

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH du Bocage-Hallue

Dossier d'approbation



Programme d'Orientations et d'Actions

Vu pour être annexé à la délibération du 28/11/2017 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Doullens,
Le Président

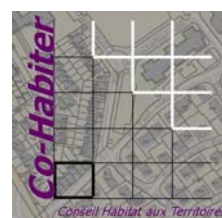
ARRÊTÉ LE : 15/12/2016 puis le 27/04/2017
APPROUVÉ LE : 28/11/2017

Etude réalisée par :

PLUI h Bocage Hallue

Programme d'Orientation et d'Actions

Approbation



Sommaire

PREAMBULE	3
1. LE PROJET HABITAT	4
1.1. LA PROGRAMMATION	5
A. Les principes généraux.....	5
B. Les objectifs PLH à 6 ans	6
1.2. DES ORIENTATIONS A L'ACTION	7
A. La production neuve	7
B. Le parc existant	8
C. Les besoins des habitants	9
D. L'animation, le pilotage et le suivi du projet.....	10
2. LE PROGRAMME D'ACTIONS	11
QUALIFIER LA PRODUCTION POUR QU'ELLE SOIT SUFFISANTE ET ORGANISEE	11
ACTION 1.1. : AGIR SUR LE FONCIER	11
ACTION 1.2. : AIDER LES COMMUNES DANS LA GESTION DE LA COMPLEXITE DES MONTAGES OPERATIONNEL PAR UN RENFORCEMENT DE L'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO)	13
DIVERSIFIER L'OFFRE POUR QU'ELLE CONTRIBUE A L'EQUILIBRE SOCIODEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE	14
ACTION 2.1. DEVELOPPER UNE OFFRE DE TERRAINS COMPATIBLE AVEC LA PRODUCTION DE LOGEMENTS FINANCIEREMENT ABORDABLES	14
ACTION 2.2. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU LOCATIF AIDE	16
ACTION 2.3. PRODUIRE DES LOGEMENTS NEUFS EN ACCESSION A LA PROPRIETE, A DESTINATION DES MENAGES A REVENUS MOYENS, NOTAMMENT LES PRIMO-ACCEDANTS	18
ACTION 2.4. PRENDRE EN COMPTE LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT	20
AMELIORER LE PARC EXISTANT POUR QU'IL REPONDE MIEUX AUX BESOINS DE SES OCCUPANTS	22
ACTION 3.1. MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF OPERATIONNEL D'AMELIORATION DE L'HABITAT	22
PROMOUVOIR L'INNOVATION POUR COMPLETER L'ATTRACTIVITE	25
ACTION 4.1. ACCOMPAGNER L'INNOVATION DANS L'HABITAT	25
FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES MODESTES OU FRAGILES POUR AMELIORER LEURS PARCOURS RESIDENTIELS	27
ACTION 5.1. METTRE EN PLACE UN PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE SOCIALE ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS	27
ACTION 5.2. RENFORCER LE DISPOSITIF D'HEBERGEMENT	29
ASSURER LE SUIVI ET LA PERENNITE DU PROJET POUR EN GARANTIR SA MISE EN ŒUVRE	30
ACTION 6.1. CREER UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT	30
ACTION 6.2. METTRE EN PLACE UN DISPOSITIF DE PILOTAGE, D'EVALUATION ET DE SUIVI DU PROJET	32

PREAMBULE

Ce document constitue le Programme d'Orientations et d'Actions du PLU intercommunal de la communauté de communes Bocage Hallue tenant lieu de PLH.

Conformément à l'article L151-45 du code de l'urbanisme et des articles L302-1 et R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation, il contient toutes les mesures et éléments d'informations nécessaires à la mise en oeuvre de la politique locale de habitat.

Il définit l'ensemble des actions que la communauté de communes Bocage Hallue souhaite mettre en place pour soutenir son projet en matière d'habitat.

Ces actions sont destinées à :

- Qualifier la production pour qu'elle soit suffisante et organisée
- Diversifier l'offre pour qu'elle contribue à l'équilibre sociodémographique du territoire
- Améliorer le parc existant pour qu'il réponde mieux aux besoins de ses occupants
- Promouvoir l'innovation pour compléter l'attractivité
- Faciliter l'accès au logement des ménages modestes ou fragiles pour améliorer leurs parcours résidentiels
- Assurer le suivi et la pérennité du projet pour en garantir sa mise en oeuvre

La communauté de communes a choisi de nuancer sa politique de l'habitat en lui donnant plusieurs niveaux d'intervention qui vont de l'**Accompagnement** (soutien technique ou organisationnel) au **Volontarisme** (intervention financière lourde ou mesure coercitive) en passant par des mesures d'**Incitation** (participation technique et/ou financière - effet levier)

Le POA fera l'objet d'un bilan à mi-parcours (3 ans) et d'un bilan à 6 ans. Ces bilans seront l'occasion de procéder à une actualisation de la politique habitat, en fonction de l'évolution du contexte, soit par voie de révision du PLUi (en cas de modification du PADD) soit par voie de modification du PLUi (sans modification du PADD).

La réalisation du diagnostic a permis l'identification de grandes orientations pour l'avenir figurant au PADD et a abouti, en lien avec les orientations du SCOT, à un scénario de développement de l'habitat à l'horizon 2032.

1. LE PROJET HABITAT

Le PLUi H va permettre de globaliser la politique du logement, c'est absolument nécessaire dans la mesure où :

- Les maires ont une vision précise de ce qui s'exprime dans leur commune et de temps en temps dans les communes voisines. Pour autant cela ne débouche pas sur une politique du logement d'EPCI.
- La production de logements est un véritable enjeu pour le territoire car elle :
 - accompagne le développement économique. Les capacités d'un territoire à loger les salariés des entreprises qu'il accueille, dans des logements qui correspondent à leurs moyens et à leurs souhaits, pèse sur les stratégies d'implantation ou de développement du tissu économique,
 - impulse la dynamique démographique. Le choix des volumes et de la typologie des produits logements qui sont développés a une incidence sur la dynamique et sur l'équilibre démographique des communes et des territoires concernées (il joue sur la structure par âge et sur la structure socio professionnelle de chacune des communes).
 - permet de satisfaire les besoins sociaux. Une production trop faible sur certains segments pèse sur les marchés, les prix montent et on assiste à une forme de ségrégation sociale qui, par effet de chaîne, exclu les populations les plus fragiles (les jeunes ne peuvent plus accéder, ils restent plus longtemps dans le secteur locatif, le secteur locatif s'engorge, la sélection se fait par le niveau de ressources, les ménages les plus fragiles (même parmi les salariés) ne trouvent plus à se loger et sont exclus du territoire...).
- La politique du logement se traite dans la globalité, pas à l'échelle d'un seul segment du parc (comme le pavillonnaire par exemple), tous les segments de marché doivent être offerts pour que tous les ménages aient les mêmes chances d'accéder au logement.
- A plus grande échelle, sur un territoire comme le Pays, il est nécessaire de développer des complémentarités et des logiques d'aménagement du territoire.

Les conditions concrètes de faisabilité de cette politique seront précisées dans ce Programme d'Orientations et d'Actions. Plusieurs domaines feront l'objet de réflexions complémentaires, et en particulier :

- l'offre foncière
- les politiques d'habitat
- les moyens des acteurs
- les aspects qualitatifs du projet
- les besoins et les réponses possibles en termes d'hébergement

2.1. LA PROGRAMMATION

A. Les principes généraux

Le territoire du Bocage et de l'Hallue a l'ambition de prendre pleinement sa part dans l'effort collectif attendu par le pays du Grand Amiénois à savoir la production de 32 000 logements supplémentaires sur la période 2012-2032

Le scénario, proche de celui du SCOT (1170 logements contre 1050 dans le SCOT), retenu par Bocage Hallue entraînerait une croissance démographique de 0.37% par an (soit + 1000 habitants) d'ici à 2032, soit un peu plus que le rythme 1999-2011 de 0,30%.

