

FICHE ACTION N° 2

AMELIORER LE PARC DE LOGEMENTS ANCIENS

FICHE ACTION 2.A : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

La présente fiche action a vocation à se décliner, en fonction de ses conclusions, en une ou plusieurs autres fiches actions à caractère opérationnel (dans un délai estimé à 4 mois)

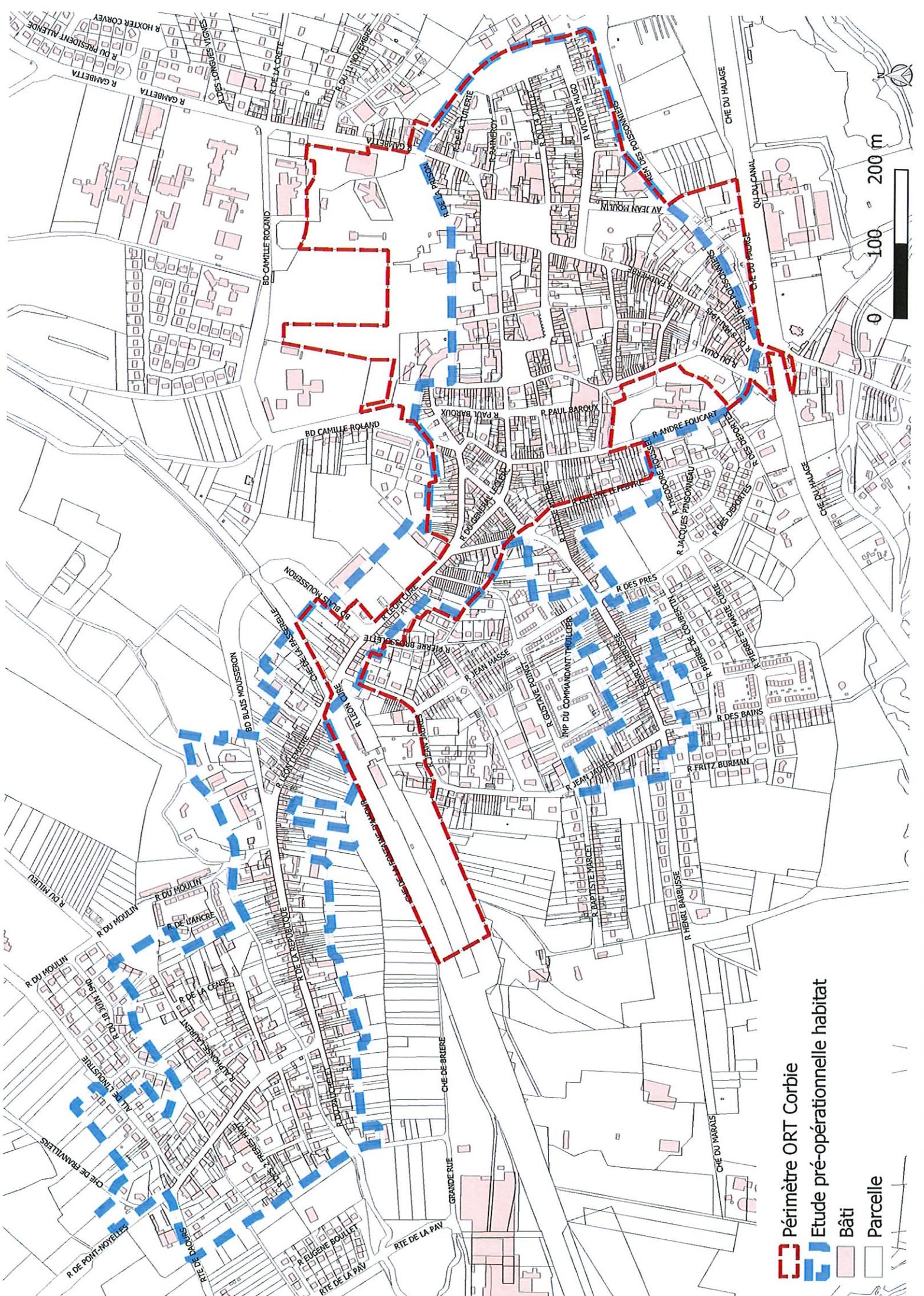
Axe de développement PVD	Axe N°4 : améliorer et diversifier le parc de logements pour favoriser l'accueil de nouvelles populations
Orientations stratégiques du projet de territoire	<p>Favoriser l'accueil de nouvelles populations</p> <p>Développer une offre de logements plus diversifiée</p> <p>Se développer tout en économisant le foncier</p> <p>Se donner les moyens d'accueillir de nouvelles populations en favorisant la mixité des fonctions et la densification de certains secteurs</p>
Action nom	Etude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat privé
Action n°	2.A
Statut	En cours
Niveau de priorité	FORT
Maître d'ouvrage	CCVDS
Description de l'action	<p>Cette étude a pour objectif de permettre à la collectivité de disposer des éléments d'analyse et de cadrage qui lui permettront de définir un mode opératoire, des objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux d'amélioration du parc privé ancien du territoire.</p> <p>Elle doit rendre compte de l'opportunité, des conditions de faisabilité et de réussite d'un dispositif opérationnel (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat au sens de l'ANAH).</p> <p>Le type et la nature de ce dispositif est à définir. Il devra dans tous les cas mettre l'accent sur les priorités de l'ANAH : la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées, la mobilisation du parc vacant.</p> <p>Dans le cadre de PVD, cette étude comporte un zoom spécifique sur la situation du logement à Corbie.</p> <p>Elle se décline en trois phases :</p>



