

Le contexte départemental : État des lieux de l'existant

1. Le département de la Somme et les logements potentiellement indignes.

L'habitat demeure une dimension fondamentale de l'attractivité des territoires. La notion de parc privé potentiellement indigne (PPPI) constitue un outil de pré-repérage des logements indignes. Il émane du croisement entre le classement cadastral des logements et des revenus de leurs occupants.

Dans la Somme, en 2013 (données Locomobile 2015), le parc de logement est globalement plus ancien et plus énergivore qu'au niveau national : alors que la première réglementation thermique date de 1974, plus de la moitié du parc des résidences principales a été construit avant 1975 (64,4 %) et 41,4 % des résidences principales ont été construites avant 1948. La qualité du parc de logements est un enjeu majeur sur le département.

En 2013 (données Filocom 2015), le parc privé potentiellement indigne est estimé à 6,9 % soit 14 455 résidences principales privées départementales (contre 2,9 % dans l'Oise, 6,5 % dans l'Aisne, 8,2 % dans le Pas-de-Calais et 9,3 % dans le Nord). La majeure partie du parc privé potentiellement indigne a été construite avant 1949 (82 %), soit 11 929 logements concernés. Le lien entre l'âge et l'état d'entretien de ce parc est évident.

Il est particulièrement présent dans le Sud-Ouest du département et le secteur Centre Nord (avec plus de 10 % des résidences principales concernées). Il est également important (supérieur à 8 %) à l'Est du département, de même que dans l'Abbeillois (9,5 %). Certains anciens secteurs de l'industrie textile du département sont également fortement touchés par le logement indigne (ex : vallée de la Nièvre et cités Carmichael à Ailly-sur-Somme).

L'agglomération d'Amiens Métropole semble plus épargnée (5,8 %) avec un phénomène de concentration du parc privé potentiellement indigne sur la ville d'Amiens (6,9 %). Pour Amiens, l'enjeu de réhabilitation du parc privé ancien demeure néanmoins très prégnant au vu du nombre important de résidences principales concernées (3 007 logements).

L'état du parc privé est d'autant plus préoccupant au vu du nombre important de ménages présentant des difficultés économiques et sociales, de l'éloignement des pôles d'emplois et de la vétusté du parc immobilier. Ainsi, en 2015 (données Filosofi), 17,3 % de l'ensemble des ménages de la Somme sont sous le seuil de pauvreté (fixé à 60 % du niveau de vie médian de l'ensemble de la population) contre 18,6 % en région Hauts-de-France et 14,9 % en France métropolitaine.

Un phénomène de concentration de la pauvreté est observé dans les pôles urbains, mais aussi dans les territoires peu denses de l'Est et de l'Ouest de la Somme (Haute Somme et Vimeu). Cinq villes présentent ainsi un taux de pauvreté supérieur à 25 % : Amiens (25,4 %), Abbeville (27,6 %), mais aussi Ham (30,2 %), Doullens (27,5 %) et Péronne (27,5 %). Ces communes font l'objet d'un accompagnement particulier à travers la mise en place du programme de renouvellement urbain (Amiens et Abbeville), du programme d'action cœur de ville (Abbeville) ou de démarches liées à la revitalisation de centres bourgs.

En 2017, les habitants de la Somme sont pour 55,8 % propriétaires de leur logement et pour 31,8 % locataires. Ce partage entre propriétaires et locataires n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. La plupart des communes bordant les deux principaux pôles urbains (Amiens et Abbeville) compte près de 70 % de propriétaires occupants. À l'inverse, Amiens et Abbeville concentrent près de 60 % de locataires.

La particularité du département réside dans une typologie de logements largement dominée par les maisons individuelles (75 % des résidences principales), taux nettement supérieur à la moyenne nationale de 56,5 %, mais similaire à celui de la région Hauts-de-France (71 %). Cette prépondérance s'explique par le caractère rural de la région et une périurbanisation soutenue. Les logements collectifs sont beaucoup plus présents sur l'agglomération d'Amiens métropole (52,3 % de logements collectifs) et la Communauté d'agglomération de la Baie de Somme (23,7 %).

2. L'activité du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne entre 2016 et 2018

Entre 2016 et 2018, le nombre annuel moyen de signalements transmis au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) s'élève à 232.

