

CC DU GRAND ROYE

ÉLABORATION PLUi

Réunion technique

VILLE OUVERTE

ATOPIA

NOVASCOPIA

IETI

CHAMBRE D'AGRICULTURE 80

QUARTIER LIBRE



1. Retour sur les premières séances de travail sur le zonage et l'élaboration du compte foncier du PLUI du Grand Roye (Ville Ouverte)
2. Echange sur le projet de Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (NovaScopia)



1.

Rappel : les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

A. Un objectif de production
de 2 025 logements sur la
durée du PLUi

Les hypothèses pour estimer les besoins liés au « point mort » (stabilisation de la population actuelle)

DESSERREMENT DES MENAGES

- Taille moyenne des ménages : 2,61 en 1999
2,46 en 2008
2,39 en 2013

Soit un rythme de desserrement (diminution de la taille des ménages) de – 0,6% en moyenne par an

- **Hypothèse prospective : maintien du rythme de desserrement ; une taille moyenne des ménages de 2,2 à horizon 2030 et 2,13 en 2035**

RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT

- **Hypothèse prospective: ratio « classique » de renouvellement du parc de logements de + 0,1% par an**

VACANCE DU PARC DE LOGEMENTS

- Entre 2008 et 2013 : + 62 logements vacants supplémentaires par an (*source Insee*)

- **Hypothèse prospective : progression nettement plus limitée de la vacance (+ 30 logements par an)**

Un objectif de production de 2 025 logements sur la durée du PLUi – soit en moyenne 135 logements par an – pour répondre aux besoins liés au « point mort » et pérenniser la croissance démographique

Paramètres	Hypothèse	Nombre de logements en moyenne par an
Desserrement des ménages	Poursuite du rythme de desserrement constaté entre 2008 et 2013 (-0,6% en moyenne par an)	54 logements à 56 logements / an
Renouvellement / transformation du parc	Rythme de renouvellement de 0,1% par an	10 à 12 logements / an
Evolution de la vacance	Une progression nettement moins forte de la vacance	30 logements / an
Total besoins liés au point mort =	90 à 100 logements par an environ	

⇒ Pour pérenniser la croissance démographique (moyenne constatée sur la période longue – entre 1999 et 2014 – à l'échelle du Grand Roye et à l'échelle départementale) – environ + 0,3% par an – un besoin d'environ 35 logements par an

1.

Rappel : les axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

B. Les orientations stratégiques relatives à l'habitat

3. Les orientations stratégiques relatives à l'habitat, intégrées dans les 3 grands axes du PADD

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL MAÎTRISÉE, PROGRESSIVE ET ÉQUILBRÉE ENTRE LES DIFFÉRENTES COMMUNES, CONFORTER LE POIDS DÉMOGRAPHIQUE DE ROYE ET MONTDIDIER

AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU GRAND ROYE, EN APPORTANT DES RÉPONSES PLUS ADAPTÉES À LA DIVERSITÉ DES BESOINS EN LOGEMENTS

FAVORISER LE RÉINVESTISSEMENT DU PARC EXISTANT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS ET CONTRIBUER À L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE

**1. Montdidier, Roye :
deux bassins de vie et
d'emploi d'échelle
régionale, à conforter**

Conforter le poids
démographique
des deux centralités :
Roye et Montdidier ; viser
50% de la production de
logements

Créer les conditions a
minima
d'une stabilisation de la
population
dans toutes les communes

**2. Un territoire, 62
communes :
valoriser les ressources
locales,
coordonner les actions
déjà engagées**

Stabiliser et favoriser le
renouvellement
de la population afin de
pérenniser
les équipements scolaires
et l'offre de commerces /
de services

Réinvestir le parc existant
et favoriser la rénovation de
l'habitat
et pérenniser son attractivité

Mettre en place différents
outils
pour lutter contre la vacance
dans le parc privé

**3. Cibler les actions prioritaires à
engager pour l'avenir du territoire**

Apporter des réponses adaptées aux
parcours résidentiels des habitants, dans
l'offre nouvelle et l'existant

*3 cibles principales : les seniors ; les jeunes
familles et actifs , les ménages modestes voire
très modestes*

Accompagner et informer les porteurs de
projets dans le domaine de l'habitat

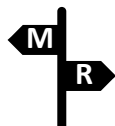
Maîtriser la consommation et la précarité
énergétique : favoriser la rénovation
thermique des logements existants

1. Montdidier, Roye : deux bassins de vie et d'emploi d'échelle régionale, à conforter

- **Conforter l'armature urbaine tout en renouvelant les équilibres résidentiels**

Montdidier et Roye concentrent la majeure partie des équipements structurants du territoire, ainsi que ceux au rayonnement le plus large. Bien que concentrés dans les principaux bourgs, le territoire bénéficie par ailleurs d'une bonne distribution des commerces, services de proximité et équipements scolaires.

