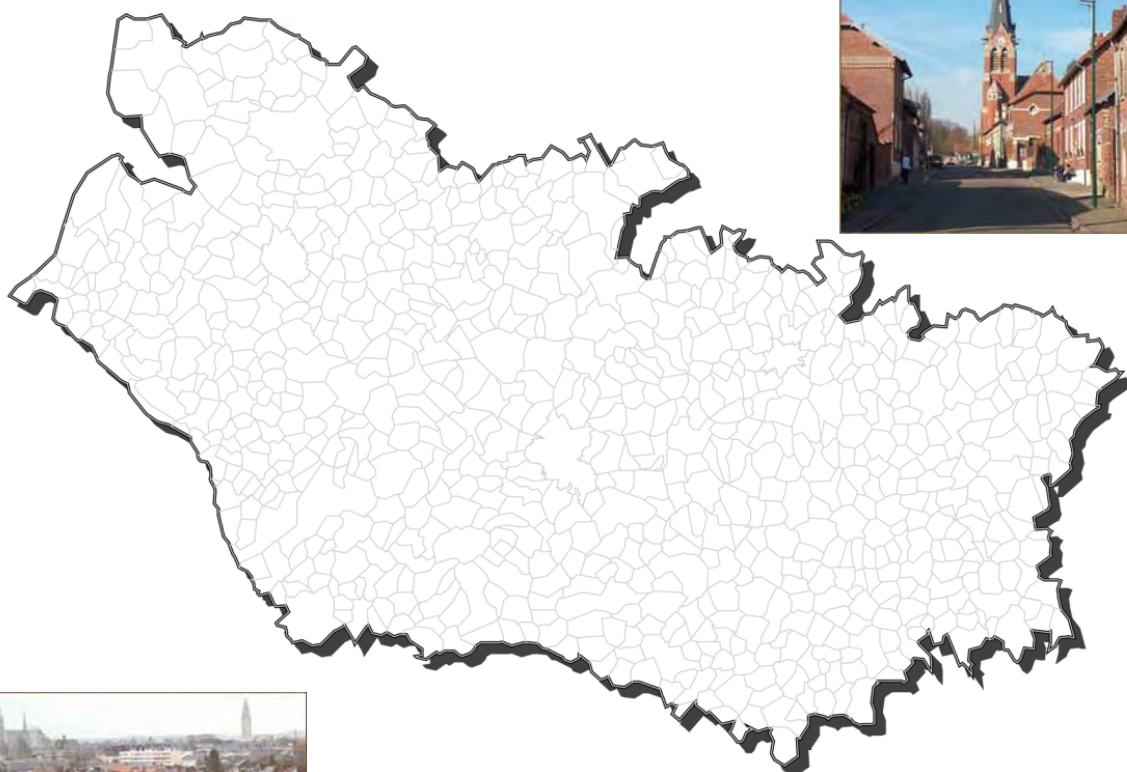


ETUDE HABITAT PRÉALABLE AU PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

ET ACCOMPAGNEMENT À LA PRISE DE DECISION DE LA DÉLÉGATION DES AIDES À LA PIERRE



DIAGNOSTIC

VERSION DEFINITIVE APPROUVEE BP 2009

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
AVANT D'ALLER PLUS LOIN, CADRAGE DE LA SITUATION DEPARTEMENTALE	8
1. Cadrage de la situation départementale	8
2. Les échelles de traitement de l'information pour l'élaboration du diagnostic territorial	12
ANALYSE SYNTHETIQUE : TYPOLOGIE COMMUNALE DE LA SOMME	17
1. Le résultat de l'ACP	17
2. Caractéristiques des 10 groupes	23
ANALYSE THEMATIQUE	37
UNE RELATIVE STABILISATION DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	37
UNE DYNAMIQUE DE CREATION D'EMPLOI S PLUTOT FAVORABLE DEPUIS 1999	46
DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES	52
UNE VACANCE EN REcul ET UNE OFFRE LOCATIVE INSUFFISAMMENT DEVELOPPEE	56
LA CONSTRUCTION NEUVE ET LES MOYENS DE LA PRODUCTION	58
UN PARC SOCIAL SOUMIS A DES PRESSIONS GRANDISSANTES	74
UN MARCHÉ PRIVE DE PLUS EN PLUS SELECTIF	90
L'AMELIORATION DU PARC PRIVE, UN GRAND CHANTIER DE LA SOMME	100
LOGEMENT ET POPULATIONS SPECIFIQUES	134
1. Les actions pour le logement des personnes fragiles et défavorisées	134
2. Les jeunes de 15 à 24 ans, une population hétérogène et fragile, qui peut rencontrer des difficultés pour se loger	150
3. L'enjeu du vieillissement de la population sur le département de la Somme : quelle politique de maintien à domicile ?	160
4. Les personnes handicapées	170
5. L'accueil des gens du voyage	176
6. Le Service d'Accueil d'Urgence	178
CONCLUSION : LES ENJEUX TERRITORIALISES	182
La Picardie Maritime, un espace sous contraintes	184
Le Santerre-Haute-Somme, un espace en devenir aux enjeux nombreux dans le parc privé....	188
Le Grand Amiénois, une redistribution des dynamiques de croissance qui profite aux petites communes en voie de périurbanisation.	192
ANNEXES	196
Définitions	196
Sigles utilisés	198
Le classement des communes par groupe de l'ACP	201
Liste des personnes rencontrées	204

INTRODUCTION

Contexte de l'étude :

Le Département de la Somme s'est engagé dans une réflexion autour de sa politique de l'habitat.

Depuis plusieurs années, il a mis en place des actions en faveur de l'aménagement du territoire et de l'amélioration de la qualité de l'offre de logements. Il souhaite à travers cette étude « rendre sa politique de l'habitat plus cohérente, plus lisible et mieux connectée avec ses compétences légales ».

Les réflexions menées autour de la réalisation d'un Plan Départemental de l'Habitat, tel que défini par la loi « Engagement National pour le Logement » et de la prise de délégation des aides à la pierre, devraient permettre la concrétisation de cette politique.

Objet et objectif du diagnostic préalable au Plan Départemental de l'Habitat

L'étude Habitat préalable au Plan Départemental de l'Habitat s'appuie sur un diagnostic des marchés locaux de l'habitat afin de doter le Conseil Général d'une connaissance approfondie des mécanismes à l'œuvre, d'identifier les points d'appui et les handicaps afin de déterminer la stratégie du département en matière d'habitat.

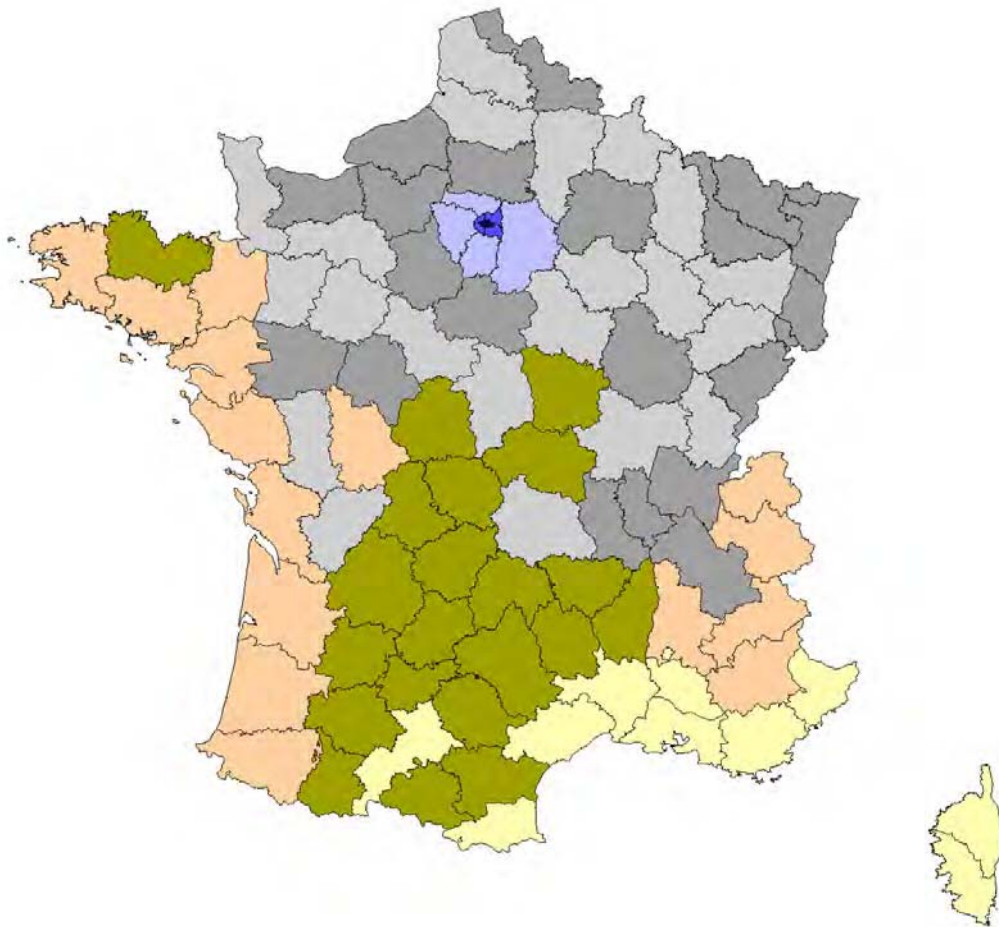
Aussi, le diagnostic doit-il permettre de :

- bien comprendre le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et identifier les facteurs de rupture des équilibres,
- mettre en évidence les principaux enjeux d'une politique départementale de l'habitat,
- donner les clefs de lecture pour une approche territoriale des besoins en logement de la Somme,
- définir des cibles d'observation et d'évaluation,
- engager le dialogue et la mobilisation des acteurs concernés par la politique départementale de l'habitat,
- approfondir la connaissance de l'ensemble des segments du marché, avec une attention particulière à l'offre et à la demande des ménages à besoins spécifiques, comme les personnes âgées, les personnes handicapées, les ménages défavorisés.