Dans la mesure où le territoire est encore relativement jeune, il affichait en 2012 la taille moyenne de ménages la plus élevée sur Grand Amiénois, les effets du desserrement, qui seront moins ralentis ici qu'ailleurs, entraînent des besoins en logements relativement importants pour maintenir le niveau de population actuel : 725 logements. Le besoin en logements nécessaire à assurer la croissance démographique du territoire est donc de 445 logements à partir de 2012. Compte-tenu des 150 logements déjà réalisés depuis 2012, le territoire a retenu un objectif total de 1020 logements (725 + 445 – 150) pour les 15 ans du PLU H, soit une moyenne annuelle de 68 logements.

La répartition géographique de cet objectif permet non seulement un renforcement du pôle de proximité structurant de Villers Bocage, mais aussi un renforcement des pôles secondaires qui constituent le maillage de proximité du territoire (Flesselles, Talmas, Rainneville, Rubempré, Querrieu/Pont Noyelles). Seul le bourg de Naours n'est pas dans cette logique, souhaitant uniquement travailler sur le bourg ancien, la densification en dents creuses, le changement d'usage et l'attractivité touristique, l'objectif retenu ne permet qu'un maintien du niveau de population actuel.

Se voient aussi renforcées les communes de la couronne amiénoise (Vaux en Amiénois, Saint Vaast en Chaussée, Cardonnette, Coisy et Saint Gratien). Enfin, ce scénario et sa répartition géographique permettent à minima une stabilité de la population dans les communes rurales.

Parmi les 1020 logements attendus, le logement locatif social représente à minima 8% de la production soit 82 logements, le reste représentant 938 logements en accession, accession sociale ou investissement locatif.

CCBH	Type	Rappel Objectif programmation PADD	Programmation LLS
Villers Bocage	Pôle structurant Ouest	160	22
Flesselles	Bourg Ouest	285	22
Naours	Bourg Ouest		
Talmas	Bourg Ouest		
Vaux en Amiénois	Couronne Amiénoise Ouest	115	6
Saint Vaast en Chaussée	Couronne Amiénoise Ouest		
La Vicogne	Rural Ouest		
Montonvilliers	Rural Ouest		
Wagnies	Rural Ouest	120	14
Rainneville	Pôle Centre		
Rubempré	Pôle Centre	110	4
Cardonnette	Couronne Amiénoise Centre		
Coisy	Couronne Amiénoise Centre		
Mirvaux	Rural Centre		
Molliens aux Bois	Rural Centre		
Pierregot	Rural Centre	110	14
Pont Noyelles	Pôle relais Est		
Querrieu	Pôle relais Est	120	0
Saint Gratien	Couronne Amiénoise Est		
Bavelincourt	Rural Est		
Beaucourt sur l'Hallue	Rural Est		
Béhencourt	Rural Est		
Contay	Rural Est		
Fréchencourt	Rural Est		
Montigny sur l'Hallue	Rural Est		
Vadencourt	Rural Est		
CCBH		1020	82

➤ **Logement locatif aidé**

On ne reviendra pas sur la motivation des 82 logements locatifs aidés issue du constat de l'incapacité du territoire à loger l'ensemble des ménages qui y travaillent et à satisfaire les parcours résidentiel des jeunes et des ménages modestes.

Cet objectif doit être lu comme un objectif plancher, les élus sont conscients qu'il faudrait aller plus loin (10 à 12%), mais leur inexpérience de l'interventionnisme opérationnel public et du travail avec les opérateurs publics les a guidée vers un choix plus raisonnable qui au fil du temps et de la déclinaison de leur programme d'actions pourra monter en puissance, sinon dans ce PLUi du moins dans le suivant.

➤ **L'accèsion abordable et sociale**

Elle constitue un objectif majeur de mixité en construction neuve. Les familles en cours de constitution sont la cible prioritaire de cette accèsion abordable et sociale. Un objectif équivalent à celui du locatif aidé a été retenu soit 82 logements par an.

L'enjeu de l'accèsion abordable est de livrer une part de foncier moins cher permettant une plus grande diversité des profils des ménages accédants en neuf. Cet objectif passe par :

- Un effort sur la taille des parcelles proposées,
- Plus de mixité dans les opérations d'ensemble,
- Le recours plus fréquent à l'interventionnisme foncier public,
- La mobilisation du Prêt social en Location-Accession (PSLA) qui permettrait d'élargir le champ de l'accèsion vers une cible plus sociale.

Le PSLA combine plusieurs avantages fiscaux (TVA réduite, exonération de taxe foncière). C'est une formule sécurisée : foncier abordable, produit clefs en mains sous maîtrise d'ouvrage publique, prêt garanti par l'État, rachat par l'opérateur en cas de difficultés financières, ...

Les opérations d'acquisition financées en prêt à taux zéro (PTZ) sont également représentatives de cette accèsion abordable et sociale. On rappellera que, sauf dans l'année 2011, le bénéfice du PTZ était soumis à un plafond de ressources égal à celui du PSLA et supérieur de 10 à 20 % à celui du PLUS (plafond HLM).

B. Les objectifs PLH à 6 ans

Le scénario du SCOT préconise que l'objectif global de production de logements soit plus fort dans la période 2013/2022 que dans la période 2023/2032 pour exercer un rattrapage d'une production passée un peu trop faible.

Pour la communauté de communes Bocage Hallue, cela représente 70 logements par an sur 2013/2022. Sur la période 2013/2015 le territoire a plutôt produit autour de 50 logements par an, 2016 s'annonçant du même ordre.

L'effort de rattrapage devra donc se faire en totalité sur 2017/2022 (soit les 6 ans du PLH).

La communauté de communes s'est donc fixée un objectif de **90 logements par an d'ici à 2022 soit 540 sur 6 ans**. Cet objectif semble tenable dans la mesure où un certain nombre de communes ont des projets quasi opérationnels qui attendent l'approbation du PLUi pour être

mis en œuvre (c'est le cas de Villers Bocage, Flesselles, Saint Vaast en Chaussée, Rainneville, Rubempré, Querrieu, Molliens au Bois, Saint Gratien).

CCBH	Type	Programmation PLH
Villers Bocage	Pôle structurant Ouest	98
Flesselles	Bourg Ouest	145
Naours	Bourg Ouest	
Talmas	Bourg Ouest	
Vaux en Amienois	Couronne Amiénoise Ouest	58
Saint Vaast en Chaussée	Couronne Amiénoise Ouest	
La Vicogne	Rural Ouest	
Montonvilliers	Rural Ouest	
Wargnies	Rural Ouest	
Rainneville	Pôle Centre	55
Rubempré	Pôle Centre	
Cardonnette	Couronne Amiénoise Centre	72
Coisy	Couronne Amiénoise Centre	
Mirvaux	Rural Centre	
Molliens aux Bois	Rural Centre	
Pierregot	Rural Centre	
Pont Noyelles	Pôle relais Est	60
Querrieu	Pôle relais Est	
Saint Gratien	Couronne Amiénoise Est	52
Bavelincourt	Rural Est	
Beaucourt sur l'Hallue	Rural Est	
Béhencourt	Rural Est	
Contay	Rural Est	
Fréchencourt	Rural Est	
Montigny sur l'Hallue	Rural Est	
Vadencourt	Rural Est	
CCBH		540

Les 540 résidences principales neuves se déclinent en :

- 65 logements locatifs aidés ;
- 45 logements en accession abordable et sociale ;
- 430 logements en accession diffuse et promotion privée.