L'objectif est de consolider l'armature urbaine du territoire, condition d'un développement durable et positif, tout en veillant aux équilibres entre les différentes communes et leur typologie (pôles urbains de Roye et Montdidier, pôles relais, villages d'accueil et de cadre de vie).



Conforter le poids démographique
des deux centralités :
Roye et Montdidier



Stabiliser et favoriser le renouvellement
de la population afin de pérenniser
les équipements scolaires
et l'offre de commerces / de services

Créer les conditions a minima
d'une stabilisation de la population
dans toutes les communes



2. Un territoire, 62 communes : valoriser les ressources locales, coordonner les actions déjà engagées

- **Valoriser les espaces urbains existants, centres-villes et cœurs de bourgs**

Le maintien d'une offre adaptée en équipements et commerces, l'aménagement qualitatif des espaces, le maintien, un taux d'occupation des logements plus élevé, sont autant d'éléments sources d'attractivité résidentielle et participe plus largement de la vitalité des centres-villes et des cœurs de bourgs. Afin de répondre aux besoins en logements et contribuer à l'attractivité du territoire, la CC du Grand Roye s'engage à optimiser la consommation foncière, à réinvestir le tissu déjà constitué (comblement des dents creuses) ainsi que les secteurs de renouvellement (réhabilitation des friches), et vise à faire de ces actions un levier pour a minima stabiliser la vacance.



Mettre en place différents outils pour lutter contre la vacance dans le parc privé



Conserver les enveloppes villageoises et les silhouettes bâties en maintenant une échelle de la proximité

Réinvestir le parc existant et favoriser la rénovation de l'habitat et pérenniser son attractivité



Stabiliser et favoriser le renouvellement de la population afin de pérenniser les équipements scolaires et l'offre de commerces / de services



3. Cibler les actions prioritaires à engager pour l'avenir du territoire

- **Apporter des réponses plus adaptées aux parcours résidentiels des habitants**

La diversification de l'offre de logements proposée sur le territoire doit permettre de mieux répondre à la diversité des besoins en logements actuels et futurs (jeunes actifs, familles, seniors...). Elle est la condition d'un développement durable pour le territoire, d'une consolidation de son attractivité résidentielle.



Répondre aux besoins des seniors et développer des solutions adaptées, à la fois dans le neuf et l'existant



Améliorer les conditions de logements des ménages modestes, voire très modestes

« Donner envie » aux jeunes actifs, aux familles, de venir s'installer sur le territoire et d'y rester



3. Cibler les actions prioritaires à engager pour l'avenir du territoire

- **Accompagner et informer les porteurs de projets dans le domaine de l'habitat**

Malgré l'existence d'aides à la rénovation et à la réhabilitation, pour lesquelles de nombreux propriétaires de la CC du Grand Roye sont éligibles, des phénomènes de logements indignes voire insalubres existent sur le territoire. Que cela concerne les habitants actuels ou futurs du Grand Roye, la réalisation de travaux dans l'existant ou la construction de logements neufs, le manque d'informations, la méconnaissance des interlocuteurs à mobiliser, la complexité dans la constitution des dossiers de subventions ne favorisant les démarches des porteurs de projets.



adil

Renforcement des interventions
et permanences de l'ADIL



Proposer un accompagnement (technique
et financier) dans la réalisation de travaux
(OPAH ou PIG)



Pau

maison
de l'habitat
Caen la mer

Mettre en place une structure d'information
d'une dimension adaptée au territoire



maison
de l'habitat
Agen

HABITER
MIEUX

3. Cibler les actions prioritaires à engager pour l'avenir du territoire

- **Maîtriser la consommation et la précarité énergétique**

Caractérisé d'une part par la faiblesse du réseau de transport en commun, faisant de la voiture le mode de déplacement privilégié, d'autre part par des bâtiments énergivores et par un patrimoine bâti résidentiel globalement considéré comme déperditif, le territoire affiche une relative vulnérabilité énergétique. Néanmoins, compte-tenu du potentiel énergétique de la CC du Grand Roye (éolien, solaire, biomasse, etc.), la mise en place d'une stratégie de rupture avec les modes de consommation énergétique passés reste envisageable.