En 2018, le nombre de signalements reçus par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est en diminution (212 signalements reçus) par rapport à 2016 et 2017 (respectivement 240 et 245 signalements reçus). Ce chiffre ne reflète que partiellement la réalité, puisque les situations de mal logement ne donnent pas lieu systématiquement à un signalement (particuliers ou élus), par méconnaissance des situations ou par méconnaissance du PDLHI comme guichet unique ou par traitement direct par les élus.

La question du repérage de ces situations reste prégnante.

Concernant les grandes villes du département (Amiens et Abbeville), les situations sont gérées le plus souvent à leur niveau ou au niveau de l'intercommunalité, sans qu'il en soit fait état au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Dans le département, seule la commune d'Amiens dispose d'un service communal d'hygiène et de santé environnemental et prend donc en charge les signalements relevant du code de la santé publique pour le compte de la préfète.

Le service d'hygiène d'Amiens a, quant à lui, comptabilisé 340 signalements (pour tous motifs confondus) en 2018. On constate également une baisse du nombre de signalements reçus par le service d'hygiène, de l'ordre de 23 % entre 2016 et 2018.

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de signalements Habitat reçus (tous motifs confondus)	379	414	444	366	340

La communauté d'agglomération de la Baie de Somme dispose, quant à elle, des pouvoirs de police des maires relevant du code de la construction et de l'habitat (transfert rendu possible par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové) sur son territoire, excepté pour certaines communes ayant refusé ce transfert.

Pour les autres communes, un accompagnement des maires ou des intercommunalités dans la mise en œuvre des procédures relevant de leurs pouvoirs de police générale et de leurs pouvoirs de police spéciale est réalisé par les chargés de missions habitat indigne dans les services territoriaux de la Direction départementale des territoires et de la mer de la Somme.

- **Origine des signalements**

On constate que le conseil départemental, les EPCI et les communes, et les occupants sont à l'origine de 70 % des signalements reçus en 2018 (77 % en 2017, 79 % en 2016). Néanmoins, même si le conseil départemental est à l'origine d'un nombre important de signalements (276 signalements reçus entre 2016 et 2018, soit 40 %), sur ces trois dernières années, ce nombre de signalements tend à diminuer. En effet, on constate une baisse de 44 % du nombre de signalement du conseil départemental entre 2016 et 2018 et sa proportion est passée de 52 % en 2016 à 33 % en 2018.

- **Caractéristiques des logements signalés**

Alors que les habitants du département de la Somme sont majoritairement propriétaires de leur logement, les signalements transmis au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne entre 2016 et 2018 ont concerné à 83 % des logements occupés par des locataires. A contrario, les signalements transmis au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) ne concernent que 11 % de propriétaires occupants.

Les situations relevant de l'habitat indigne et/ou de l'habitat indécent, objet d'un signalement transmis au PDLHI, concernent à 55 % une construction individuelle et à 24 % un logement collectif.

- **Procédures et solutions mises en œuvre**

Entre 2016 et 2018, les infractions au règlement sanitaire départemental (RSD) sont à l'origine de 58 % des procédures engagées, suivies par les procédures de non décence (28 %), les arrêtés relatifs au code de la santé publique - notamment l'article L. 1311-4 « danger sanitaire ponctuel imminent » - (10 %) et les arrêtés de péril (4 %).

Il est à noter que le traitement d'une proportion croissante de dossiers se traduit par la mise en œuvre de plusieurs procédures (pour exemple, une procédure RSD et de non décence, ou un arrêté CSP et un arrêté de péril).

Par ailleurs, on constate que plus de la moitié des dossiers transmis au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne sont « sans procédure à suivre » du fait de l'impossibilité d'entrer en contact avec l'occupant ou du fait de la vacance du logement.

Sur la période 2016-2018, on constate que les situations closes se sont soldées par la mise en œuvre de diverses solutions, notamment :

- la réalisation de travaux pour 26 %,
- la mise en œuvre de solutions diverses pour 16 %,
- le relogement des occupants pour 14 %,
- un transfert du dossier au service communal d'hygiène et de santé environnemental d'Amiens pour 10 %,
- un litige entre le locataire et le propriétaire pour 5 %.