1.1. DES ORIENTATIONS A L'ACTION

A. La production neuve

- La mise en œuvre de cet objectif de production de logements, à la fois sur le plan de son volume et de sa déclinaison par grand segment (accession, locatif aidé, promotion privée, ...), correspond à des orientations importantes du PADD, avec la volonté :
 - d'accompagner les objectifs du SCOT en terme de rééquilibrage démographique du territoire en dynamisant la capacité à produire du pôle structurant de Villers Bocage avec une programmation de 160 logements à 15 ans soit 10,7/an, contre 4/an entre 2002 et 2014 ;
 - de diversifier l'offre de logement, notamment sur les pôles et bourgs vers le locatif aidé et l'accession abordable, afin d'atteindre un meilleur équilibre démographique, mais surtout en allégeant le poids de la dépense logement sur la part de ménages la moins favorisée financièrement.
 - d'aller vers une plus grande mixité ; des quartiers et des communes
 - de mieux répondre aux besoins en logement.

La mobilisation et la maîtrise du foncier est l'une des clés pour la mise en œuvre de cette orientation. Cette mobilisation a pour l'instant soit reposé, sur l'initiative privée, sans possibilité, pour les collectivités, d'en maîtriser le rythme et d'en orienter le contenu, soit été insuffisante pour permettre l'équilibre des opérations en locatif aidé. Cette plus grande maîtrise des développements fonciers devra s'appuyer sur une chaîne d'actions allant du réglementaire à l'opérationnel avec :

- l'utilisation, dans un sens de plus de diversité et de mixité, de toutes les possibilités réglementaires offertes par le PLUi ;
 - un recours à davantage d'anticipation foncière avec constitution de réserves permettant d'orienter le développement vers les secteurs stratégiques et de limiter les risques spéculatifs ; se doter pour cela des moyens techniques et plus tard financiers d'une politique foncière ;
 - enfin, à un renforcement de l'ingénierie opérationnelle afin de donner aux communes les moyens de peser davantage sur des processus d'aménagement de plus en plus complexes.
- La politique réglementaire et foncière est un élément déterminant de la dynamique et de la qualité future de la construction. Mais ses effets ne seront pas sensibles immédiatement. Dans un contexte de marché plus difficile, avec des constructeurs aux moyens comptés, l'intervention publique sera nécessaire pour atteindre les objectifs, notamment ceux du secteur aidé.
- Confrontés à des exigences multiples (Construire, faire de la qualité, moderniser le parc existant, loger tous les ménages y compris les plus pauvres), les opérateurs publics (Bailleurs HLM principalement) ne pourront réussir seuls. Ils ont besoin d'un soutien des collectivités locales, notamment financier. La communauté de communes et les communes, si leurs moyens le leur permettent, iront dans ce sens.

La nécessité d'un encadrement public des politiques urbaines ne renvoie pas seulement à un objectif d'efficacité dans la production de logements. Elle est aussi motivée par une ambition quant à l'innovation architecturale et à la qualité du cadre urbain recherchés. Le territoire a des atouts paysagers indéniables. Renforcer les aménités du cadre de vie, en jouant de la complémentarité entre les ambiances rurales et les quelques ambiances plus urbaines, est aussi un élément d'une stratégie de développement de l'économie résidentielle.

B. Le parc existant

Le territoire abrite une part de ménages modestes et assez peu de ménages en difficulté.

- **Le secteur HLM**, de par la faiblesse de son offre en nombre ne répond qu'à une part des besoins en insertion résidentielle. Toutefois, en termes de solvabilisation - il est bien meilleur marché que l'offre privée voire même que l'offre communale -, ou de conditions de vie – il est de bonne qualité-. Une intervention sur ce parc n'est donc pas nécessaire à moyen terme.
- **Le parc privé** est globalement de bonne qualité et les indicateurs de fragilité y sont faibles, y compris ceux qui croisent qualité du logement et ressources des occupants.

Toutefois il accueille une part de ménages pauvres, en locatif comme chez les propriétaires occupants notamment âgés. Pour ces derniers cela se traduit :

- soit par un taux d'effort élevé (lié le plus souvent au poids des dépenses énergétiques) ;
- soit par des conditions de logement rudimentaires.

De plus, outre la situation des ménages pauvres, les autres ménages peuvent être concernés par de problèmes liés à la qualité thermique de leurs logements. En effet, le territoire a connu un fort développement de son parc de logement dans les années 70/80, ces logements ne sont certes pas classés dans le parc ancien, mais ne sont pas réputés non plus pour faire figure d'exemple en matière d'isolation thermique.

La situation est complexe pour la communauté, car les publics cibles de l'Anah sont trop peu nombreux pour qu'un dispositif opérationnel se justifie et les ménages pauvres sont trop peu solvables pour que le recours au Service Public d'Efficacité Énergétique soit suffisant.

La Communauté de Communes consciente de cette problématique, souhaite faire de la mise à niveau énergétique de son parc de logement un enjeu de son action.

L'option retenue est dans un premier temps d'apporter un soutien financier complémentaire aux dispositifs existants (Programme Habiter Mieux de l'Anah et PASS Picardie Rénovation). Dans un deuxième temps, de réfléchir à la mise en place d'un dispositif opération de type PIG à l'échelle de la future grande intercommunalité.

Le parc vacant, peu important sur le territoire (4,6%) et les logements communaux de bonne qualité ne sont pas une priorité de ce POA.

C. Les besoins des habitants

Conduire son parcours résidentiel dans de bonnes conditions dans le territoire, et pour les ménages modestes accéder à un logement correct et adapté à ses moyens, sont les objectifs finaux d'une politique locale de l'habitat.

Cependant, le parc de logement ordinaire, aussi équilibré et dynamique qu'il soit, ne peut satisfaire tous les besoins.

- ✓ **La problématique du vieillissement des habitants** est un autre sujet duquel la CCBH entend s'emparer. Son territoire, bien que relativement préservé jusqu'alors, commence à subir les effets du vieillissement, et les besoins liés à la dépendance devraient augmenter. D'ores et déjà, il est clair que son habitat, fait de grands logements individuels sur de grandes parcelles, n'offre pas toutes les garanties d'accessibilité et d'adaptation. Des efforts doivent être faits dans ce sens, tant en neuf qu'en ancien. A moyen terme, se pose aussi la question des besoins d'hébergement.
- ✓ **La prise en charge des situations d'urgence** est une préoccupation de la communauté de communes, forte d'un premier logement d'urgence en cours de création sur la commune de Naours, elle cherchera à en produire un deuxième sur la partie est du territoire.
- ✓ La faiblesse de l'offre locative sociale ne la rend pas très lisible aux yeux de sa clientèle potentielle, c'est pourquoi la mise en place d'un **plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** est un enjeu que la collectivité entend relever. Couplé avec les outils d'observation qui seront également mis en place, ce dispositif lui servira à mieux qualifier la programmation aidée pour qu'elle serve au mieux la demande.

D. L'animation, le pilotage et le suivi du projet

Les **dispositifs législatifs sur les PLH demandent un outil d'observation et de suivi**, pas seulement sur l'évolution du contexte et les effets de la politique de l'habitat. Mais il doit permettre **l'évaluation de chacune des actions**, les moyens mobilisés et les objectifs atteints.

La mise en œuvre de ce dispositif et les modes de gouvernance qui y seront associés sont des éléments essentiels à la réussite du projet.