Maîtriser la consommation d'énergie
et limiter la précarité énergétique
(bâtiments et transport)



Valoriser et développer le réseau de chaleur
alimenté par la chaufferie bois

Favoriser la rénovation thermique
des logements existants
et des bâtiments communaux



2.

Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA)

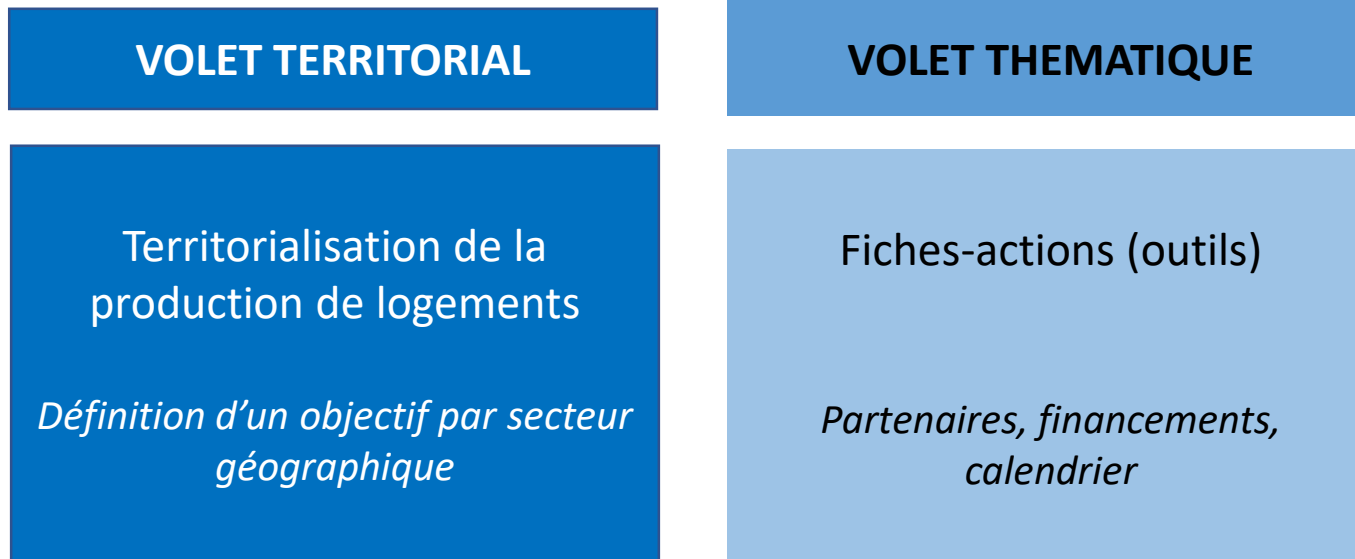
A. Introduction

Un POA constitué de deux volets

Le POA Habitat n'est PAS OPPOSABLE aux tiers (autorisations d'urbanisme).

Il est la traduction OPERATIONNELLE des axes stratégiques du PADD – il doit être justifié par le diagnostic et le PADD.

Il est constitué de deux volets complémentaires :