Une politique de l'habitat doit être partagée et concertée avec l'ensemble des acteurs qui ont en charge sa mise en œuvre. Ce partage doit se réaliser dès son élaboration, à savoir dès la phase du diagnostic. **Les principaux constats du diagnostic ont largement été présentés et débattus auprès de nombreux acteurs de l'habitat de la Somme pour valider les enjeux retenus et déclencher la mobilisation.**

Outre les instances de suivi technique, auxquelles ont été associés l'ensemble des partenaires institutionnels du Département, une journée habitat et des réunions de concertation avec l'ensemble des élus départementaux ont été organisées. Les analyses ont été discutées lors de ces réunions et ont contribué à déterminer des axes d'intervention partagés de la politique départementale de l'habitat. Trois réunions de concertation avec les EPCI ont été organisées dans le Grand Amiénois, la Picardie Maritime et le Santerre Haute-Somme afin d'enrichir le diagnostic et de le confronter aux réalités locales.

Ce diagnostic est basé sur la mobilisation de diverses sources statistiques obtenues grâce à la participation de l'ensemble des partenaires du Conseil Général (FILOCOM, INSEE, CAF, SITADEL, EPLS...), ainsi que sur l'étude de l'ensemble des documents contractuels (territoriaux, départementaux ou régionaux) existants liés à la politique de l'habitat ou aux actions du Conseil Général. Une large place a été accordée à la rencontre des acteurs locaux, avec la réalisation de 27 entretiens (voir la liste des personnes rencontrées en annexe).



TYPLOGIE SOCIO-URBAINE DES DEPARTEMENTS

- 1 - PARIS - DENSITE URBAINE- PETITS MEN - ECARTS SOCIAUX - LOC PRIVE - MOBILITE (1)
- 2 - 1ère COURONNE URBAINE - JEUNES - ETRANG. - ECARTS SOCIAUX - COLL - HLM (3)
- 3 - 2ème COURONNE URBAINE - FAMILIAL - REVENUS - PROP. OCCUP. (4)
- 4 - ASSEZ URBAIN + INDUSTRIEL - CARACT. SOCIALES ET HABITAT MOYENNES (21)
- 5 - URBAN. MOY + INDUST - VIELLISS. - PRECARITE - PO - STABILITE - CONF PART (21)
- 6 - ASSEZ URB - TERT- AGE - TRES ATTRACTIVE - ECARTS SOC- PO- RES.SEC - DYN. CN (10)
- 7 - URB MOY - ATTRACT - PO - INDIV - RES. SEC. - DYN. CN (15)
- 8 - PEU URB - TRES AGE - PEU ATTRACT - REV FAIBLES - RES.SEC - CONF PART. (21)

1. Cadrage de la situation départementale

La Somme a été positionnée par rapport aux autres départements de la France Métropolitaine. Les départements français ont été à cet effet regroupés en 8 groupes, qui rassemblent des territoires aux structures et dynamiques proches.

La Somme appartient au groupe 5, essentiellement représenté au nord de la Loire. On retrouve dans ce groupe des départements comme le Pas-de-Calais, l'Aisne, les Ardennes. Ce groupe s'illustre par la présence de polarités urbaines intermédiaires, qui structurent un territoire ruralo-industriel plutôt modeste, une atonie démographique, la faiblesse de la production neuve, la présence d'un parc dégradé qui pèse encore dans le parc de logements, et une offre locative sociale légèrement en-dessous de la moyenne nationale.

Au sein de son groupe, la Somme se démarque par une meilleure dynamique démographique, grâce à un excédent naturel qui compense le déficit migratoire. Par rapport aux moyennes du groupe et de la France, c'est un territoire plus jeune et plus familial.

Sur le plan des revenus, il s'inscrit dans la moyenne de son groupe, très en-deçà de la moyenne nationale.

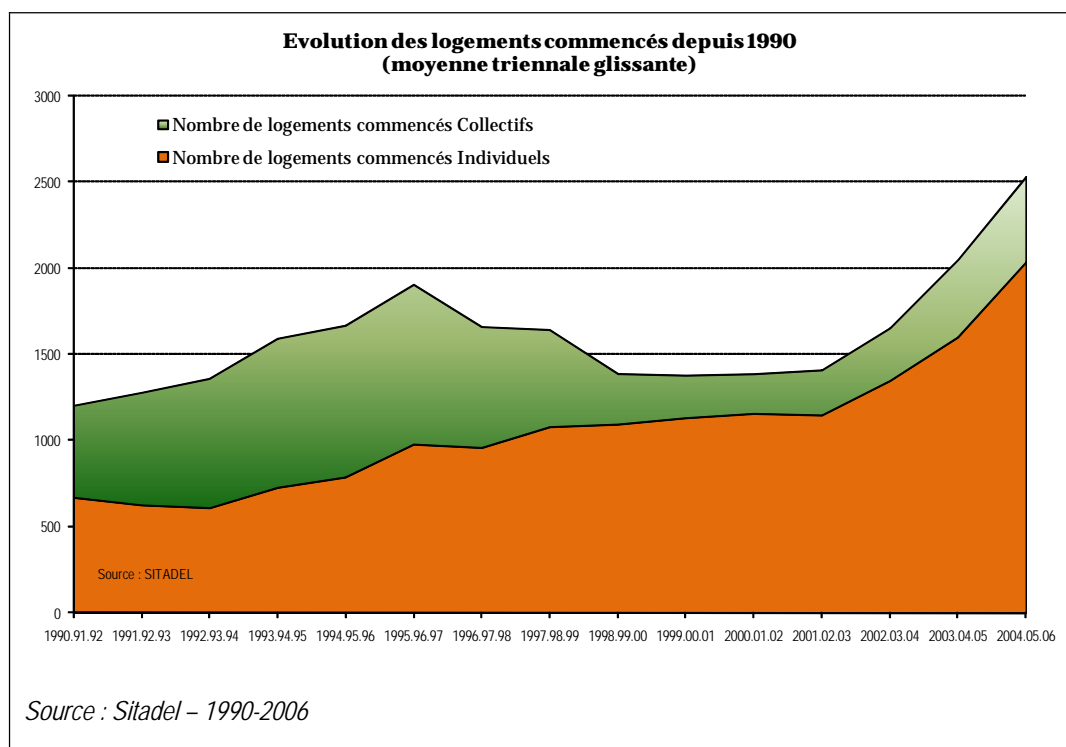
L'une des caractéristiques du groupe 5 est la faiblesse de la construction neuve, inférieure à la moyenne nationale. La Somme se situe, sur l'indicateur du taux de construction, dans la fourchette basse du groupe... en dépit du relatif dynamisme de l'emploi.

Depuis 1999, la croissance démographique demeure modeste (+ 0,11% / an entre 1999 et 2005) alors que la dynamique démographique nationale connaît une sensible amélioration.

L'analyse du « Point Mort - cf. ci-après p 61 -fait apparaître que pour maintenir l'équilibre démographique, il fallait depuis les années 1990 produire entre 1700 et 1800 logements. La construction neuve a donc suffi à peine à couvrir les besoins endogènes constitués à 90% pour la compensation du desserrement des ménages.

	tx var pop 9099	Tx solde naturel	Indice de Jeunesse	taille moyenne des M	RV médian 2002	evo emploi/an 90-99	%RS	%HLM	tx cn 90-99	tx cn 99-05
GROUPE 1	-0,14%	0,55%	0,93	1,87	20601	-1,0%	6%	17%	3,0	1,6
GROUPE 2	0,14%	0,88%	1,50	2,40	17434	-0,1%	2%	30%	4,7	3,5
GROUPE 3	0,64%	0,86%	1,87	2,68	18783	1,0%	3%	21%	5,5	3,5
GROUPE 4	0,38%	0,48%	1,33	2,49	15128	0,5%	5%	18%	4,9	4,6
02 - AISNE	-0,03%	0,32%	1,27	2,55	13288	-0,2%	5%	17%	2,5	2,4
80 - SOMME	0,16%	0,30%	1,23	2,53	13744	0,4%	9%	15%	3,4	3,7
88 - VOSGES	-0,16%	0,18%	1,08	2,44	13951	0,1%	9%	15%	4,2	4,8
GROUPE 5	0,02%	0,19%	1,08	2,45	13786	0,1%	9%	16%	4,0	4,2
GROUPE 6	0,82%	0,21%	0,98	2,32	14527	0,7%	16%	11%	8,0	6,6
GROUPE 7	0,65%	0,23%	1,06	2,37	15043	0,9%	17%	11%	8,4	8,0
GROUPE 8	-0,04%	-0,24%	0,74	2,31	13663	0,1%	16%	9%	5,4	5,9
FRANCE	0,37%	0,36%	1,15	2,40	15370	0,3%	10%	16%	5,7	5,2

Sources : INSEE – RGP 90-99, DGI/UNEDIC



Depuis 2004 selon la source Sitadel la courbe de la production de logements s'est sensiblement relevée ; cette amélioration est corroborée par les sources fiscales, qui semblent plus fiables. Celles-ci confirment la faiblesse de la construction en Picardie en général et dans la Somme en particulier (à l'exception de la zone littorale).