Point 1.2 : il manque un « s » à « opérationnel »

Orientation du PADD		Actions proposées
Qualifier la production	1.1	Agir sur le foncier
	1.2	Aider les communes dans la gestion de la complexité des montages opérationnel par un renforcement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)
Diversifier l'offre	2.1	Développer une offre de terrains compatible avec la production de logements financièrement abordables
	2.2	Soutenir le développement du locatif aidé
	2.3	Produire des logements neufs en accession à la propriété, à destination des ménages à revenus moyens, notamment les primo-accédants
	2.4	Prendre en compte la problématique du vieillissement
Améliorer le parc existant	3.1	Mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat
Promouvoir l'innovation	4.1	Accompagner l'innovation dans l'habitat
Faciliter l'accès au logement des ménages modestes et fragiles	5.1	Mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs
	5.2	Renforcer le dispositif d'hébergement
Assurer le suivi et la pérennité du projet	6.1	Créer un observatoire de l'habitat
	6.2	Mettre en place un dispositif de pilotage, d'évaluation et de suivi du projet

2. LE PROGRAMME D' ACTIONS

QUALIFIER LA PRODUCTION POUR QU'ELLE SOIT SUFFISANTE ET ORGANISEE

Action 1.1. : Agir sur le foncier

Constats et enjeux	L'existence d'une réflexion supra communale amenée grâce au SCoT permet de développer une vision globale de l'aménagement du Grand Amiénois (cohérence habitat - emplois - transport), de rechercher des complémentarités entre les communes, et d'harmoniser les pratiques réglementaires des différentes communes. Au moment des rencontres communales habitat de fin 2014, sur les 26 communes de la communauté seules 5 avaient une opération d'aménagement foncier public en cours. Seules 6 disposaient de réserves foncières à moyen et long terme pour l'habitat. Le développement résidentiel du territoire s'opère fortement par la mobilisation de disponibilités en diffus ou par l'investissement privé avec, pour les communes, peu de capacité pour orienter la programmation de leur habitat dans le sens et la forme souhaités, réguler le prix du foncier, et anticiper sur les besoins futurs. Dans un contexte qui, avec notamment la traduction des préconisations du "Grenelle 2" dans la réglementation de l'urbanisme, voit progressivement les conditions d'urbanisation devenir plus exigeantes, mais aussi avec l'objectif de rééquilibrage de la production affiché par le SCOT, les communes de la communauté, et en particulier les pôles, ne pourront probablement pas atteindre les objectifs qualitatifs de développement de l'habitat qu'elles se sont fixées sans une intervention plus déterminée sur le foncier.
Objectifs	– Préparer les opérations d'aménagement pour un passage à l'opérationnel pendant la durée du PLUi h. – Maitriser le foncier pour mobiliser les opérateurs et négocier le contenu de l'opération (en particulier concernant le logement social). – Pouvoir saisir les opportunités foncières et/ou immobilières nécessaires pour faire aboutir des projets, et notamment en dents creuses.
Contenu de l'action	– Utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) et travailler sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) dans les zones de projet, – Créer une caisse d'avance communautaire pour aider les communes à acheter à l'amiable ou par préemption quand elles en ont besoin, avance de trésorerie que la commune rembourse au moment de la commercialisation de l'opération (sous condition de mixité du projet), – Dans les communes qui le souhaitent, mettre en place la majoration de la Taxe Foncière des propriétés non bâties TFPNB – Etudier des possibilités de partenariats avec les EPF régionaux, afin de doter les communes d'une capacité technique et financière leur permettant de conduire une véritable politique d'anticipation foncière.

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtres d'ouvrage : Communes Partenaires : EPCI, EPF éventuellement choisi.					
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Définition d'un budget annuel spécifique (système de caisse d'avance à financer les premières années – montée en charge du dispositif, puis les années suivantes financement avec les reventes des années précédentes). Financement possible par l'emprunt Les services de la communauté de communes assisteront les communes : aide à la mise en œuvre des outils opérationnels de maîtrise de l'urbanisation que les communes ont la possibilité de mobiliser (ZAC, lotissements, négociation avec les opérateurs concernant le contenu de la programmation...). Progressivement, développement du rôle d'acteur foncier de communauté (conseil auprès des communes dans le repérage et l'analyse des opportunités foncières, négociation avec un éventuel futur opérateur ...).					
Indicateurs de suivi	Nombre d'hectares de réserves foncières pour l'habitat par commune. Nombre de logements potentiels correspondant.					
Echéancier Opérationnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
	Création de la caisse d'avance			Etudier un partenariat avec un EPF		
	Négociations amiables avec les propriétaires, Mise en place et utilisation du DPU					
Territoires concernés	Ensemble des zones U et AU du territoire, avec si besoin définition de secteurs prioritaires d'intervention (ex : pôles, zone de mixité, revitalisation de centre bourg, dents creuses stratégiques, immobilier vacant dégradé...).					

Action 1.2. : Aider les communes dans la gestion de la complexité des montages opérationnels par un renforcement de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Constats et enjeux	L'aménagement urbain et foncier demande une compétence de plus en plus grande, aussi bien sur le plan technique et que juridique, dont les communes n'ont pas toujours les moyens de se doter. Bien que des ressources foncières soient parfois présentes, ce manque de technicité est aujourd'hui un frein au développement d'une offre immobilière diversifiée et de qualité (restructuration centre - bourg, approche environnementale de l'urbanisme, lotissements denses, habitat intergénérationnel, recyclage de friches d'activité...)																	
Objectifs	– Concrétiser des opérations pré-identifiées. – Consolider un réseau d'opérateurs publics qui viendront compléter l'action des communes et des opérateurs privés. – Amener davantage de technicité et de qualité dans les procédures d'aménagement mises en œuvre sur le territoire.																	
Contenu de l'action	– Dans le cadre de la future intercommunalité, réfléchir à la mise à disposition des communes d'un interlocuteur technique urbanisme/habitat. Ainsi assister les communes dans le montage d'opérations en les aidants à préciser les conditions de faisabilité de ces opérations et à choisir les procédures adaptées. – Accompagner les communes à introduire dans le mode opératoire des projets les démarches exigeantes du développement durable – Mobiliser les ressources (Pays, ADUGA, CAUE,...)																	
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : Communauté en lien avec les communes Partenaires : ADUGA, CAUE, bailleurs HLM, aménageurs																	
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Temps d'agent Définition d'un budget annuel spécifique (ingénierie dédiée)																	
Indicateurs de suivi	Nombre d'opérations en maîtrise d'ouvrage communale Localisation des opérations d'aménagement engagées Surface et nombre de logements, dont locatif social et accession sociale																	
Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>Année 1</td><td>Année 2</td><td>Année 3</td><td>Année 4</td><td>Année 5</td><td>Année 6</td></tr><tr><td></td><td colspan="5">Renforcement AMO</td></tr></table>						Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6		Renforcement AMO				
Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6													
	Renforcement AMO																	
Territoires concernés	Ensemble de la communauté dès que la complexité du montage opérationnel le justifie																	

DIVERSIFIER L'OFFRE POUR QU'ELLE CONTRIBUE A L'EQUILIBRE SOCIO- DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

Action 2.1. : Développer une offre de terrains compatible avec la production de logements financièrement abordables

Constats et enjeux	Les prix élevés du foncier et les travaux préalables indispensables pour rendre les terrains constructibles (ex : démolitions, dépollution) constituent autant d'obstacles à la construction de programmes mixtes et d'autant plus de programmes à vocation sociale, dont l'équilibre financier est tributaire d'un coût de foncier modéré. Dans les conditions actuelles du marché et sans intervention publique, les prix de vente du foncier viabilisé ne permettent que très difficilement la réalisation de programmes locatifs sociaux ou l'adaptation aux capacités financières des primo-accédants.
Objectifs	– Créer les conditions pour proposer une part d'offre financièrement abordable. – Diminuer le coût global de production du foncier constructible, y compris en secteur de renouvellement urbain, de façon à limiter la part de la charge foncière dans les opérations à vocation plus sociale. – Définir précisément la programmation de logements de certaines zones (statuts d'occupation, typologie, densité), – Réserver du foncier aux opérations à caractère social, imposer de la mixité dans certains secteurs
Contenu de l'action	– Insertion dans le PLUI de dispositions visant à obtenir des maîtres d'ouvrage la réalisation de logements aidés, locatifs sociaux ou en accession sociale (ex : Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes de mixité sociale. OAP obligatoires en AU et si besoin en U (renouvellement), emplacements réservés et secteurs de mixité restent facultatifs. – Intervention financière de l'EPCI pour faciliter les transactions foncières des communes – Engagement d'une réflexion sur un éventuel partenariat de portage foncier avec un EPF pour les portages les plus complexes (friches, montages financiers trop lourds...), afin de doter les communes d'une capacité technique et financière leur permettant de conduire une politique d'anticipation foncière.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Département, organismes HLM, aménageurs, promoteurs, EPF