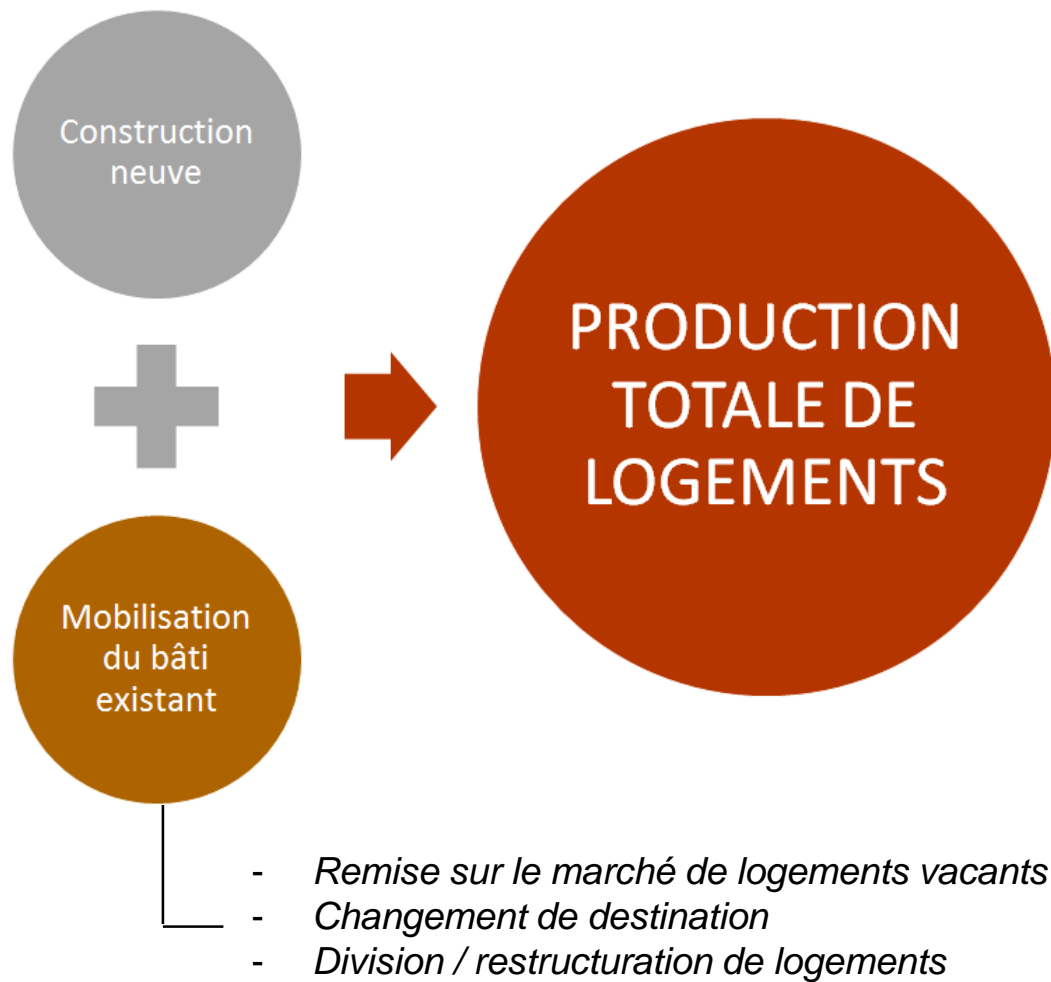


2.

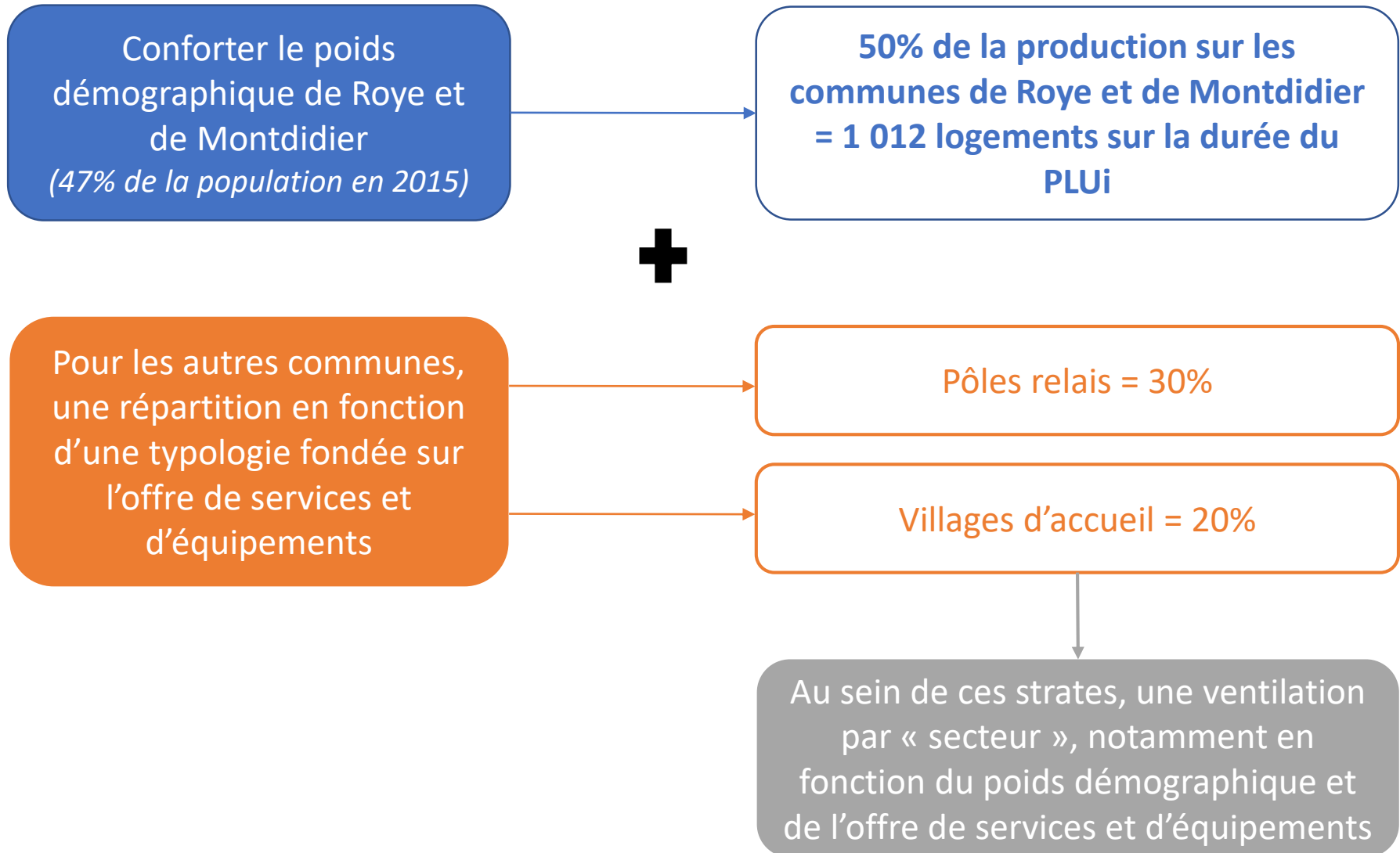
Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA)