D'après l'UNEDIC, l'emploi dans la Somme semble plutôt en bonne santé : la progression de l'emploi est supérieure aux moyennes régionale et nationale. C'est la zone d'emploi d'Amiens qui tire la dynamique départementale. Ce constat mérite toutefois d'être nuancé par la nature de l'emploi créé : une bonne partie de la progression de l'emploi est imputable au développement du travail temporaire et en centres d'appel.

La Somme connaît des situations de précarité qui pèsent sur la structure des revenus. Un cinquième des ménages vit en-dessous du seuil de bas revenus ou de pauvreté.

Il apparaît que le parc HLM n'est pas le seul segment à accueillir des ménages modestes. Le parc privé assume amplement une fonction sociale. Plus de la moitié du locatif privé accueille des ménages dont les revenus sont inférieurs à moins de 60% des plafonds PLUS.

En volume, plus des trois quarts des ménages modestes vivent dans le parc privé. Les politiques publiques d'habitat doivent être vigilantes à cette problématique sociale du parc privé, très fortement corrélée à celle du logement indigne.

2. Les échelles de traitement de l'information pour l'élaboration du diagnostic territorial

Méthodologie :

- Un premier temps est consacré à un cadrage général du territoire, qui donne une vision synthétique des problématiques habitat et socio-économiques du territoire. Une typologie communale a été menée en ce sens, afin d'avoir une lecture territorialisée des principales problématiques et dynamiques de la Somme.
- Un second temps sera consacré à une approche thématique, déclinée aux échelles les plus pertinentes en fonction des informations traitées.

En raison du secret statistique qui s'impose aux données utilisées, de leur diversité mais surtout de la structure territoriale du département, constitué de plus de 700 communes dont un quart ont moins de 50 ménages, différentes échelles sont mobilisées pour le traitement de l'information.

2.1. L'échelon communal

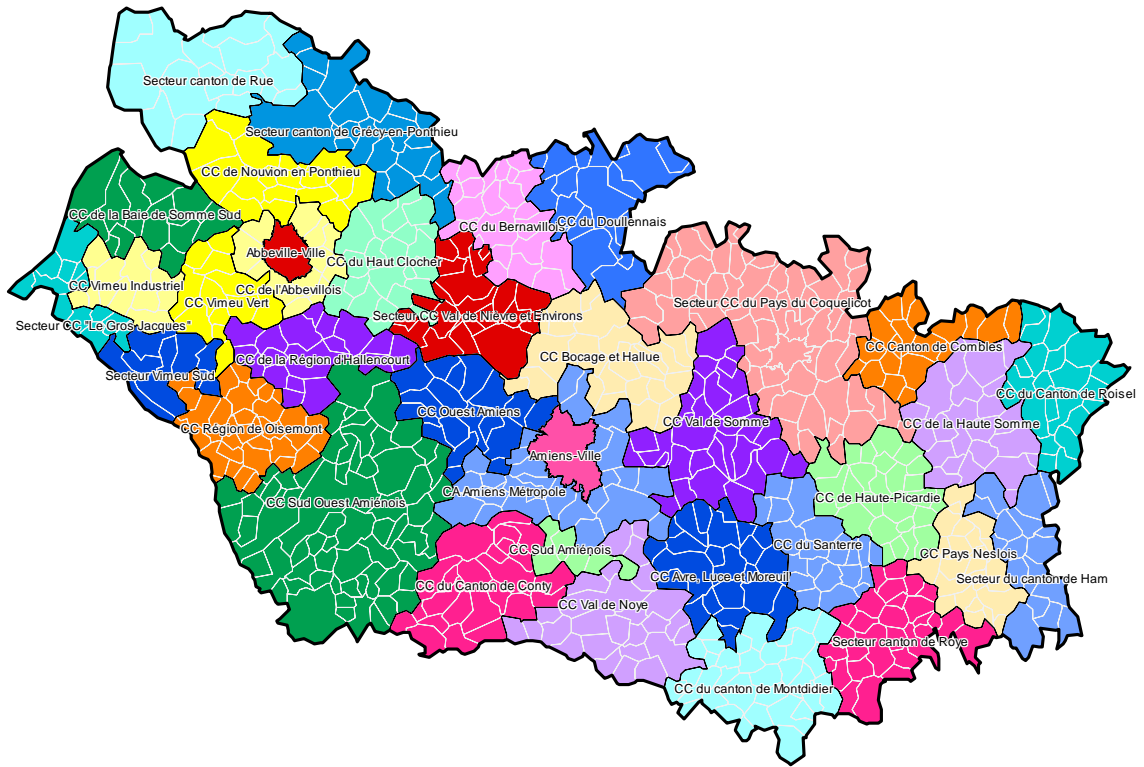
L'échelle communale est l'échelle la plus précise utilisée dans cette étude. Elle permet d'observer les dynamiques locales et de se rapprocher du niveau décisionnel. La commune a été l'unité de base pour la réalisation d'une typologie communale.

L'information à la commune fait l'objet de représentation cartographique.

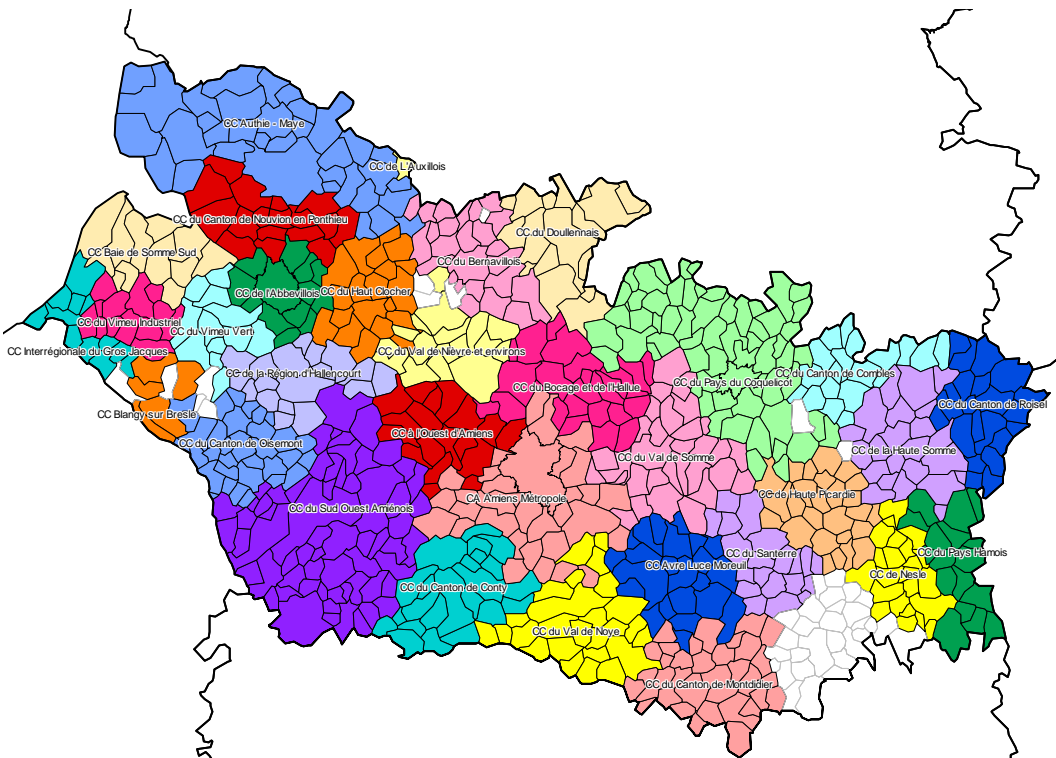
Mais l'exploitation communale reste limitée, compte tenu des limites du secret statistique exposées ci-avant. En outre, le traitement à la commune peut générer des ratios sur des petites quantités, qui auraient tendance à surligner des phénomènes ou des informations erratiques, et à perturber la lecture à l'échelle de plus grandes entités territoriales.

C'est pourquoi d'autres échelles de représentation ont été privilégiées, comme les intercommunalités ou les cantons selon la disponibilité des informations, qui offrent une maille d'analyse pertinente à l'échelle départementale.