	<p><u>- Phase 1a : diagnostic du parc privé.</u> L'étude comporte une analyse des principales caractéristiques du territoire : forces et faiblesses, secteurs prioritaires, potentiels d'amélioration, dynamique du marché, analyse socio-économique, repérage des logements indignes, qualification des performances thermiques, etc.</p> <p>Le diagnostic sera approfondi sur la commune de Corbie en raison de sa qualité de ville centre du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat : mixité de population, patrimoine architectural, commerces de proximité et mobilité. Il comportera ainsi une analyse de terrain exhaustive : relevé général de l'état du bâti sur le périmètre du centre-ville élargi, inventaire des problématiques d'accès aux logements ayant un commerce au rez-de-chaussée, repérage des logements vacants, recensement des immeubles / îlots dégradés, copropriétés présentant des signes de fragilité le cas échéant et analyse spécifique du fonctionnement urbain, social et économique de la commune.</p> <p><u>-Phase 1b : analyse d'un échantillon de logements</u> L'analyse complète de 80 logements (dont 30 à Corbie) sera réalisée. Celle-ci comprend le diagnostic technique du logement (état du bâti, des équipements et ouvrages, confort, décence, assainissement, aspects énergétiques) et une évaluation sociale et juridique de la situation de l'occupant (propriétaire occupant / locataire, ressources, éligibilité aux aides de l'ANAH, perte d'autonomie, etc.). L'objectif est d'évaluer les besoins et les coûts de travaux en fonction du profil des propriétaires et de leurs capacités de financement.</p> <p><u>-Phase 2 : définition du cadre d'intervention d'une opération collective d'amélioration de l'habitat</u> Il s'agira ici de dresser un plan d'actions thématiques (amélioration énergétique, adaptation, vacance, etc.), adapté aux deux périmètres d'étude (centre-ville de Corbie et reste du territoire de la CCVDS).</p> <p><u>-Phase 3 : proposition d'une stratégie d'intervention opérationnelle et territorialisée</u> Cette dernière étape consiste à calibrer le dispositif : quantifier et qualifier les besoins du territoire, définir les principaux publics cibles, les priorités retenues pour chaque périmètre, les îlots ou immeubles à traiter prioritairement et, enfin, de proposer le dispositif opérationnel le plus adéquat à mettre en place (PIG, OPAH et / ou autres mesures). Ces éléments serviront de base à la décision de la CCVDS, de la commune de Corbie et de ses partenaires de s'engager dans des mesures opérationnelles.</p>
Partenaires	<p>Opérateur retenu : CITEMETRIE La commune de CORBIE est associée aux instances de pilotage et bénéficie d'un approfondissement dans le cadre de PVD. Sont/seront associés à l'étude : l'ANAH, la DDTM, l'ADUGA, les 33 communes de la CCVDS, le PDLHI, les professionnels du bâtiment et de l'immobilier, le CCAS de la ville de Corbie, les services sociaux du CD, le CAUE, etc.</p>