B. Le volet territorial du POA

Une production qui s'appuiera sur la construction neuve et la mobilisation de l'existant

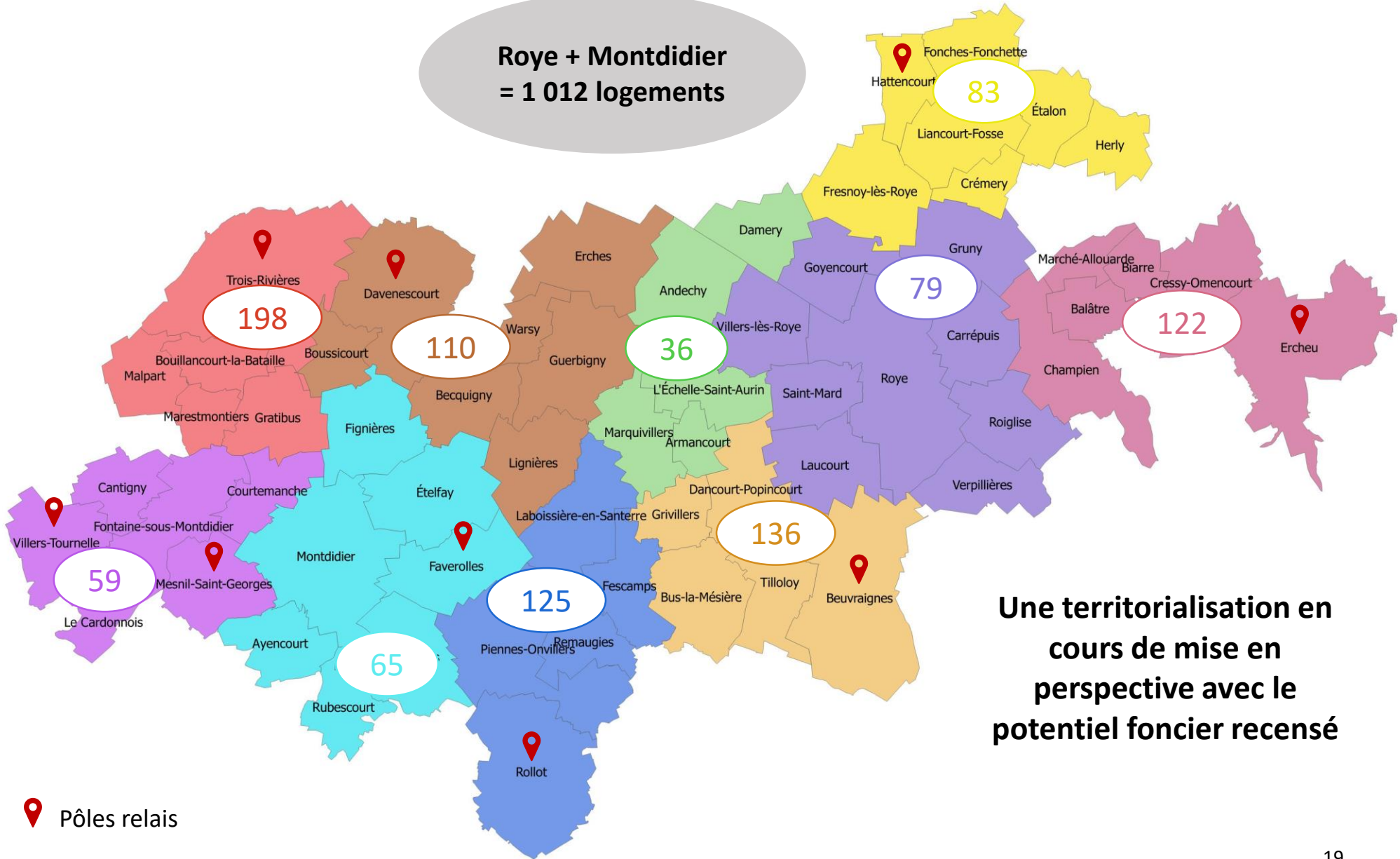


Les principes de territorialisation de l'objectif de 2 025 logements