Les « pseudos EPCI »



Les EPCI au 1^{er} janvier 2008



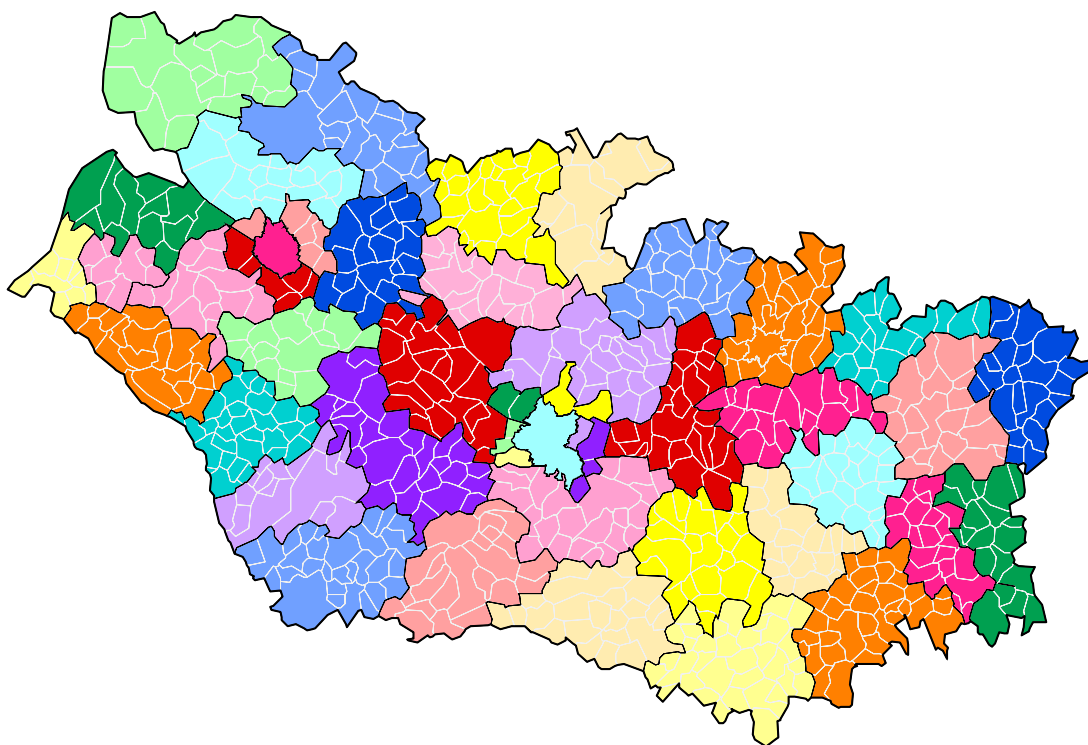
2.2 L'échelon supra communal

Les « pseudos » EPCI et les cantons

Les 783 communes de la Somme n'appartenant pas toutes à un Etablissement Public de Coopération Intercommunal lors du commencement de l'étude en 2007, les communes ont été regroupées dans des « pseudos-EPCI » afin de constituer des ensembles d'études cohérents. Ces regroupements sont d'autant plus nécessaires que bon nombre d'informations ne sont pas disponibles à l'échelon communal, essentiellement en raison du secret statistique.

Certaines données, sur les revenus notamment, n'étant exploitables qu'au niveau des cantons, l'échelon cantonal a également été retenu comme échelle supra communale.

Les cantons



Méthodologie :

La volonté de définir une politique publique adaptée aux réalités de terrain a conduit à identifier la diversité des situations et problématiques locales.

Pour cela, il a été procédé à une analyse en composantes principales (ACP) sur la base d'une batterie d'indicateurs reliés à la problématique habitat et actualisés pour la plupart d'entre eux. Cette ACP a permis dans un deuxième temps d'établir une typologie communale présentée dans la carte ci-contre. Compte-tenu des différences importantes de valeurs des indicateurs entre milieu rural et milieu urbain, deux ACP complémentaires ont été réalisées, l'une sur l'aire urbaine d'Amiens, l'autre sur les espaces ruraux.

Elles ont mis en évidence :

- 4 groupes sur l'aire urbaine d'Amiens,
- 6 sur le reste du département.

Cette diversité d'approche pose la question de la bonne échelle d'analyse du fonctionnement des marchés de l'habitat.

C'est pourquoi une lecture typologique de l'espace départemental a été réalisée en première analyse synthétique. Cette approche présente un double intérêt :

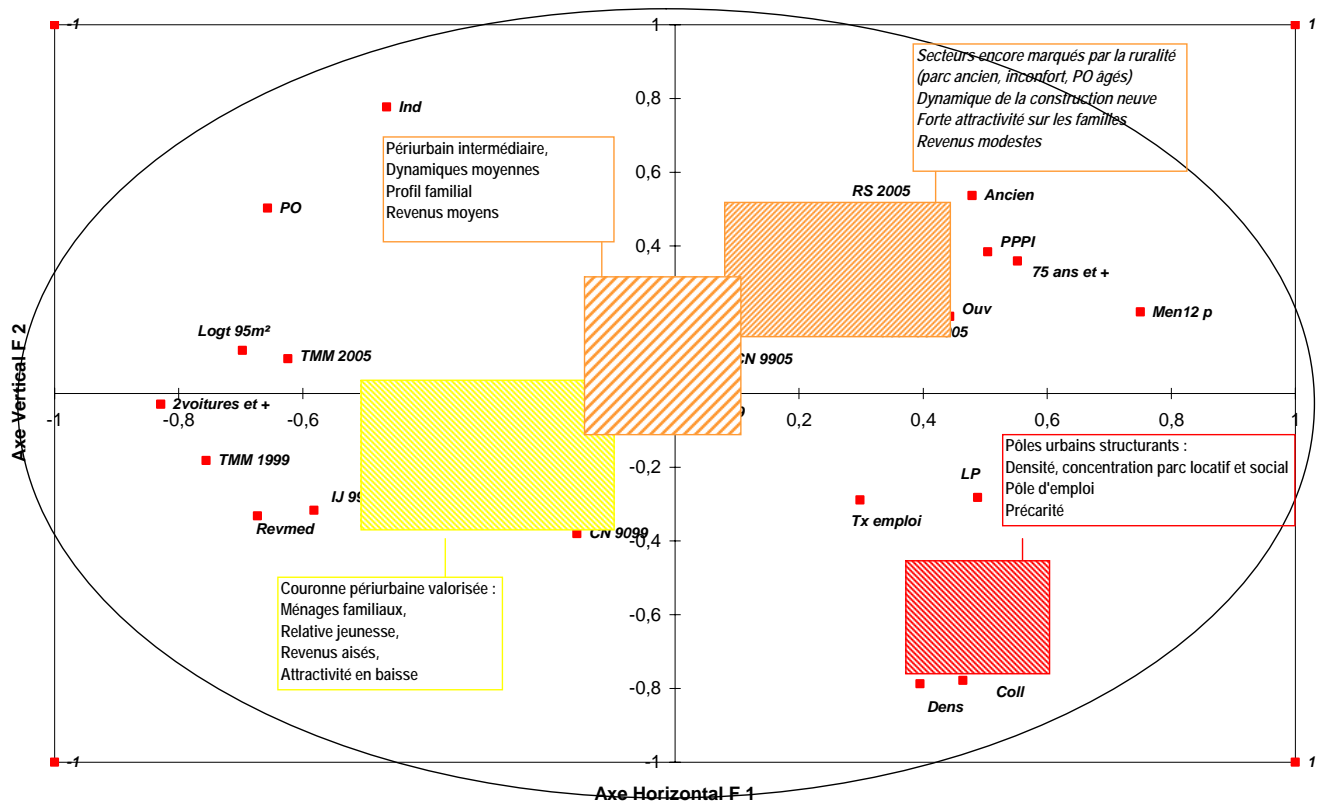
- elle rend compte d'une organisation territoriale qui s'affranchit des limites administratives et cerne la réalité des besoins en logements par type de territoires cohérents,
- elle synthétise l'information des 783 communes de la Somme en dix types de communes,
- elle permet de disposer d'indicateurs significatifs car globalement homogènes.

1. Le résultat de l'ACP

Le profil « type » des communes résulte de la combinaison des variables habitat, population, économie par la méthode de l'ACP (Analyse en Composante Principale). L'ensemble des variables (indicateurs) est observé ;

- Certaines variables (indicateurs) permettent plus que d'autres de définir des profils de communes contrastés : elles sont dites « discriminantes » ;
- L'information (la base de données) est résumée en « facteurs » qui rapprochent les variables entre elles autour des variables discriminantes, par corrélation (on retiendra les 3 premiers facteurs dont la contribution est la plus importante) ;
- C'est cette information résumée en 3 axes (ou facteurs) qui permet de situer chaque commune dans un nuage de points en 3 dimensions (3 axes) selon des valeurs des variables qui lui sont rattachées ;
- C'est par rapprochement des communes entre elles, selon leur position dans le nuage de points, que se forment les groupes typologiques.

Les axes 1 et 2 résument 42% de l'information



1.1 Aire urbaine

L'ACP sur l'aire urbaine distingue nettement sur les facteurs 1 et 2 (qui identifient les indicateurs les plus discriminants) quatre types de communes :

Les pôles urbains structurants

Ces communes sont des villes-centres, denses, dominées par l'habitat collectif, et proposent une offre locative publique et sociale qui pèse fortement sur l'armature du parc de logements. Elles accueillent par ailleurs des ménages précaires et concentrent les emplois.

