

FICHE ACTION MUTUALISÉE 01
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE
L'EST DE LA SOMME / HAM / NESLE

CONDUIRE UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION
DE L'HABITAT.

ORIENTATION(S) STRATÉGIQUES DE RATTACHEMENT

- Contribution aux enjeux résidentiels de revitalisation.

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Dans le cadre de la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire, la Communauté de Communes de l'Est de la Somme, la ville de Ham et la ville de Nesle souhaitent engager une nouvelle opération pour l'amélioration de l'habitat. Cette offre de service permettra de favoriser le développement du territoire par la requalification de l'habitat privé ancien et ainsi répondre aux enjeux de revitalisation résidentiels. Les études pré-opérationnelles permettront de mettre en avant les éléments de contexte et de diagnostic face aux perspectives de développement et de revitalisation des villes de Ham et de Nesle.

Le futur dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat permettrait de mobiliser un accompagnement technique, administratif et financier afin d'orienter, de conseiller et d'accompagner les habitants du territoire, adossé à la mise en place d'aides financières et d'outils coercitifs en vue de permettre la réhabilitation des logements privés occupés / vacants de quartiers ou de centres bourgs anciens, de bourgs ruraux en déprise.

Le travail mené concernant la thématique habitat ne se limitera pas à la mise en place d'une nouvelle OPAH sur le territoire. D'autres actions interviendront en complémentarité dans le but de parfaire à la résolution des objectifs énoncés ci-après.

OBJECTIFS

- Mettre en œuvre un dispositif de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
- Maîtriser l'énergie et lutter contre la précarité énergétique ;
- Adapter les logements à la perte d'autonomie ;
- Résorber la vacance ;
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural bâti identitaire ;

- Développer une stratégie résidentielle pour maintenir la population en place et accueillir de nouveaux ménages sur les communes de Ham et Nesle ;
- Répondre à la demande de logements en offrant un panel de types d'habitat complet correspondant au parcours résidentiel de chacun.
- Soutenir l'artisanat local en communiquant auprès des professionnels locaux du bâtiment.

PORTEUR DE PROJET

- Communauté de Communes de l'Est de la Somme (porteur de projet OPAH)
- Commune de Ham
- Commune de Nesle

CONTENU DE L'ACTION

La politique de rénovation de l'habitat privé va se décliner autour de plusieurs axes de travail :

- 1- Réalisation du cahier des charges études d'évaluation et études pré-opérationnelles OPAH à la suite de la communication du bilan par l'opérateur en charge de l'OPAH existante sur le territoire.
- 2- Lancement des études OPAH.
- 3- Mise en œuvre opérationnelle OPAH (périmètre prioritaire relatif aux villes de Ham et de Nesle (« Petites Villes de Demain ») / périmètre étendu relatif à la Communauté de Communes de l'Est de la Somme)
- 4- Ouverture d'un poste dédié à l'action logement.
- 5- Ouverture d'une maison cœur de ville afin d'accompagner les projets de chacun (habitants et bailleurs).
- 6- Exploitation de données relatives à l'identification de la vacance résidentielle et collaboration étroite avec les professionnels de l'immobilier et le PETR.
- 7- Identification de la conformité du parc de logements sociaux.
- 8- Mise en place d'une taxe sur les logements vacants et terrains libres.
- 9- Dispositif « façade » - ville de Ham
- 10- Mise en œuvre des actions respectives de chaque territoire en lien avec la thématique ciblée.

PARTENAIRES

Sont associés à ce plan d'action en phase d'étude et opérationnelle :

En premier lieu : l'Etat, l'Anah, le PDLHI, le Conseil Régional, le Conseil Départemental de la Somme, la Banque des Territoires, l'Adil voire le CAUE

En second lieu : le réseau des professionnels du bâtiment, les notaires, les agents immobiliers, les services sociaux / de maintien à domicile

BUDGET GLOBAL

A préciser

Etudes d'évaluation / pré-opérationnelles : 170 000€ TTC (donnée indicative non confirmée)

MODALITÉS DE FINANCEMENT ESCOMPTÉES

- ANAH: Etude d'évaluation = taux maximum de subvention de 50% avec un plafond de dépense subventionnable de 100 000€ HT / Etude pré opérationnelle = taux maximum de subvention de 50% avec un plafond de dépense subventionnable de 200 000€ HT / Suivi et animation d'un dispositif opérationnel (OPAH, OPAH-RR, PIG) (Part Fixe) = taux maximum de subvention de 35% avec un plafond annuel de dépense subventionnable de 250 000€ HT / Suivi animation d'un dispositif opérationnel (OPAH-RU) (Part Fixe) = taux maximum de subvention de 50% avec un plafond annuel de dépense subventionnable de 250 000€ HT
- Banque des Territoires : 25% maxi du montant de la mission plafonnée à 15 000€ TTC
- Conseil Départemental de la Somme
- Communauté de Communes de l'Est de la Somme
- Commune de Ham
- Commune de Nesle

INDICATEURS D'AVANCEMENT

- Cahier des charges études d'évaluation et études pré-opérationnelles OPAH (en cours d'élaboration)

INDICATEURS DE RÉSULTAT

- Evolution du taux de vacance résidentielle
- Nombre de logements vacants de plus de 2/3 ans remis sur le marché
- Nombre de logements rénovés par typologie de thématique (dont sortie d'indignité, dont précarité énergétique, dont adaptation)
- Pourcentage moyen de gain énergétique escompté après travaux sur les logements rénovés

CONSÉQUENCES ATTENDUES SUR LA FONCTION DE CENTRALITÉ

- Améliorer les conditions de vie des occupants
- Permettre la remise sur le marché locatif des logements vétustes
- Restaurer l'attractivité du centre-ville

OPÉRATIONS		DESCRIPTION	CALENDRIER		BUDGET		Territoire concerné
RÉF.	INTITULÉ		DÉBUT	FIN	COÛT (€ TTC)	FINANCEMENTS (€)	
1	OPAH	Rédaction cahier des charges études d'évaluation / pré-opérationnelles	2022	2022	/	/	CCES HAM NESLE
2	OPAH	Etudes	2023	2023	170 000	ANAH : 50% du montant HT* Banques des Territoires : 25% du montant TTC* CCES Ham Nesle	CCES HAM NESLE
3	OPAH	Mise en œuvre (Animation, accompagnement résidents et bailleurs)	2024			ANAH : Suivi / animation – 35% ou 50%* Département CCES Ham Nesle	CCES HAM NESLE
4	Action logement	Ouverture d'un poste					(CCES) HAM NESLE
5	Maison Cœur de Ville	Accompagnement des projets					HAM NESLE (permanence)

6	Vacance résidentielle	Exploitation de données en interne + collaboration avec professionnels de l'immobilier et le PETR			/	/	HAM NESLE
7	Logements sociaux	Identification de la conformité du parc			/	/	HAM NESLE
8	Vacance résidentielle	Mise en place d'une taxe logements vacants et terrains libres			/	/	HAM NESLE
9	Dispositif « Façades »	Accompagner et encadrer la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural urbain					HAM
10	Actions	Les projets respectifs de chaque territoire en lien avec la thématique ciblée viendront compléter le plan d'actions mis en place pour chaque commune					

**Pour + de détails : cf. modalités de financement escomptées*