La territorialisation envisagée - provisoire

Roye + Montdidier
= 1 012 logements



**Une territorialisation en
cours de mise en
perspective avec le
potentiel foncier recensé**

2.

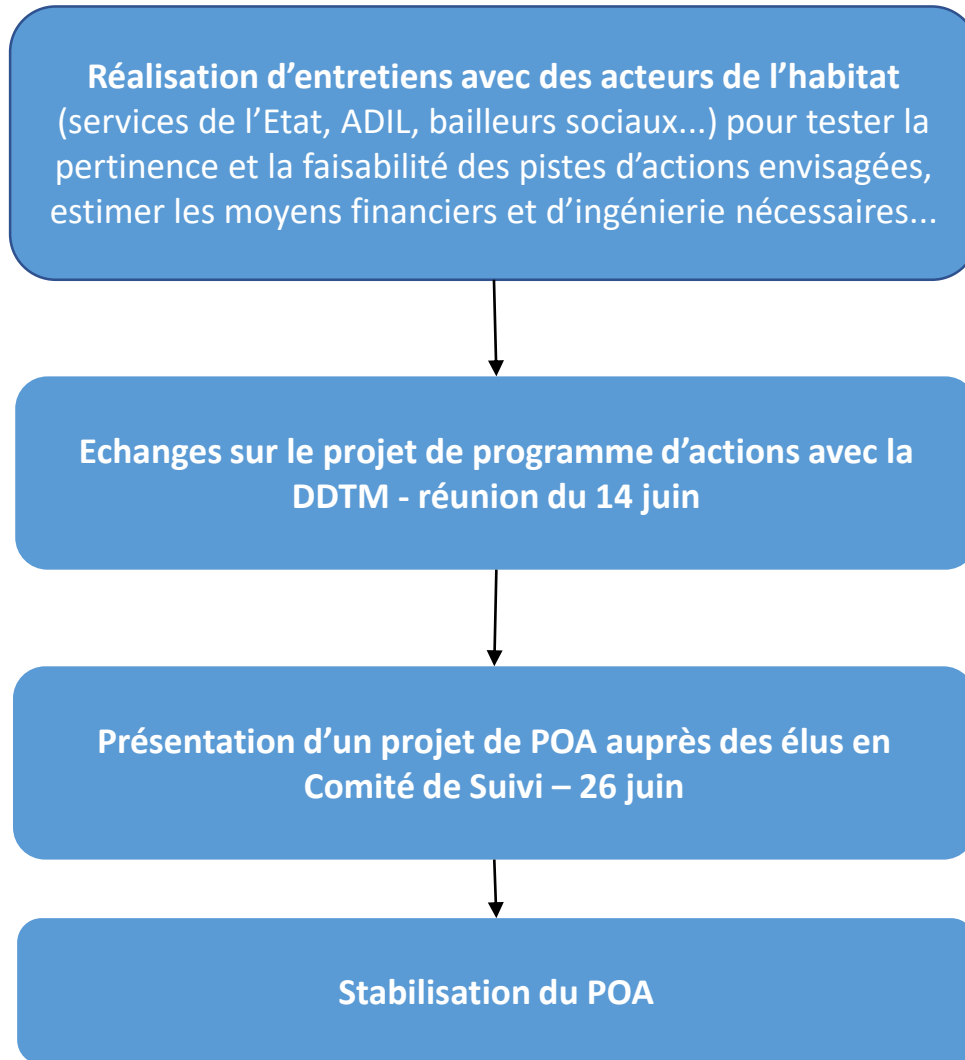
Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA)