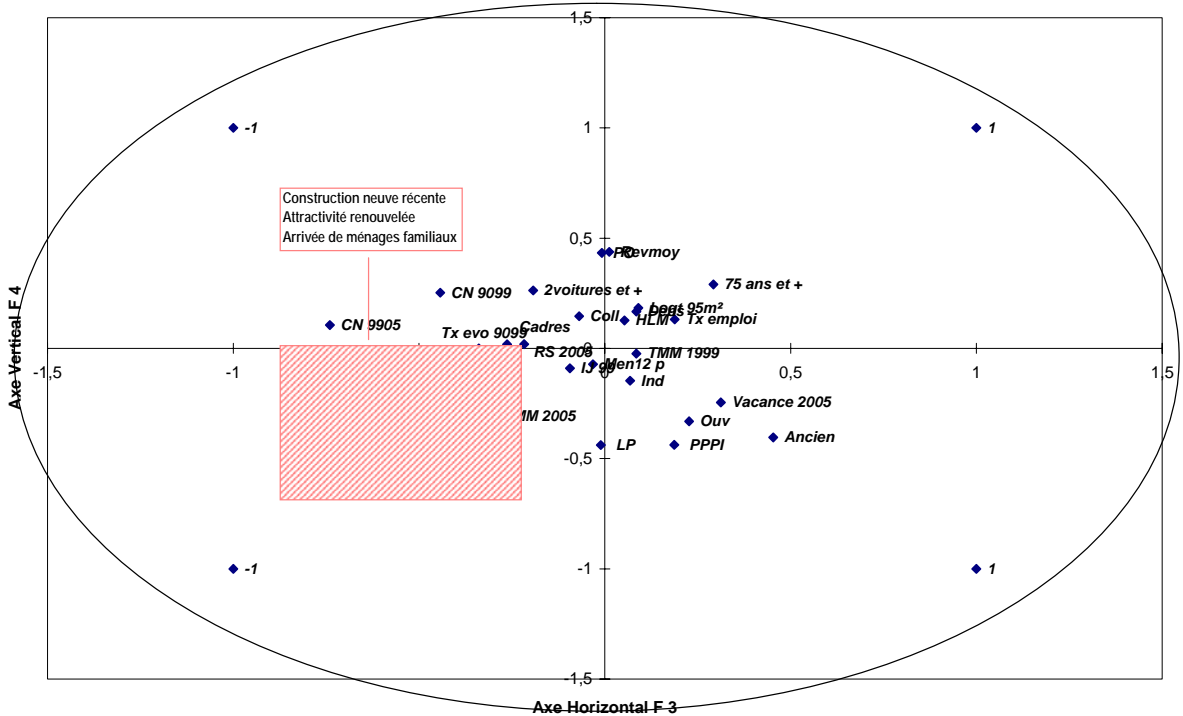
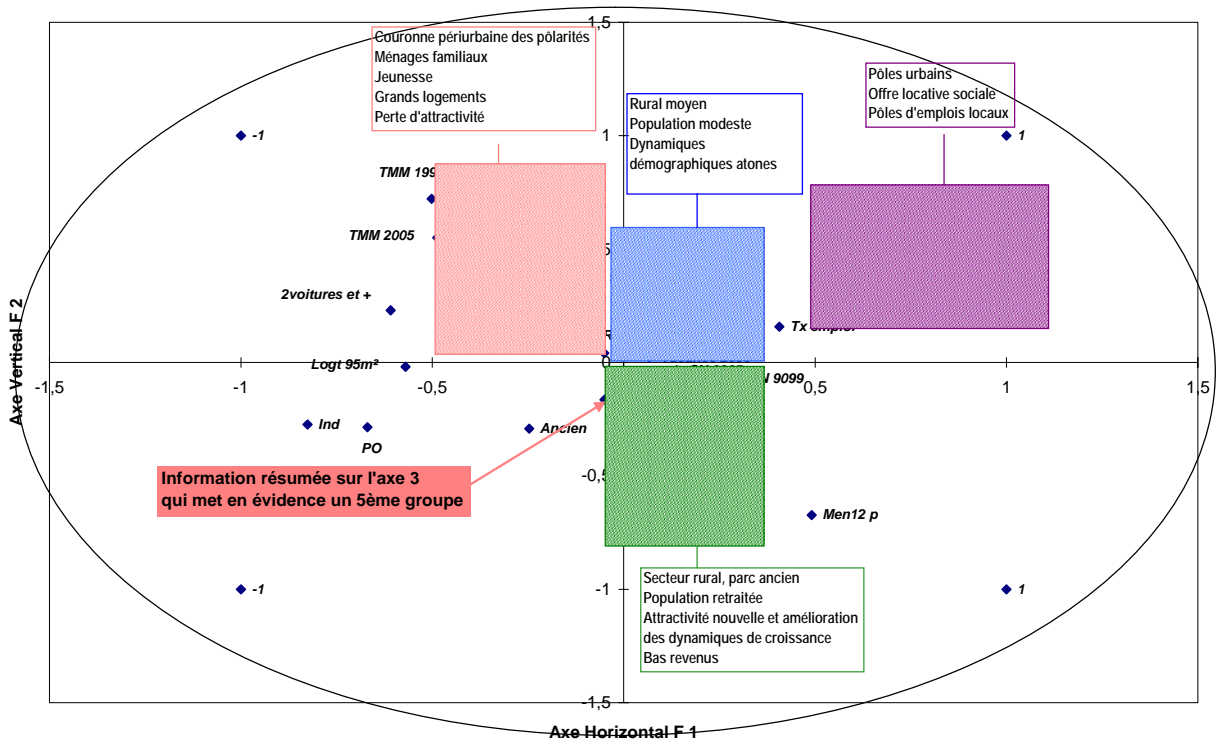
Deux types de communes périurbaines

- des communes jeunes et familiales, plutôt valorisées, qui ont connu principalement leur essor dans les années 1990. La construction dans la première moitié des années 2000 est moindre.
- des communes qui s'inscrivent dans une seconde vague de périurbanisation, à l'œuvre depuis le début des années 2000. Les ménages sont également plutôt familiaux, mais ont en moyenne des revenus inférieurs à ceux de la première couronne périurbaine.

Un espace intermédiaire, sur les franges périurbaines de l'aire urbaine

Ces communes se démarquent par un parc plus ancien, une occupation sociale plus populaire. Ce sont les communes en frange des zones périurbaines, qui ont conservé une certaine ruralité ; mais si la construction neuve était atone lors de la dernière période intercensitaire, elle est plus active ces cinq dernières années.

Les axes 1, 2 et 3 résument 44% de l'information



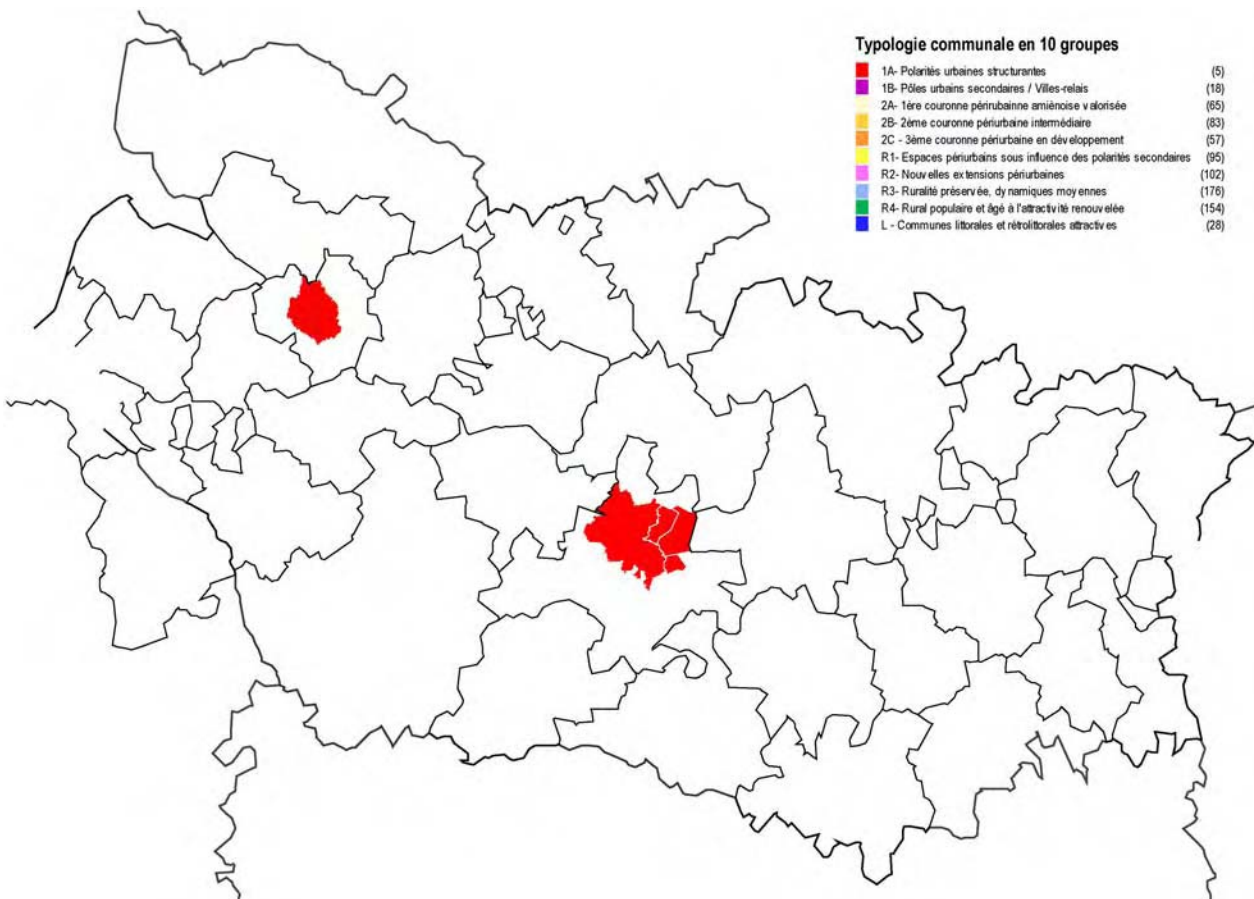
1.2 *Espaces ruraux*

Quatre groupes de communes se distinguent sur les facteurs 1 et 2 :

- Le facteur 1 oppose clairement les secteurs ruraux encore marqués par l'habitat ancien inconfortable, plutôt âgé, à l'attractivité renouvelée aux secteurs ruraux sans dynamiques.
- Le facteur 2 met en évidence des polarités secondaires, qui reprennent les caractéristiques des communes urbaines : offre locative sociale et privée, accueil de petits ménages. Ce sont les bourgs-centres. Il s'oppose sur l'axe 2 aux secteurs périurbains des villes-relais en perte d'attractivité (grands logements, ménages familiaux...).