Moyens à	Définition d'un budget annuel spécifique (système de caisse d'avance à
-----------------	--

Action 2.2. : Soutenir le développement du locatif aidé

Constats et enjeux	L'intervention de la communauté de communes sur ce thème s'inscrit dans un contexte national peu favorable à la programmation de logements aidés dans les petites communes. Toutefois, la situation du territoire, en secteur périurbain d'une grande agglomération, le place, et ceci est mis en avant par le SCOT, dans un contexte où le développement d'une offre locative à loyers modérés est envisageable même dans de petites communes si celles-ci sont bien desservies et volontaires bien sur. Ceci étant dit, Bocage Hallue affiche l'un des plus faibles taux de logements locatifs sociaux du Pays (2,2%) soit 136 logements (93 à Flesselles, 46 à Villers Bocage et 2 à Saint Gratien) Un marché tendu : Avec 3,7 demandes pour une offre au 31/12/13 mais aussi une vacance et une rotation très faibles (1,5% et 5,2%), le parc locatif social ne peut remplir son rôle d'étape dans un parcours résidentiel qui semble bloqué pour ces ménages. La structure des revenus sur la communauté de communes se caractérise par une prépondérance des ménages à ressources moyennes et supérieures. Compte tenu de la hausse des prix fonciers et immobiliers, l'accession à la propriété est difficile pour les ménages nouveaux arrivants ou décohabitants que ce soit en neuf ou en ancien. Cela entraîne un engorgement du parc locatif déjà trop peu développé.
Objectifs	– Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux pour la durée du PLUi H. – Viser un objectif minimum de 82 logements locatifs sociaux d'ici à 2032. – Se donner les moyens de maintenir les capacités de parcours résidentiel pour les ménages en dessous des plafonds de ressources HLM et améliorer la fluidité du marché locatif. – Attirer des opérateurs qui attendent un effet de masse en termes d'investissement et de gestion et une visibilité pluri-annuelle
Contenu de l'action	– Conventionnement avec les bailleurs sociaux et prise en charge les garanties d'emprunts quand elles sont demandées – Sur la base des objectifs localisés de production, définir les publics cibles et les produits proposés (neuf/ acquisition amélioration dans l'ancien, niveaux de loyers) – Mobiliser les financements complémentaires (Département, Région, 1%,...). – Participer à l'équilibre financier des l'opérations locatives aidées des bailleurs sociaux. Cette aide étant modulée selon des critères de qualité urbaine, technique et sociale. Elle est majorée en cas d'acquisition amélioration et de petits logements.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	<u>Programmation</u> : EPCI en lien avec bailleurs et communes <u>Maîtrise d'ouvrage</u> : Communes <u>Financements</u> : Etat, Département, Région, EPCI. <u>Conventionnement avec les bailleurs</u> : EPCI. <u>Partenaires</u> : Etat, Département, Région, Caisse des Dépôts, Collecteurs 1%, communes, aménageurs, bailleurs

Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Intervention de la Communauté de communes sur la base de critères de qualité et de mixité, en neuf et en acquisition amélioration. Définition d'un budget annuel spécifique pour 5 à 10 logements / an Montant de l'intervention possible : • Neuf : 3500 €/logt. en PLUS • Acquisition - amélioration : + 1 500 €/logt si étiquette D • Petit logements : + 1 500 €/ logt • Loyer très social : + 1 500 €/logt Garantie d'emprunt quand elle est demandée. Poursuite de l'intervention des communes : apport de foncier pour certaines opérations... Mobilisation des financements partenariaux, en particulier auprès de : l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le 1% Logement.												
Indicateurs de suivi	Nombre de logements financés par an en LLS Structure des programmes en fonction des critères de mixité (sociale, typologie...) Conventionnement avec un ou plusieurs bailleurs sociaux Volume financier concerné par la garantie d'emprunt Evolution de la demande et de son niveau de tension												
Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>Année 1</td><td>Année 2</td><td>Année 3</td><td>Année 4</td><td>Année 5</td><td>Année 6</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6						
Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6								
Territoires concernés	Projets existants, OAP avec logement locatif social et communes volontaires : Villers Bocage, Flesselles, Rainneville, Rubempré, Querrieu, Pont Noyelles, Molliens aux Bois, saint Vaast en Chaussées												

Action 2.3. : Produire des logements neufs en accession à la propriété, à destination des ménages à revenus moyens, notamment les primo-accédants

Constats et enjeux	Le POA préconise, au titre de la diversité de l'habitat, de développer des produits d'accession à des prix maîtrisés. En effet, compte-tenu des niveaux de pris pratiqués sur le territoire, il est nécessaire de réfléchir à la diversification des publics accueillis. En effet, les prix pratiqués pour l'accession neuve comme pour l'accession dans l'ancien excluent, de fait, une grande partie de ménages locaux cherchant à acquérir un logement. Le projet prévoit de réaliser : 8% des objectifs en accession sociale ou intermédiaire, soit 82 logements Il s'agit de deux modes d'intervention différents : l'accession sociale est un produit aidé qui peut prendre plusieurs formes (PSLA, accession sociale réglementée...) tandis que l'accession intermédiaire recouvre les produits privés dont le prix de sortie est compatible avec l'ouverture d'un Prêt à taux Zéro (mobilisable par des primo-accédants, sous condition de ressources).
Objectifs	– Développer une offre accessible et en bon état pour une clientèle intermédiaire ou modeste. – Eviter le départ de certains profils d'habitants (jeunes notamment) en favorisant la primo-accession. – Proposer des produits encadrés, de qualité (localisation, qualité, prix de sortie...) de façon à ce que l'aide à l'accession se fasse au profit du développement harmonieux et durable du territoire.
Contenu de l'action	– Définir avec les opérateurs les conditions favorables à la production de PSLA. – Subvention aux primo-accédants dans le cadre de programmes en location-accession PSLA, pour la levée d'option d'achat. – Réservation, dans les opérations d'aménagement de lots compatibles avec les ressources des primo-accédants bénéficiant d'un PTZ. – Veiller à la programmation des opérations communales et des opérations d'aménagement privées, de façon à définir le dispositif le plus pertinent (location-accession et/ou lots à bâtir réservés aux bénéficiaires du PTZ). – Structurer une stratégie foncière communautaire et accompagner l'action des communes pour favoriser la sortie de terrains ou de logements à prix maîtrisés, et permettre de développer le PTZ.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Organismes HLM, aménageurs, promoteurs.
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Définition d'un budget annuel spécifique pour 5 à 6 PSLA / an Jusqu'à 4 000 € par PSLA au déclenchement de la phase acquisitive. Assistance de l'ingénierie dédiée Prise en compte dans les actions sur le foncier
Indicateurs de suivi	Agréments PSLA accordés par l'Etat Le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés par an Estimation de la consommation foncière liée

Echéancier Opérationnel						
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Territoires concernés	<u>Accession abordable</u> : ensemble de la communauté <u>PSLA</u> : pôles.					

