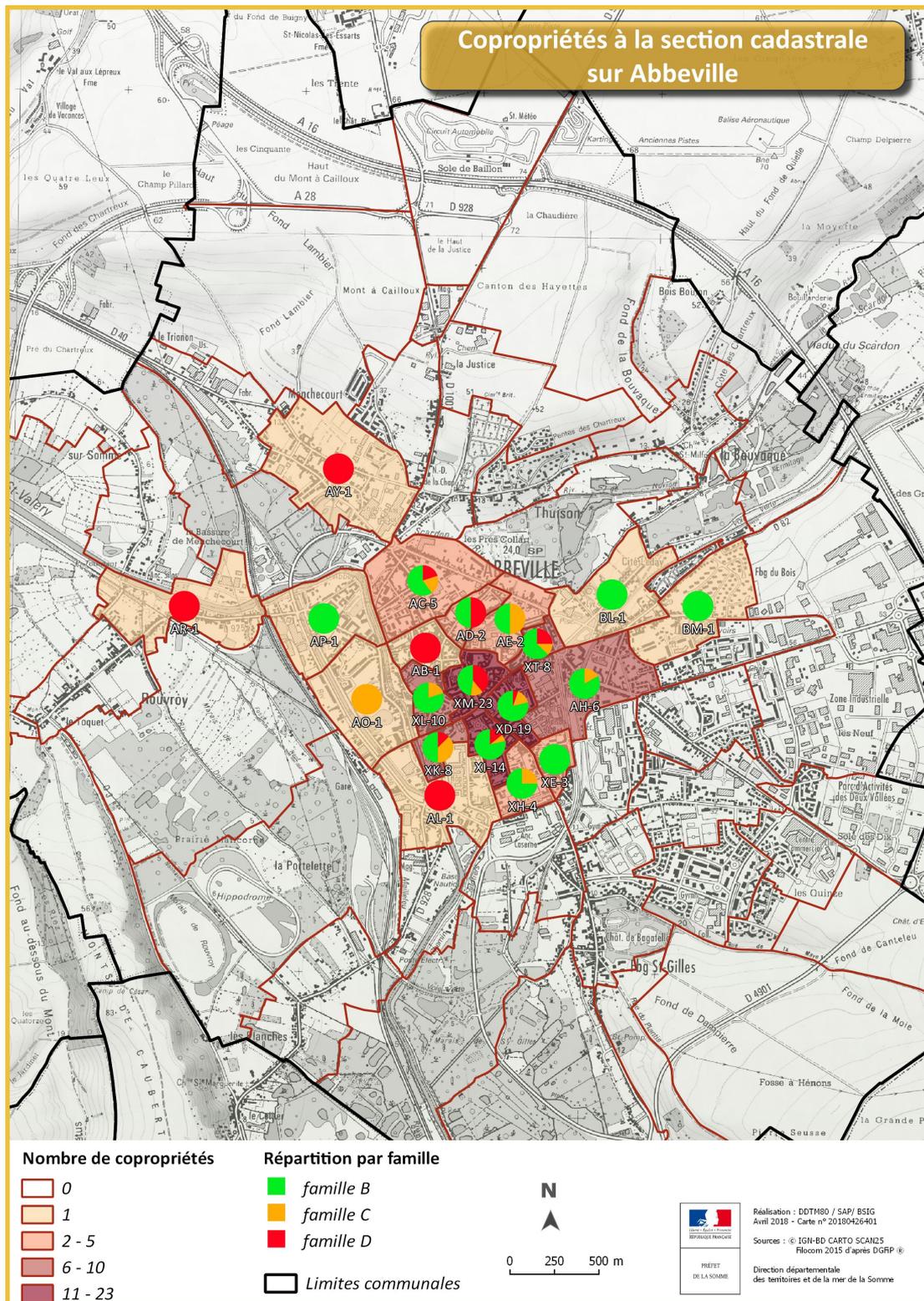
Le parc privé potentiellement indigne est très prégnant sur Abbeville qui concentre 50 % du parc de la communauté d'agglomération. Il est également présent sur les communes de Cayeux, Lanchères, Saint-Valery-sur-Somme, Mareuil-Caubert, Longpré-les-Corps-Saints et Hallencourt.