L'axe 3 met en évidence un cinquième groupe : un espace aux caractéristiques périurbaines : profil familial, construction dynamique. On peut y voire l'extension de la tache périurbaine au-delà de l'aire urbaine.

- ➔ Un sixième groupe a été reconstitué pour différencier le phénomène littoral et rétro littoral de la Baie de Somme sur le double critère de la construction neuve et de la part des résidences secondaires.



Typologie communale en 10 groupes

■ 1A- Polarités urbaines structurantes	(5)
■ 1B- Pôles urbains secondaires / Villes-relais	(18)
■ 2A- 1ère couronne périurbaine aménagée et valorisée	(65)
■ 2B- 2ème couronne périurbaine intermédiaire	(83)
■ 2C - 3ème couronne périurbaine en développement	(57)
■ R1- Espaces périurbains sous influence des polarités secondaires	(95)
■ R2- Nouvelles extensions périurbaines	(102)
■ R3- Ruralité préservée, dynamiques moyennes	(176)
■ R4- Rural populaire et âgé à l'attractivité renouvelée	(154)
■ L - Communes littorales et rétro-littorales attractives	(28)

2. Caractéristiques des 10 groupes

2.1 Des polarités urbaines structurantes : les principales agglomérations et les villes-relais, en perte de vitesse depuis 1999.

Avec seulement 5 communes, le groupe 1A représente environ 30% de la population du département et du parc de logements. Il est constitué des principales polarités urbaines structurantes : Amiens, sa périphérie dense et Abbeville.

Il se caractérise par un retournement de sa tendance démographique depuis 1999. Le taux d'accroissement annuel de la zone est passé de 0,34% entre 1990 et 1999 à -0,39% entre 1999 et 2005. Le maintien du solde naturel sur la deuxième période n'a pas suffi à contenir le creusement du déficit migratoire.

Ces pertes démographiques s'adossent à un ralentissement de la production de logements. On constate une diminution de l'indice de construction neuve (logements construits par an pour 1000 habitants (4,80 à 3,58 entre les deux périodes 90-99 et 99-05), inférieur à la moyenne **départementale** depuis 1999 (3,68). En outre, le desserrement des ménages, c'est à dire la baisse de la taille moyenne des ménages, est très important (-1,19% par an). Cela a pour conséquence des besoins en logement plus importants, alors que la construction neuve s'affaiblit.

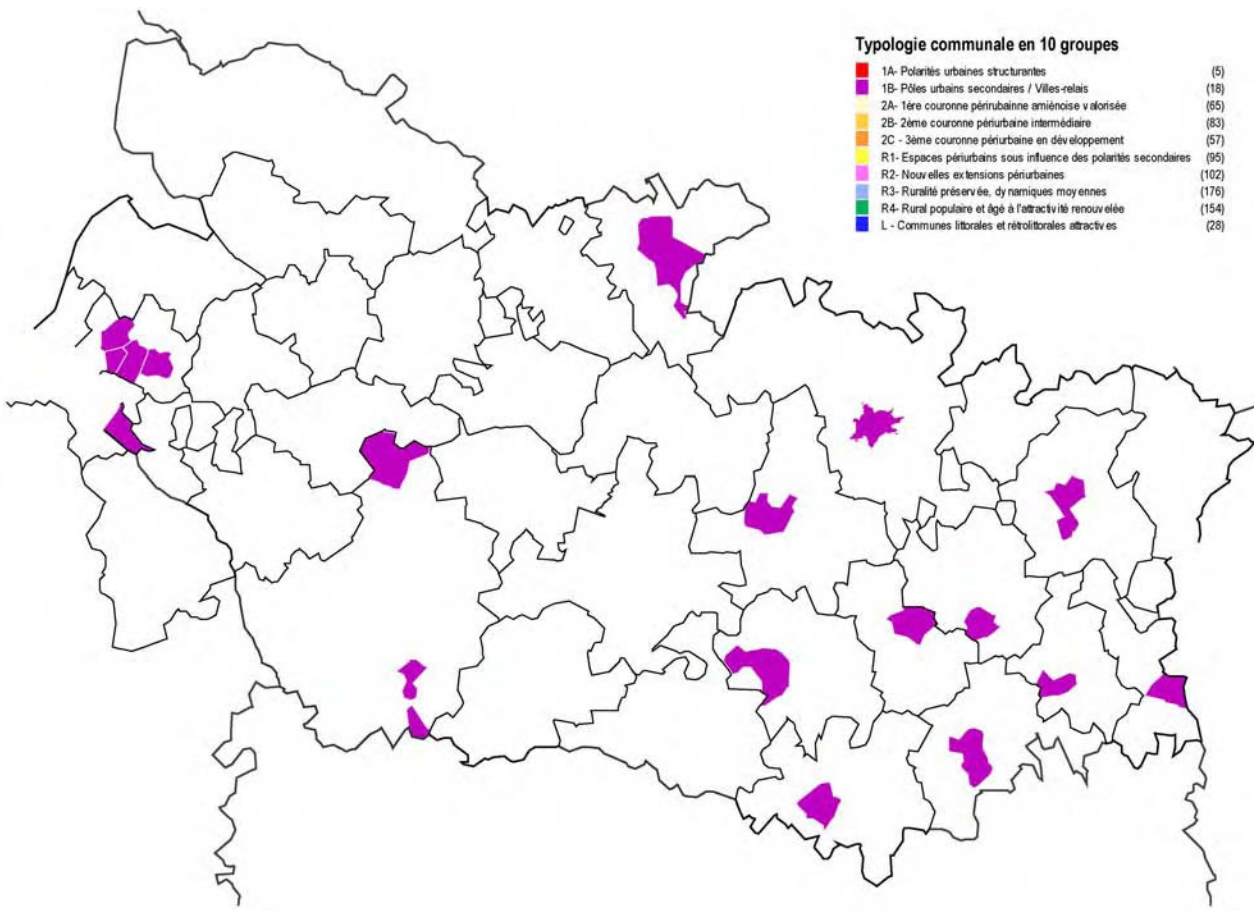
Si le taux de vacance reste assez élevé (7% contre 6,2% pour la Somme), cette dernière est en large partie conjoncturelle du fait d'une vacance de rotation plus élevée que dans le reste du département.

Ce groupe dispose d'une offre locative sociale et privée très importante (supérieure à 30% pour chaque segment) et une population globalement plus jeune que dans le reste du département.

Les indicateurs de précarité sont élevés dans ce secteur, ce qui s'explique en partie par la structure du parc de logements et la présence non-négligeable d'une population étudiante. Le revenu moyen des ménages selon FILOCOM en 2005 est d'ailleurs le plus faible de l'ensemble du territoire.

Enfin, le groupe 1A concentre une grande partie de l'emploi du territoire. Le taux d'emploi⁽¹⁾ en 1999 confirme le statut de pôle d'emploi. En outre, L'évolution de l'emploi salarié privé depuis 1999 est importante.

⁽¹⁾ Taux d'emploi = rapport entre le nombre d'emplois offerts et d'actifs résidents



Le **groupe 1B** regroupe les **polarités urbaines secondaires ou villes-relais**, qui présentent, toutes proportions gardées et rapportées à leur contexte local, des caractéristiques structurelles proches des polarités principales. Elles représentent 14% de la population et du parc de logement répartis sur 18 communes.

Ce groupe a également connu une accélération de son déficit démographique depuis 1999. Ainsi, si entre 1990 et 1999 la stabilité du solde naturel (0,08%) a permis de compenser partiellement le déficit migratoire (-0,18%), entre 1999 et 2005, le solde naturel est devenu à son tour déficitaire(-0.05). Ces territoires continuent donc de perdre de la population.

Comme dans le groupe précédent, le ralentissement démographique s'est accompagné d'une baisse du niveau de construction neuve. Les villes-relais sont les secteurs qui présentent en moyenne le taux de construction neuve pour 1000 habitants le plus faible depuis 1999 (2,35 contre 3,68 pour la Somme).

Le taux de vacance reste en 2005 élevé (7,2%) même s'il a eu tendance à s'éroder légèrement depuis 1999.