B. Le volet thématique

**Un projet
d'architecture de
programme d'actions
construit à partir des
enjeux et des axes
stratégiques du PADD**

Les interventions sur le parc existant	
Action n°1	Favoriser la requalification du parc privé existant (volets vacance, énergie, autonomie et habitat indigne)
Action n°2	Mieux informer et accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de travaux (+ expliquer les autres dispositifs habitat, par exemple Prêt à Taux Zéro...); mieux faire connaître les aides et les offres de logements disponibles
Action n°3	Définir avec les bailleurs sociaux un plan d'actions partenarial pour le parc locatif social, avec deux cibles principales : adaptation de l'offre pour répondre aux besoins liés au vieillissement et réduire la vacance constatée dans certains secteurs (notamment sur Roye)
Production d'une offre de logements nouveaux	
Action n°4	Mieux encadrer et maîtriser la programmation de logements sur le territoire
Action n°5	Développer une offre de petits logements accessibles en locatif pour offrir des parcours résidentiels : dans le parc locatif social et le parc de logements privés conventionnés (cf. OPAH / PIG)
Action n°6	Développer un ou deux programmes dédiés aux seniors dans le parc locatif social sur les deux villes-centres de Roye et de Montdidier
Action n°7	Accompagner des opérations pilotes au sein du tissu urbain / du bâti existant (réinvestissement de l'existant)
Action n°8	Mettre en œuvre les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (obligation réglementaire)
Dispositif d'animation de la politique habitat	
Action n°9	Mettre en place des temps de travail et d'échanges avec les opérateurs sociaux et privés produisant des logements sur le territoire : travail sur la définition des produits
Action n°10	Elaborer une stratégie de marketing territorial fondée sur l'avantage concurrentiel du territoire en termes d'offre / prix, de cadre et de mode de vie, s'adressant notamment aux actifs de la Métropole d'Amiens et de la région parisienne
Action n°11	Créer un dispositif de gouvernance pour la politique de l'habitat - Comité Technique, Comité de Pilotage, une réunion annuelle d'échanges avec chaque commune ; production d'un bilan annuel
Action n°12	Créer un observatoire de l'habitat et du foncier (obligation réglementaire)

La méthodologie mise en œuvre pour stabiliser le projet de programme d'actions



Point sur les entretiens réalisés à ce stade :

- Bureau de l'Habitat Privé (ANAH), DDT 80
- Bureau Planification / Habitat, Service Territorial Santerre Haute-Somme, DDT 80
- Direction de l'ADIL 80
- Direction du CAUE 80
- Direction de la Mission Locale Cœur de Picardie
- Direction du Centre Autonomie Somme Santerre

Redirigé vers antennes locales

Des entretiens avec les bailleurs sociaux qui restent à réaliser



Axe 1- les interventions sur le parc existant

Action n°1 : favoriser la requalification du parc privé existant (volets vacance, énergie, autonomie et habitat indigne)

Identification d'un référent élu par commune pour favoriser la remontée des signalements (habitat indigne notamment) et relayer les informations auprès des habitants, les orienter

Formations et brochures à destination des élus et techniciens des communes : mobilisation des outils existants (coercitifs, incitatifs), procédures, acteurs ressources

Appui technique et conseil des services de l'Etat

Etudes centre-bourg de Roye et Montdidier – en cours

En fonction des résultats de l'étude centres-bourgs, mis en place d'un dispositif opérationnel (OPAH, PIG ou Opération de Revitalisation de Territoire) – un complément d'étude sera peut-être nécessaire pour préciser les éléments de la convention (objectifs, enveloppes financières) et étendre la réflexion à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de Communes

Action n°2 : mieux informer et accompagner les porteurs de projets dans la réalisation de travaux (+ expliquer les autres dispositifs habitat, par exemple Prêt à Taux Zéro...); mieux faire connaître les aides et les offres de logements disponibles

Conventionnement avec le CAUE pour mener des actions pédagogiques auprès des élus et techniciens des communes (mini-formation « ambassadeurs ») et/ ou plus ponctuellement accompagnement des porteurs de projet privés

Cotisation à l'ADIL pour organiser des permanences sur le territoire (un coût estimé à 2 000 €) / création d'une Maison de l'Habitat sur le territoire ?