4.10 Carte de l'habitat médiocre rattaché à la section cadastrale d'Abbeville



La carte représente un focus de l'habitat médiocre sur la commune d'Abbeville. Il est représenté à la section cadastrale (donnée non-disponible pour le parc privé potentiellement indigne). Cette carte permet d'identifier les sections cadastrales présentant le plus d'habitat médiocre qui se concentrent surtout dans le centre de la commune.

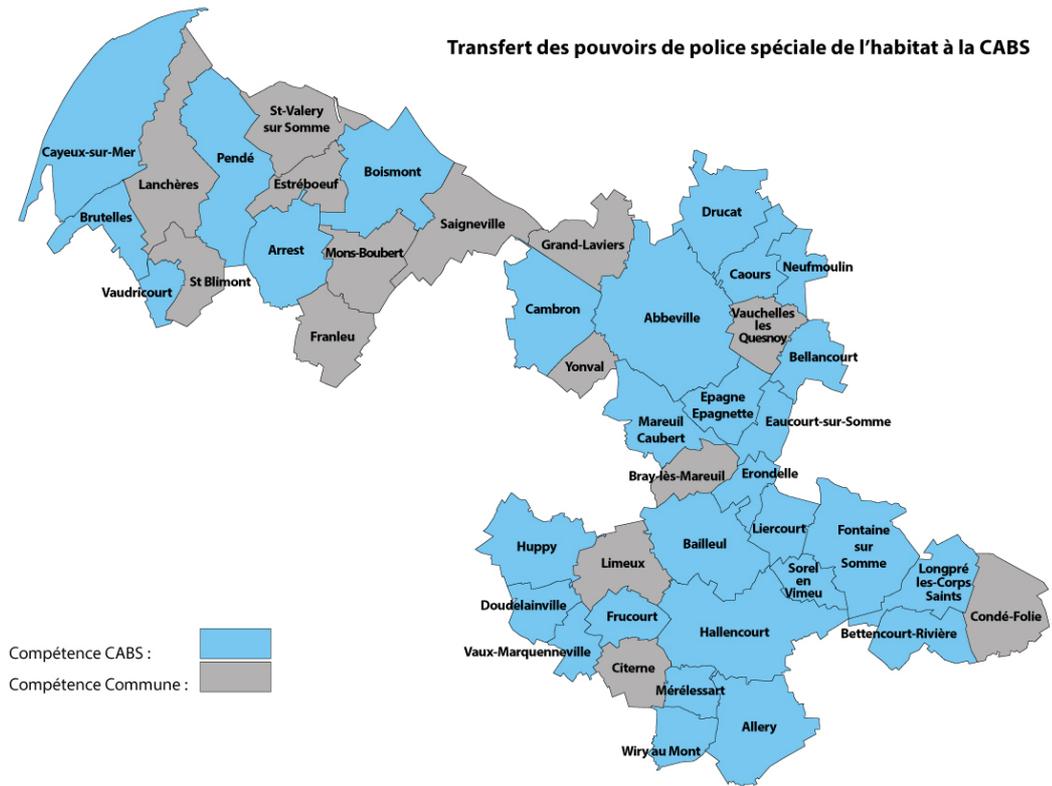
4.11 Carte des copropriétés classées²³ C (fragiles) et D (très fragiles) à la section cadastrale sur Abbeville²⁴



23 Chaque copropriété a été évaluée sur un certain nombre de critères de difficulté (situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement du marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien, présomption de marchand de sommeil) au moyen d'un système de notation permettant d'aboutir à une classification de celle-ci : famille A: Bon, famille B: Moyen : famille C: Fragile, famille D: Très fragile.