Ce groupe compte une offre de locatifs privés et sociaux importante (18 % et 23%) et se caractérise par une population un peu plus âgée (16,5% de ménages ont une personne de référence de plus de 75 ans) et familiale (taille moyenne des ménages = 2,42 contre 2,11) que celle du groupe 1A. Elle est également plus précaire que les ménages du département. Son revenu moyen est inférieur à la moyenne départementale (18 059€ contre 19 421€).

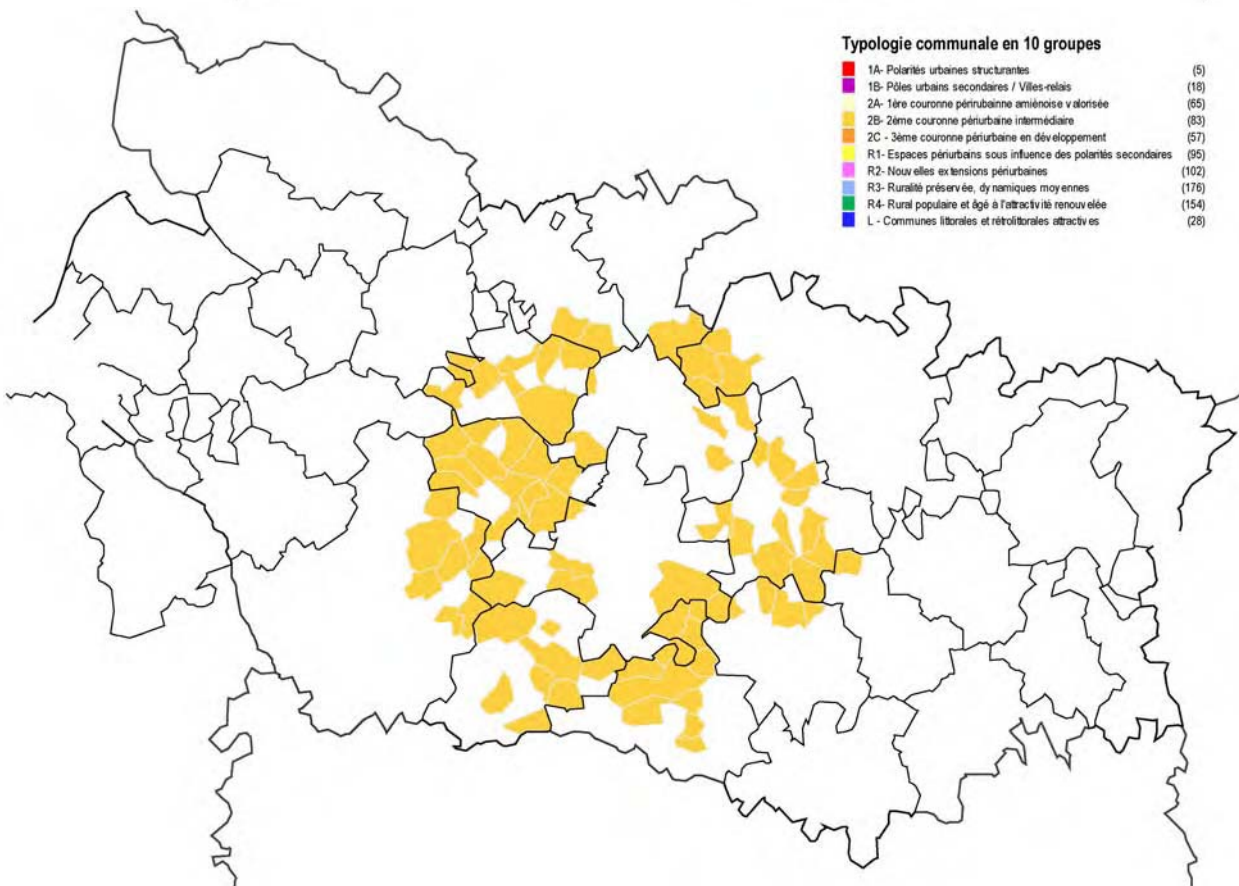
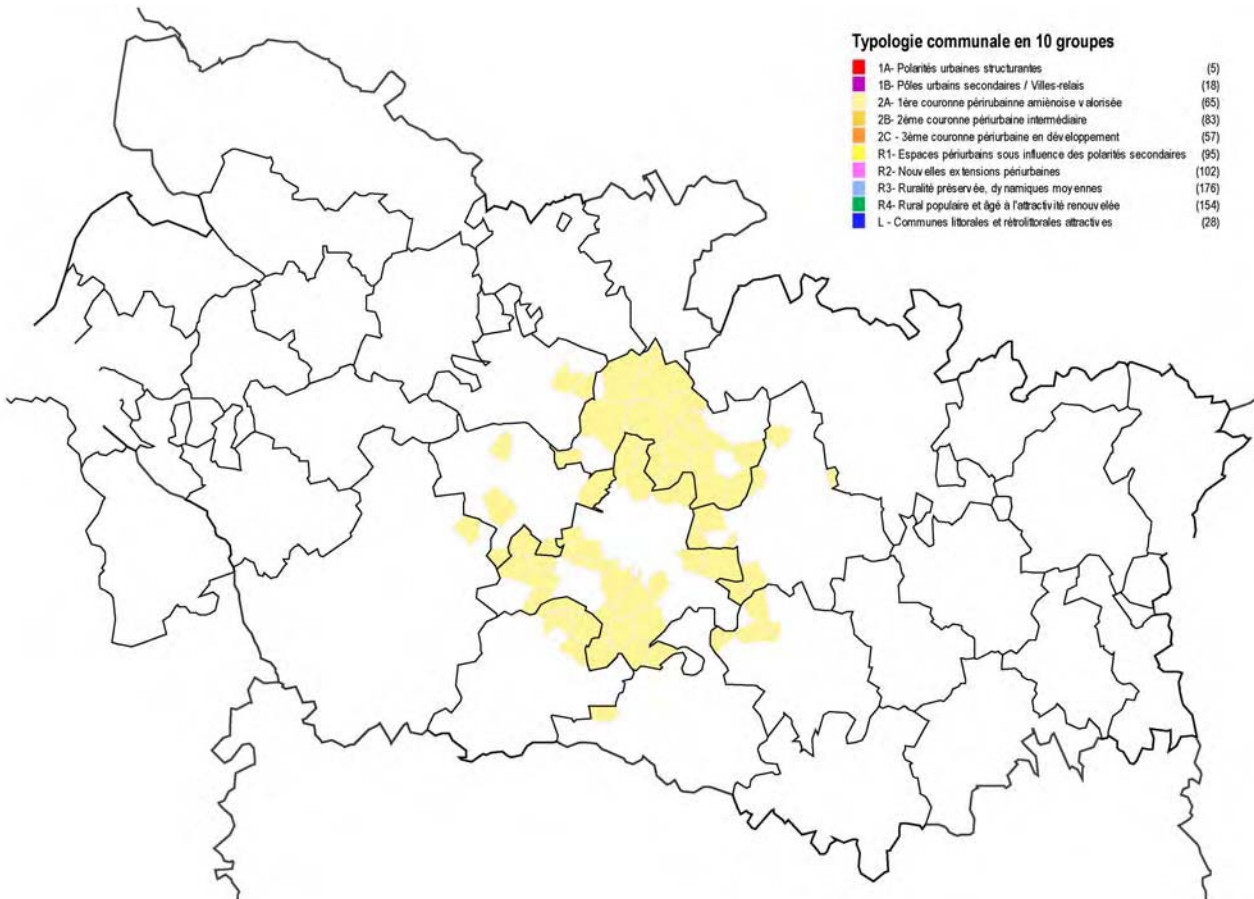
A l'instar du groupe 1A, le groupe 1B concentre des pôles d'emploi. Le taux d'emploi en 1999 est de 1,50. Cependant, depuis 1999, l'emploi salarié privé dans ces secteurs a tendance à s'éroder (-0,2% par an).

La faiblesse du taux de construction neuve depuis 1999 et l'évolution démographique des zones urbaines centrales posent question, car ces zones sont caractérisées par un niveau d'emploi important qui progresse rapidement. Comment mieux répondre aux besoins en logement de ces territoires tout en préservant le renouveau des communes rurales ?

2.2 *Les couronnes périurbaines, des ménages familiaux plutôt aisés*

Elles regroupent les communes du groupe 2 (couronne périurbaine d'Amiens) et celles du groupe R1 (périurbain des polarités secondaires).

Les communes 2A correspondent à la **première couronne périurbaine amiénoise valorisée et dynamique**, soit 7% des habitants de la Sommes répartis sur 65 communes et 5% du parc de logements.



Ce secteur connaît une accélération de sa croissance démographique depuis 1999 (+0,45% par an entre 1990 et 1999 et +0,51% par an entre 1999 et 2005) portée essentiellement par la stabilité d'un solde naturel largement excédentaire depuis 1990 (+0,37% par an puis +0,44% par an). Le solde migratoire se maintient tout juste à l'équilibre.

Cette accélération démographique s'accompagne d'une nette amélioration de l'indice de construction neuve depuis 1999 (5,18 contre 3,98 entre 1990 et 1999). Notons toutefois que ce taux reste inférieur à la moyenne nationale sur la même période. Le desserrement des ménages étant très important (-0,94%), une large partie de la production de logements a été utilisée pour répondre à ce besoin, ce qui explique en partie que l'accélération de l'accroissement démographique soit légère.