Action 2.4. : Prendre en compte la problématique du vieillissement

Constats et enjeux	Avec 14,6 % de la population âgée de plus de 65 ans, la CC Bocage Hallue n'est pas le territoire le plus âgé de l'amiénois (certains territoires dépassent les 20%), mais sa population âgée augmente assez rapidement. Ce vieillissement entraîne l'émergence de nouveaux besoins en matière d'habitat (taille, accessibilité, positionnement...). Les ménages âgés sont moins modestes qu'ailleurs, mais la part de ménages modestes représentait tout de même 800 ménages en 2011. 93% des ménages de plus de 60 ans étaient propriétaires en 2011 ; 44 % d'entre eux avec des revenus suffisamment bas pour être éligibles aux aides de l'Anah. L'offre en logements adaptés autonomes ou en structures médicalisées ou non, est quasi inexistante sur le territoire. Outre une opération de 17 logements adaptés à Villers Bocage, qui rencontre d'ailleurs une forte demande, il n'y a pas d'autre offre dédiée. La structuration du parc en grands logements ne facilite pas leur adaptabilité. Il y a donc matière à travailler sur cette thématique et à anticiper les prochaines phases de vieillissement que le territoire subira.
Objectifs	- Anticiper sur l'accroissement prévisible du besoin en environnement résidentiel adapté pour l'accueil de personnes en perte d'autonomie. - Accompagner l'adaptation des parcs public et privé au vieillissement de la population et l'intégration des personnes en situation de handicap. - <u>Objectif quantitatif</u> : 10 dossiers d'adaptation financés par l'Anah / an - Suivre l'évolution des besoins en hébergement, et amorcer en fin de PLH une réflexion sur l'opportunité de nouvelles structures.
Contenu de l'action	- Répondre aux besoins de certains ménages par la programmation de réalisations spécifiques (béguinages, structures intergénérationnelles, MARPA, foyers, logements dédiés) - Programmation et soutien à la négociation pour une MARPA ou un béguinage sur la commune de Flesselles - Intégrer la thématique de l'adaptation dans les démarches en direction du parc ancien y compris hors dispositif opérationnel (modalités à définir)
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Anah, Conseil Départemental, Caisses de retraite, MSA, CAF, Maison du handicap, communes, CLIC, CCAS, associations de maintien à domicile, professionnels de la santé. associations pour le logement intergénérationnel, Union Sociale de l'Habitat (USH), professionnels de l'immobilier, opérateurs agréés
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Projet de Flesselles : réfléchir au mode de soutien à proposer (apport foncier, portage foncier, mode de gestion...). Financements de droit commun et programme Leader Anah (dans le cadre de la future intercommunalité réfléchir éventuellement à une ingénierie externe pour accompagner les ménages concernés) Soutien au maintien à domicile pour 10 logements / an (1000 à 1500 €/logements)

Indicateurs de suivi	Nombre de dossiers Anah en adaptation. Nombre de logements neufs publics et privés dédiés créés et rythme de commercialisation. Avancement du projet de Flesselles					
Echéancier Opérationnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Territoires concernés	Pôles en neuf EPCI en adaptation dans l'ancien					

AMELIORER LE PARC EXISTANT POUR QU'IL REPONDE MIEUX AUX BESOINS DE SES OCCUPANTS

Action 3.1. : Mise en place d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat

Constats et enjeux

Même si la qualité du parc privé n'a jamais fait l'objet de mesures d'accompagnement public spécifiques, elle demeure plutôt satisfaisante. De par son caractère récent et l'investissement qu'il représente, le parc des résidences principales de la CCBH fait état d'un niveau de confort élevé. Avec un taux de 3,4% de logements privés potentiellement indignes, la CCBH est parmi les territoires les moins « concernés » par cette problématique au sein du Grand Amiénois.

Plus de la moitié des résidences principales ont été construites après 1975. La période 1975-1982 a été particulièrement productive sur ce territoire. Elle correspond à une période de production pavillonnaire qui reste mal isolée et mal ventilée.

S'ajoutent, 45% de logements construits avant les normes thermiques (2300 logements) dont les 2/3 avant 1949, donc susceptibles de présenter outre des risques sur le plan énergétique ; des risques électriques, des risques de saturnisme (peintures au plomb)...

Enfin, en 2011, 1500 ménages propriétaires occupants étaient éligibles, de par leur niveau de ressources, aux aides de l'Anah.

En raison de besoins en mise aux normes thermiques, du vieillissement de la population, et de la présence entre autre de ménages âgés disposant de ressources faibles, la question d'une action sur le parc ancien peut se poser.

Rappel :

Il existe actuellement différents types d'aides financières destinées aux propriétaires privés pour leur projet d'amélioration du logement :

- Les aides financières de l'Anah sont destinées :
 - à des ménages propriétaires occupants sous condition de ressources dans le cadre de projet de lutte contre la précarité énergétique, de résorption d'habitat indigne, d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.
 - à des bailleurs privés, sans conditions de ressources, dans le cadre de projet de mise aux normes thermique, de résorption d'indignité ou d'insalubrité, d'adaptation à la perte d'autonomie.
- Les aides du Service Public de l'Efficacité Énergétique de la région (Picardie Pass Rénovation) sont destinées à des propriétaires occupants (sans conditions de ressources) ou à des communes dans le cadre de projet d'amélioration des performances thermiques des logements.

Objectifs	- Améliorer la connaissance des élus concernant les dispositifs existants, renforcer la communication sur ces dispositifs pour les habitants et sensibiliser les partenaires potentiels à la démarche - Accompagner l'amélioration des conditions de logement des ménages modestes du parc privé (poids des charges, conditions de vie, confort, adaptation...). - Préserver et valoriser le patrimoine, mise en valeur des centres bourgs. - Accélérer la mise aux normes thermiques et énergétiques du parc privé, en incitant notamment les catégories moyennes par des incitations financières et un accompagnement technique.
Contenu de l'action	- Réaliser une étude d'opportunité et de définition pour concevoir l'outil le mieux adapté au territoire, y compris hors dispositif opérationnel Anah en attendant de pouvoir concevoir dans le cadre de la future intercommunalité, le dispositif Anah adapté. - Apporter une ingénierie spécialisée et des aides financières aux ménages concernés - Conventionner avec le service public d'efficacité énergétique pour élargir le public cible. - Etudier les conditions de mise en œuvre d'un dispositif de réhabilitation du parc privé type Programme d'intérêt Général thématiques ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Mobilisation et programmation des moyens financiers pour l'amélioration du parc existant au regard de 4 thématiques : • lutte contre la précarité énergétique (PO + PB). Permettre aux populations modestes économiquement fragilisées par le montant de leurs charges énergétiques (> 10% de leurs ressources) de bénéficier d'une assistance dans un processus de réhabilitation durable. • adaptation des logements des personnes handicapées et âgées (PO + PB). Permettre aux ménages justifiant d'un handicap ou d'une perte d'autonomie d'être accompagnés financièrement et techniquement dans l'adaptation de leurs logements • Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre (PO + PB). Sortir des logements de leur situation d'indignité (insalubrité, peintures au plomb,...) et remettre en état des logements indignes occupés par des propriétaires aux ressources modestes. • Diversifier l'offre de logement par la production de logements locatifs privés conventionnés. Protocole avec les organismes ou administrations concernés (ANAH, SPEE, CAF, MSA, ARS, région, département, etc....). Ne pas limiter le dispositif à la simple amélioration du parc privé ancien, mais en profiter pour intervenir de manière globale sur plusieurs champs : ▪ La qualité environnementale avec la prise en compte de la performance énergétique des logements, de la conformité de l'assainissement (possibilité de financement des travaux de branchement ou de mises aux normes), du développement des énergies renouvelables,... ▪ Le traitement des difficultés sociales, notamment chez les propriétaires occupants âgés, des problèmes d'adaptation du logement au vieillissement, des rares situations d'habitat indigne.

Maîtrise d'ouvrage et partenaires	ANAH, Conseil départemental, Conseil Régional, Etat, notaires, agents immobiliers, ARS, CAPEB, Banques, ADEME, SPEE																	
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	- Actions de communication (bulletins communaux et intercommunaux, affichage, brochures...) - Mise en place d'une ingénierie dédiée externe chargée de la communication et de l'information, éventuellement participations financières même sans dispositif opérationnel 500 à 1000 € par logement en FART, 300 € par logement en SPEE (25 logements/an), 1000 à 1500 € par logement en adaptation... - Financement d'une étude d'opportunité et de définition : 40 000 € (future intercommunalité) - Etude pré-opérationnelle (précision des objectifs et du périmètre, rédaction d'un protocole d'accord). - Conduite d'opération (suivi animation) Sont compris dans la conduite d'opération les éléments suivants : • Le lancement du programme et communication • Le repérage et le recensement des situations • Le conseil et l'accompagnement des propriétaires																	
Indicateurs de suivi	Nombre de logements améliorés - dont sortie d'indignité, - dont mise aux normes thermiques, - dont adaptation vieillissement / handicap. Mise en œuvre d'un dispositif opérationnel																	
Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>Année 1</td><td>Année 2</td><td>Année 3</td><td>Année 4</td><td>Année 5</td><td>Année 6</td></tr><tr><td>Préparation</td><td>Etude pré opérationnelle</td><td colspan="4">Phase opérationnelle</td></tr></table>						Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Préparation	Etude pré opérationnelle	Phase opérationnelle			
Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6													
Préparation	Etude pré opérationnelle	Phase opérationnelle																
Territoires concernés	Ensemble de la communauté.																	