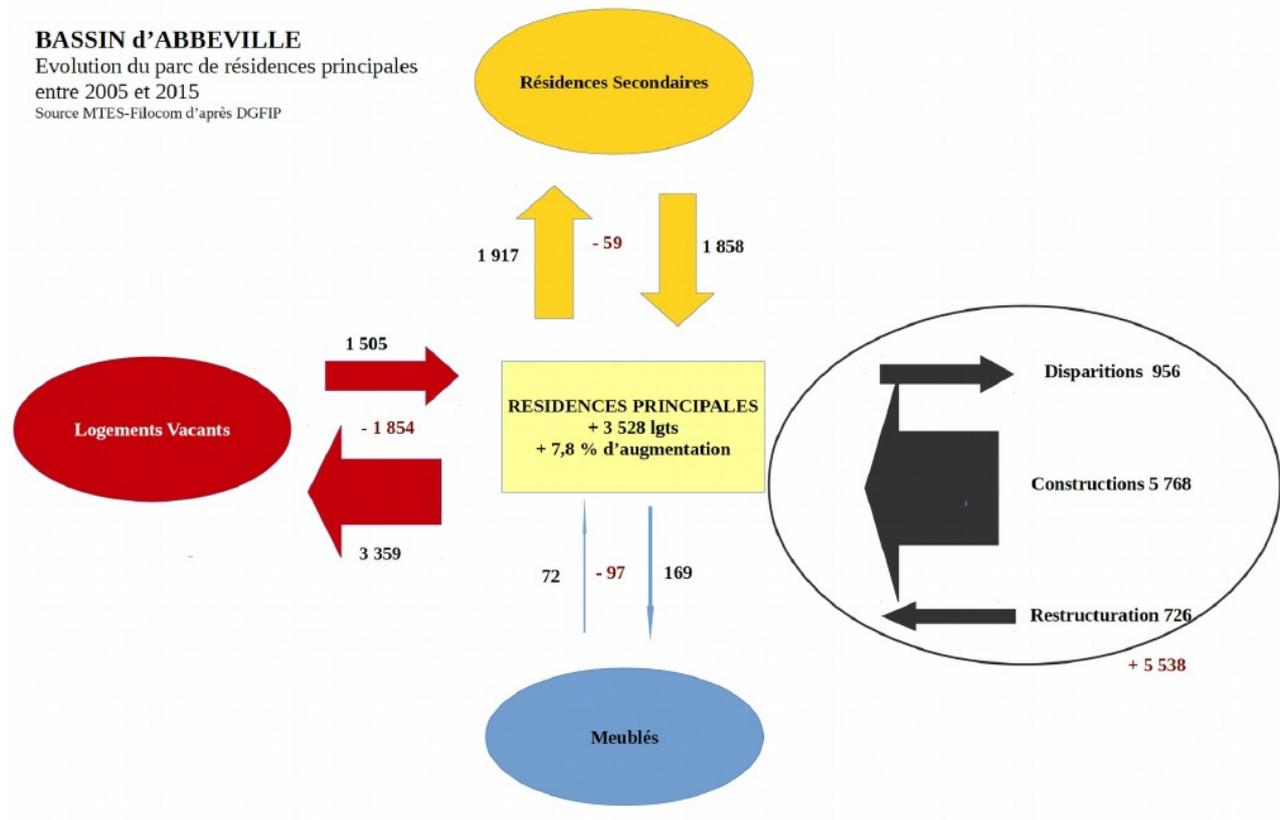
24 Les lettres suivies d'un chiffre correspondent aux sections cadastrales.

4.12 Pouvoirs de police spéciale de l'habitat transférés à la communauté d'agglomération de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme²⁵



²⁵ Allery ne fait plus partie de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme depuis le 1^{er} janvier 2018.