Communication auprès des administrés en s'appuyant sur différents canaux / relais d'information en Mairie, sur le site internet, dans le journal local...

Action n°3 : définir avec les bailleurs sociaux un plan d'actions partenarial pour le parc locatif social, avec deux cibles principales : adaptation de l'offre pour répondre aux besoins liés au vieillissement et réduire la vacance constatée dans certains secteurs (notamment sur Roye)

Engager une réflexion partenariale avec les bailleurs sociaux – diagnostic, stratégie et programme pluriannuelle

Recours à un prestataire / animation en régie



Axe 2 - Production d'une offre de logements nouveaux

Action n°4 : mieux encadrer et maîtriser la programmation de logements sur le territoire

Elaborer une stratégie foncière : en s'appuyant sur les cahiers fonciers, cibler les fonciers stratégiques pour la mise en œuvre des objectifs de production de logements ; pour ces fonciers, identifier les outils et leviers à mobiliser (exercice du droit de préemption, dispositif d'appui financier au portage foncier., outils règlementaires...)

Négociation avec les porteurs de projet

Réalisation d'opérations en régie (lotissements communaux) ?

Action n°5 : développer une offre de petits logements accessibles en locatif pour offrir des parcours résidentiels : dans le parc locatif social et le parc de logements privés conventionnés (cf. OPAH / PIG)

Veille par rapport aux Appels à Manifestation d'Intérêt du Département (maintien à domicile des seniors)

Visite de la maison Hapi (logement témoin initié par la Ville d'Amiens pour proposer des solutions adaptées pour les seniors) et / ou d'autres expérimentations / programmes

Parc locatif social : à évoquer avec les bailleurs sociaux

Logements conventionnés dans le parc privé : quelques unités envisageables – un sujet à creuser dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (cf. action n°1) ; une action à cibler en priorité sur les principales polarités du territoire

Action n°6 : développer un ou deux programmes dédiés aux seniors dans le parc locatif social sur les deux villes-centres de Roye et de Montdidier

A tester avec les bailleurs sociaux



Axe 2 - Production d'une offre de logements nouveaux

Action n°7 : accompagner et valoriser des opérations pilotes au sein du tissu urbain / du bâti existant (réinvestissement de l'existant)

Accueil d'expositions coconstruites avec le CAUE sur des opérations pilotes

Assistance technique du CODEM-Le BATLAB pour développer des programmes innovants

Communication / valorisation d'opérations « exemplaires » et reproductibles : sites Internet, bulletins locaux...

Action n°8 : mettre en œuvre les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (obligation réglementaire)

Schéma en cours de révision



Axe 3 - Dispositif d'animation de la politique habitat

Action n°9 : mettre en place des temps de travail et d'échanges avec les opérateurs sociaux et privés produisant des logements sur le territoire : travail sur la définition des produits

Temps d'échanges annuels avec les opérateurs sociaux et privés : bilan des opérations réalisées, ce qui a marché / moins bien marché, quels produits développer et à quelles conditions...

Avec les acteurs, organiser une veille par rapport aux possibilités offertes par les Appels à Manifestation d'Intérêt, les appels à projets...

Action n°10 : élaborer une stratégie de marketing territorial

Une stratégie à élaborer en interne.

Communication, « créer l'événement » : Internet, presse...

Action n°11 : créer un dispositif de gouvernance pour la politique de l'habitat

Bilan et temps d'échange annuel avec les acteurs de l'habitat et les communes

Faire vivre les documents de planification auprès des habitants et recueillir leurs préoccupations : expositions photos ou maquettes, interventions dans les écoles et équipements culturels, office du tourisme... ; créer des événements pour valoriser le territoire auprès des habitants (inscription dans les programmes nationaux type Journée de l'Architecture)

Action n°12 : créer un observatoire de l'habitat et du foncier

*Désignation d'un **élu référent Habitat** dans chaque commune*

Mise en place d'un tableau de bord – indicateurs de suivi et de mise en œuvre

Module observation de la vacance : fiabilisation et mise à jour annuelle du listing des logements vacants