PROMOUVOIR L'INNOVATION POUR COMPLETER L'ATTRACTIVITE

Action 4.1. : Accompagner l'innovation dans l'habitat

Constats et enjeux	Les enjeux de qualité de vie et d'attractivité résidentielle conduisent, d'une part, à définir de manière territorialisée les objectifs de renouvellement urbain et de construction et, d'autre part, à favoriser l'accès de tous aux équipements publics, à l'emploi et aux espaces naturels et de loisirs. Dans un souci de développement durable, il convient par ailleurs d'économiser et de respecter l'environnement naturel, agricole. Il s'agit donc de densifier, dans les limites permises par l'environnement et les paysages et de favoriser les continuités urbaines et d'optimiser les zones desservies par les transports en commun.
Objectifs	- Contribuer par l'habitat à l'ambition d'un développement territorial porteur d'innovation. - Rechercher la qualité et l'innovation dans les futures opérations. - Prendre en compte les attentes des ménages et promouvoir les opérations innovantes dans l'habitat qui permettent de : • bénéficier de fonctions urbaines performantes • maîtriser les consommations énergétiques de manière exemplaire • concevoir des logements qui permettent des formes nouvelles de voisinage, couplant intimité et accès à des espaces partagés - Favoriser l'émergence de formes urbaines alternatives au pavillonnaire.
Contenu de l'action	- Permettre l'innovation architecturale via le règlement du PLUi - Analyser, communiquer et valoriser les opérations futures qui associeront qualité et innovation - Réfléchir en amont avec les promoteurs sur les formes urbaines, les dispositifs de maîtrise des charges locatives liés au développement durable, la qualité architecturale. - Actions de sensibilisation : une action pédagogique peut être menée à l'intention des élus pour leurs opérations d'aménagement, des pétitionnaires de permis de construire pour leurs projets (personnes physiques ou structures professionnelles). Il s'agit d'éditer un guide pratique de conseils pour l'organisation de l'espace bâti : agencement des volumes, organisation des circulations, continuité sur rue, implantation dans les parcelles, insertion dans le paysage.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	ADUGA, CAUE, ordre des architectes, bailleurs sociaux, promoteurs, associations porteuses de projets
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Association des partenaires pour l'analyse des opérations Communication via le périodique communautaire et le site internet de l'EPCI. Le champ de l'habitat ne sera qu'une part de la mission plus globale de travail sur la qualité et l'attractivité du territoire.

Indicateurs de suivi	Réalisation d'actions de sensibilisation Nombre d'opérations valorisées					
Echéancier Opérationnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
	Préparation	Phase opérationnelle				
Territoires concernés	Secteurs d'OAP en extension et/ou en renouvellement urbain					

FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES MENAGES MODESTES OU FRAGILES POUR AMELIORER LEURS PARCOURS RESIDENTIELS

Action 5.1.: Mettre en place un Plan Partenarial de Gestion de la demande sociale et d'information des demandeurs

Constats et enjeux	L'article 97 de la loi Alur propose de donner plus de transparence et d'équité au processus d'attribution de logement locatif social. Il ne modifie ni les règles de droits de réservation, ni les commissions d'attribution. Toutefois il apporte des éléments complémentaires concernant : • la simplification, • le droit à l'information, • le partage de la connaissance et de la gestion des demandes entre les acteurs au niveau intercommunal, • la définition d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs pour les EPCI dotés d'un PLH. Ces différentes mesures sont d'ordre général sur le fonctionnement du secteur locatif social. Une connaissance mieux partagée (tant par les demandeurs que par les partenaires) de l'offre en locatif social peut contribuer à une meilleure répartition des ménages à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI.
Objectifs	- Assurer le droit à l'information optimale sur la demande de logements à tous les habitants, améliorer son enregistrement et sa gestion. - Organiser la gestion partagée des demandes - Améliorer l'accès des ménages au parc locatif social, clarifier les conditions d'attribution.
Contenu de l'action	<u><i>Demande, attributions, gestion</i></u> - Mise en place d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social. Il définit les orientations nécessaires pour assurer la gestion partagée des demandes et satisfaire au droit à l'information, concrètement il : • fixe un délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande, • définit les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs, • définit le contenu de l'information délivrée aux demandeurs, • définit des critères d'attribution pour les différentes catégories de parc. - Mise en place d'outils de connaissance partagés relatifs à l'occupation des logements sociaux, les attributions et la demande Hlm, à l'échelle des communes. - Définition des publics cibles, des objectifs concernant le volume annuel d'attributions, de la répartition entre les bailleurs sociaux et les patrimoines dans le respect de la mixité sociale, des mesures d'accompagnement.

	<u>Optimisation de la production</u> - Enquête de satisfaction auprès des locataires récemment emménagés dans un souci d'une meilleure adaptation offre / demande et d'amélioration de la qualité des futurs programmes.					
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Bailleurs sociaux et/ou UHR, État, représentants des locataires s'ils existent					
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Point d'information, animation et concertation à voir dans le cadre de la future maison des services publics et mutualisation des moyens avec la fusion. Formation d'un personnel interne. Prise en compte des besoins liés au partage de la connaissance de l'occupation, de la demande et des attributions dans le parc social dans le cadre de la configuration de l'observatoire de l'habitat.					
Indicateurs de suivi	Mise en place effective des outils de connaissance partagés, Mobilisation des acteurs sur les enjeux de l'occupation du parc social et des attributions dans le cadre d'un « groupe de travail logement social », Suivi et comparaison avec les règles préalablement établies concernant : - le délai de rencontre avec le demandeur - les attributions effectuées - l'usage et les effets des mesures d'accompagnement					
Echéancier Opérationnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
	Préparation	Phase opérationnelle				
Territoires concernés	Toutes les communes porteuses de parc locatif social Toutes les communes ayant des opérations locatives sociales en cours ou en projet					

Action 5.2. : Renforcer le dispositif d'hébergement

Constats et enjeux	Les communes quand elles sont confrontées à l'urgence d'une situation de perte brutale de logement (incendie, expulsion, mise à la porte, etc.) se heurtent à une absence de solution d'hébergement d'urgence sur le territoire qui ne leur permet pas de répondre sereinement à la détresse des ménages concernés.																	
Objectifs	- Étendre et finaliser la création de logements d'urgences - Développer le travail partenarial pour optimiser le fonctionnement de cette offre																	
Contenu de l'action	- Finalisation par la CCBH du logement d'urgence de Naours en cours de travaux - Engagement d'une réflexion pour la création d'un deuxième logement d'urgence sur la partie est du territoire - Définition des modalités de gestion de ces logements																	
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Département (Direction Habitat, Fond de Solidarité pour le Logement - FSL), services de l'État (DDCS, DDTM), bailleurs sociaux																	
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Mobilisation possible de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux de l'État (subvention à hauteur de 30 à 35 % du coût d'acquisition et de réhabilitation plafonné à 200 000€).																	
Indicateurs de suivi	- Nombre et localisation des logements créés - Nombre de ménages accueillis - Type d'urgence satisfaite et délai moyen de séjour - Solution de sortie																	
Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>Année 1</td><td>Année 2</td><td>Année 3</td><td>Année 4</td><td>Année 5</td><td>Année 6</td></tr><tr><td>Finalisation Naours</td><td colspan="3">Réalisation logement N°2</td><td colspan="2">Phase opérationnelle</td></tr></table>						Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Finalisation Naours	Réalisation logement N°2			Phase opérationnelle	
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6												
Finalisation Naours	Réalisation logement N°2			Phase opérationnelle														
Territoires concernés	Naours Une commune de la Vallée de l'Hallue																	