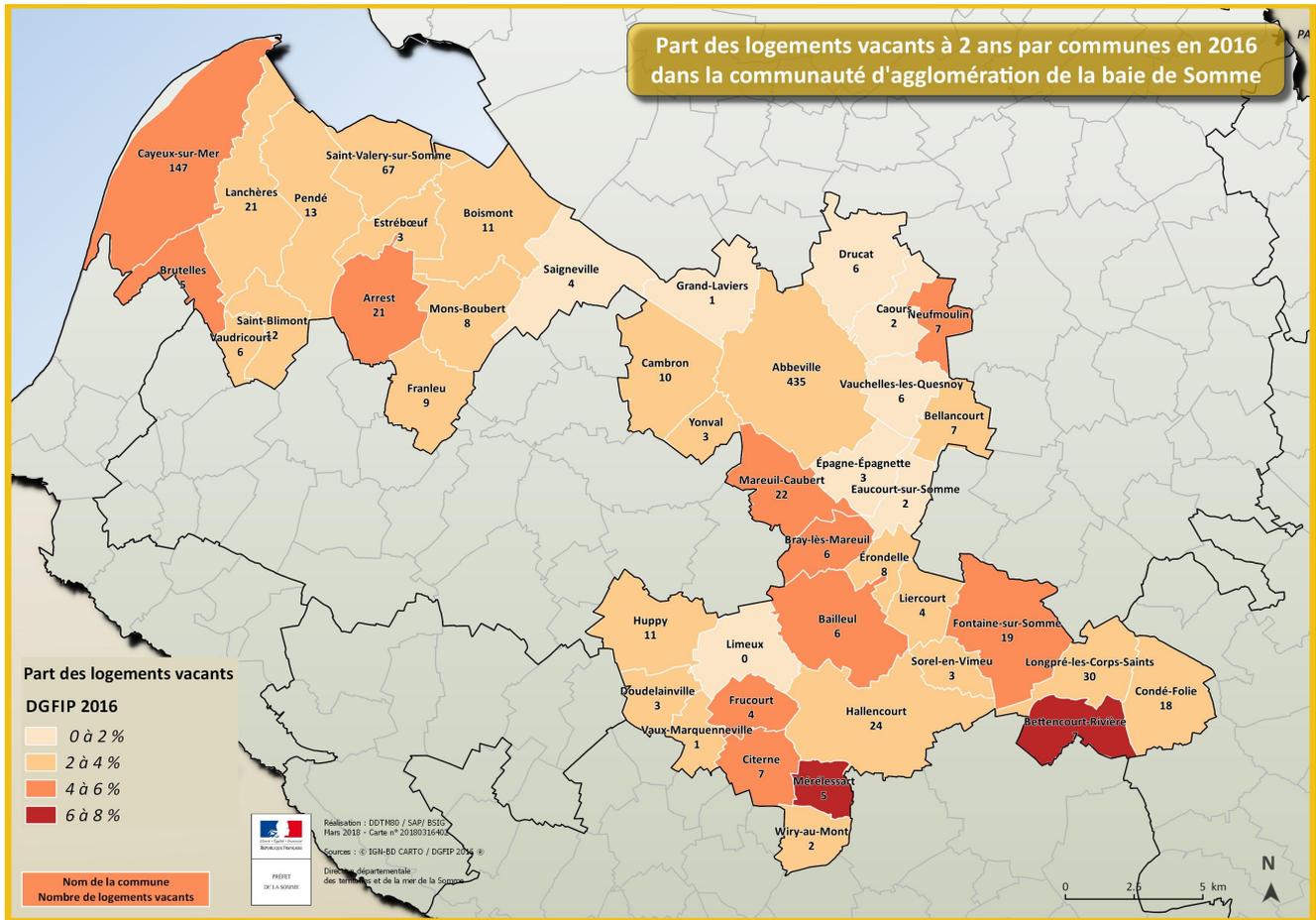
4.13 Evolution du parc des résidences principales entre 2005 et 2015 sur le bassin d'Abbeville²⁶



L'augmentation du nombre de résidences principales entre 2005 et 2015 est de 7,8 %, soit 3 528 logements supplémentaires. Si la construction neuve (+ 5 768) contribue pour la plus grande part à cette progression, il est à noter que cette évolution s'est traduite pour moitié par une augmentation du nombre de logements vacants (1 854 résidences principales).

26 Etude CEREMA 2017

4.14 Taux de la vacance à 2 ans sur les communes de la communauté d'agglomération de la Baie de Somme



4.15 Vacance à 2 ans sur la ville d'Abbeville à la section cadastrale