Dépenses prévisionnelles	83 500 € HT
Plan de financement prévisionnel	35% CCVDS - 50% ANAH - 15% BDT
Calendrier	<p>Démarrage de l'étude en avril 2022 pour une durée maximum de 12 mois.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Réunion de cadrage le 27 avril 2022 -Phase 1a - Diagnostic du parc privé : de mai à juillet 2022 (présentation en COPIL le 12 juillet 2022). - Phase 1b - Analyse approfondie d'un échantillon de 80 logements : septembre / octobre 2022 (présentation prévue en COPIL du 26 octobre 2022) -Phase 2 - Définition du cadre d'intervention de l'opération : novembre / décembre 2022 -Phase 3 - Proposition d'une stratégie opérationnelle et territorialisée : janvier / février 2023
Lien autres programmes et contrats territorialisés	<p>Action à inscrire au CRTE.</p> <p>Action inscrite au PLH de la CCVDS (objectif de remise sur le marché de 48 logements vacants dont 20 dans le pôle structurant Corbie-Fouilloy).</p>
Lien autres actions locales, intercommunales et PVD	<p>Etude étroitement liée à PVD : l'ORT comporte obligatoirement un volet habitat ; son périmètre doit intégrer <i>a minima</i> le centre-ville de la ville centre du territoire, pas nécessairement le périmètre de l'OPAH dans son intégralité.</p> <p>Etude à mener en lien avec les fiches actions N°1 sur les espaces publics (logements situés dans les périmètres à enjeux urbains, patrimoniaux ou environnementaux, logements impactés par les travaux, opération façade le cas échéant) et N°3 sur le commerce (étages de locaux commerciaux vacants / logements non accessibles).</p> <p>Etude également à mener en lien avec l'enquête sur la vacance réalisée par l'ADUGA à l'échelle du Grand Amiénois (un premier diagnostic est attendu pour décembre 2022).</p>
Indicateurs de suivi et d'évaluation	<p>Respect du calendrier</p> <p>Livrables exploitables et conformes au CCTP</p>
Conséquence sur la fonction de centralité	<p>Cette étude doit aboutir à la définition d'une stratégie globale d'intervention sur le parc de logements privés anciens et à la mise en place de mesures concrètes permettant l'accélération de la rénovation des logements sur l'ensemble du territoire (PIG/OPAH et/ou autres mesures incitatives ou coercitives).</p> <p>Des mesures spécifiques devraient ainsi être proposées pour le centre-ville de Corbie, dont les particularités seront précisément investiguées (traitement de l'habitat indigne et très dégradé, préservation du patrimoine architectural communal, phénomène de division des logements, problématique de vacance, notamment aux étages des commerces, façades dégradées dans les rues/ex-rues commerçantes, vieillissement de la population, etc.).</p>

	De manière générale, l'amélioration de l'offre de logement au centre-ville de Corbie ainsi que le traitement des éléments disqualifiants permettront de renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, en lien avec les travaux envisagés de requalification des espaces publics, et favoriseront la dynamique du centre-bourg comme l'accueil de nouvelles populations.
Périmètre de l'action	L'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat est conduite sur l'ensemble du territoire de la CCVDS et comprend un zoom sur la situation du logement à Corbie.
Annexe	Périmètre provisoire étude pré-opérationnelle habitat CITEMETRIE – centre ancien de Corbie – octobre 2022



Périmètre ORT Corbie

Etude pré-opérationnelle habitat

-  Périmètre
-  Bâti
-  Parcelle