ASSURER LE SUIVI ET LA PERENNITE DU PROJET POUR EN GARANTIR SA MISE EN ŒUVRE

Action 6.1. : Créer un observatoire de l'habitat

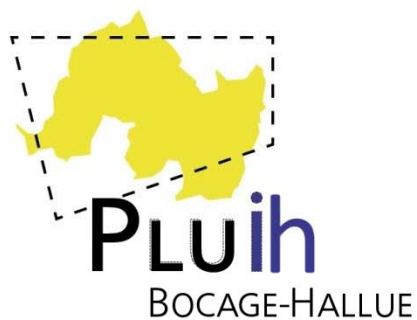
Constats et enjeux	Avec les communes, la CCBH va engager, ou renforcer pour certaines actions, une politique de l'habitat déterminante pour son avenir. Elle a besoin d'en suivre la mise en œuvre. Elle doit également évaluer les effets de cette politique sur la satisfaction des besoins des différentes catégories d'administrés concernés, et en priorité des plus fragiles, et mesurer l'impact sur l'attractivité du territoire et de son cadre résidentiel. Cette nécessité de suivi est d'autant plus impérative, que le contexte économique et financier est particulièrement aléatoire, et qu'il faut pouvoir ajuster à tout moment la stratégie retenue à ses évolutions. Si le suivi des POA relève de la responsabilité de chaque EPCI, le dispositif d'observation pourrait être mutualisé à l'échelle du Pays du grand amiénois. Ceci a d'autant plus de sens qu'aucune des Communautés de communes du Pays n'est à elle seule un bassin d'habitat.
Objectifs	Suivre les évolutions économiques, démographiques et sociales, et évaluer le marché. Le choix des indicateurs sera fait de façon à pouvoir répondre aux questionnements suivants : • Les marchés (accessions, locatif, locatif social, etc..) sont-ils tendus ? • Comment peuvent évoluer les besoins en fonction des transformations de la structure démographique et du contexte d'emploi local ? • Comment réagit le système d'offre ? Peut-il s'adapter aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux, sans interventions des collectivités ? • Quelles réponses sont apportées aux enjeux « hors marchés », qu'ils concernent des segments de l'offre (parc indigne, hébergement d'urgence...), ou des populations : jeunes, personnes âgées...
Contenu de l'action	Principaux indicateurs et sources : • Contexte socio-économique et démographique. • Evolution de l'offre de logement dans les parcs neuf et existant. • Equilibre des différents marchés : foncier, immobilier, locatif libre, locatif aidé. • L'évolution de la ressource foncière : offre disponible, projetée, réserves foncières, selon les différentes qualités possibles : extension urbaine, tissu existant, renouvellement urbain, reprise de friches. • Besoins des populations spécifiques L'observatoire est organisé sur une architecture à 3 niveaux : Communes, Intercommunalités, Pays, qui s'organisent pour produire une information

	utile, avec des moyens efficaces. Il s'appuie sur les outils nationaux, régionaux et départementaux existants. Notamment sur le dispositif d'observation partenarial mis en place par l'Aduga qui possède une expertise multithématique.																	
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Maîtrise d'ouvrage : Intercommunalité Partenaires institutionnels : Etat, Région, Département. Autres principaux partenaires : ADUGA,																	
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Temps d'agent. Co-animation à négocier avec l'ADUGA ? A l'échelle de l'EPCI, collecte des informations en régie sur la base de questionnaires. Cela concerne notamment la partie foncière.																	
Indicateurs de suivi	Définition de la liste des indicateurs Disponibilité des indicateurs Réalisation du questionnaire Sortie d'une exploitation annuelle																	
Echéancier Opérationnel	<table><tr><td>Année 1</td><td>Année 2</td><td>Année 3</td><td>Année 4</td><td>Année 5</td><td>Année 6</td></tr><tr><td>Définition</td><td colspan="5">Phase opérationnelle</td></tr></table>						Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Définition	Phase opérationnelle				
Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6													
Définition	Phase opérationnelle																	
Territoires concernés	Dans l'idéal, Pays avec zoom à l'échelle des EPCI, si non EPCI Zoom par secteurs de programmation																	

Action 6.2. : Mettre en place un dispositif de pilotage, dévaluation et de suivi du projet

Constats et enjeux	Avec les communes, la CCBH va engager, ou renforcer pour certaines actions, une politique de l'habitat déterminante pour son avenir. Elle a besoin d'en suivre la mise en œuvre. Le suivi des POA relève de la responsabilité de chaque EPCI qui doit, conformément à l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation prendre une délibération annuelle obligatoire sur l'état de réalisation de la politique de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.
Objectifs	Maintenir la mobilisation des élus dans la politique intercommunale de l'habitat. Ajuster et piloter les actions, animer, communiquer. Répondre aux questions : Que doivent faire les collectivités pour que le système habitat fonctionne et réponde aux besoins des usagers ? Sur quelles priorités agir ? Comment les actions du POA sont-elles mises en œuvre ?
Contenu de l'action	- Mettre en place les moyens nécessaires à la conduite du projet (ingénierie) - Définir les instances de suivi et de pilotage. - Évaluer régulièrement la mise en œuvre des objectifs et des actions, pour réorienter, si nécessaire, les moyens initialement définis. - Réfléchir dans le cadre de la fusion à une ingénierie spécifique - Réalisation des bilans annuels, du bilan à mi-parcours et de l'évaluation à 6 ans.
Maîtrise d'ouvrage et partenaires	Partenaires institutionnels : État, Région, Département Autres principaux partenaires : ADUGA, aménageurs, acteurs économiques, bailleurs sociaux, constructeurs et promoteurs privés, syndicats, opérateurs
Moyens à mettre en œuvre (financiers, humains, organisation)	Temps d'agent. La plupart des POA n'est pas suivie d'une mise en œuvre réussie faute de pilotage et de mobilisation permanente des acteurs. A l'échelle de l'EPCI, création et mise en œuvre des différentes instances pilotant le POA : - Le pilotage politique : reconduction, lors de réunions annuelles, du Comité de pilotage mis en place pour l'élaboration du PLUi h. Cette instance est le lieu de validation des choix d'orientation et des décisions de mise en œuvre du POA. Elle a notamment pour rôle de redéfinir ou de réactualiser, si nécessaire, les objectifs, en fonction des évolutions du contexte et d'anticiper sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs. - Le pilotage partenarial : organisation de réunions annuelles associant la communauté de communes, les communes et les principaux partenaires, sous la forme de « séminaire habitat » ou de « séminaires thématiques ». - Le pilotage technique, pris en charge par la communauté de communes et ayant pour objectif de coordonner l'ensemble du dispositif et le suivi de la mise en œuvre du POA, en lien avec les

	autres documents de planification du territoire, notamment le SCoT. Il aura également vocation à suivre les évolutions du contexte d'intervention et les évolutions législatives afin de les mettre en œuvre localement. Pour assurer les différentes missions de la mise en œuvre du POA, une réaffectation ou un renforcement des moyens d'ingénierie et de suivi de la communauté sera nécessaire.					
Indicateurs de suivi	Nombre de réunions organisées et analyse de leurs comptes rendus Fourniture des bilans et de leurs tableaux de suivi					
Echéancier Opérationnel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
	Définition	Phase opérationnelle				
Territoires concernés	EPCI					



La communauté de communes
Bocage-Hallue

accompagnée par
l'Aduga



ingénierie d'intérêt public pour un aménagement
soutenable du Grand Amiénois

avec la contribution des bureaux d'études :
- en charge du PLUI



- en charge de l'étude de gestion des eaux pluviales