Le taux de vacance très faible (3,8% en 2005) et son maintien depuis 1999 est l'expression d'un marché particulièrement tendu dans cette couronne périurbaine.

Le parc des résidences principales est constitué en quasi-totalité de logements individuels. Il concentre 85% de propriétaires occupants et une très faible part de logements locatifs sociaux (2%) et, dans une moindre part, de logements locatifs privés (10,3%).

Ce territoire est très valorisé. Il concentre des ménages familiaux très aisés. Leur revenu annuel moyen est supérieur d'environ 10 000€ à la moyenne départementale (28 978€ contre 19 421€). Le taux d'emploi était en 1999 très faible (0,50), mais la progression de l'emploi salarié privé depuis 1999 est particulièrement nette (+4% par an contre +1,2% sur l'ensemble de la Somme).

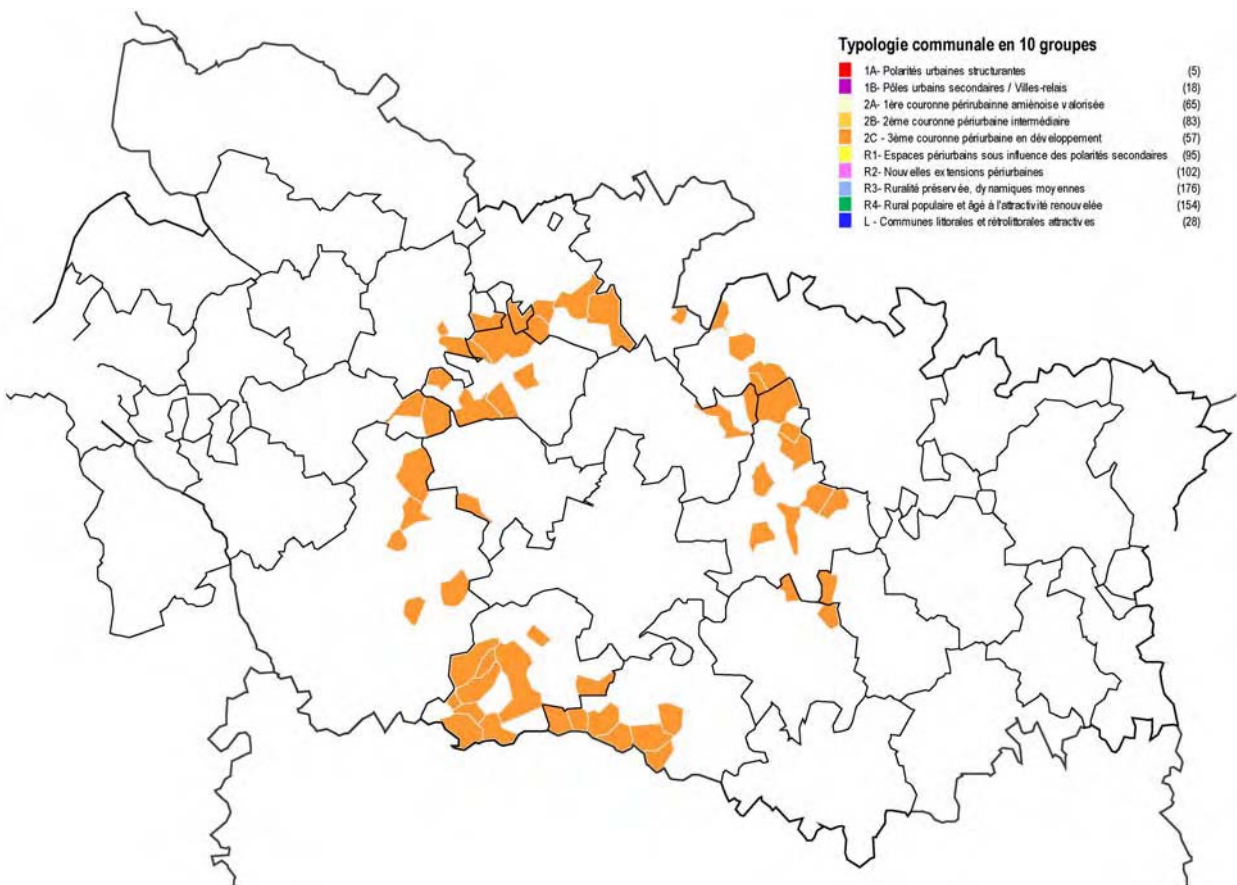
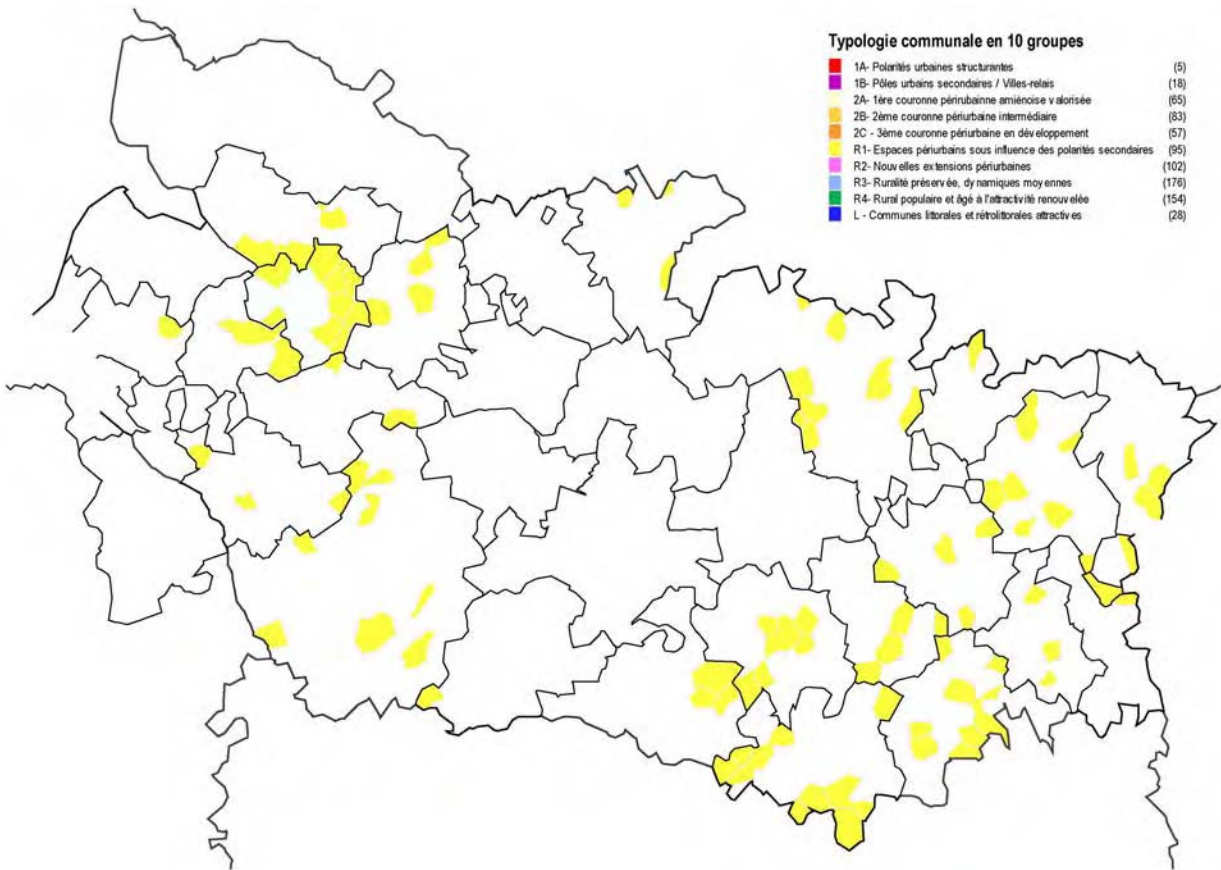
Les communes 2B forment une deuxième couronne périurbaine, plutôt en faible dynamique. Elles regroupent 10% de la population départementale sur 83 communes.

Depuis 1999, ces territoires connaissent une érosion de leur dynamique de croissance, liée à un creusement du déficit migratoire (-0,26% par an entre 1990 et 1999 puis -0,43% par an entre 1999-2005) que l'augmentation de l'excédent du solde naturel (+0,33% à +0,39%) ne compense que partiellement. Cette érosion distingue ce groupe du groupe 2A.

Ce mouvement s'est accompagné d'une faible augmentation du taux de construction neuve pour 1000 habitants entre 1990-1999 et 1999-2005 (+2,07 à +2,85). Pour autant, ce niveau n'a pas suffi à satisfaire l'ensemble des besoins exprimés par le Point Mort. La production neuve a servi essentiellement à répondre au desserrement des ménages, très élevé dans ce secteur (-0,90% par an entre 1999 et 2005).

La structure du parc de logement correspond à celle d'un secteur périurbain : 97% de résidences principales individuelles, 79% de propriétaires, à l'image du groupe A.

Enfin, les ménages des communes du groupe 2A ont des revenus moyens moins élevés (22 013€) que ceux de la première couronne périurbaine. L'évolution de l'emploi salarié privé dans ces communes est également un peu plus faible (+2% par an depuis 1999) que dans la première zone.



Les communes du groupe R1 sont des formations périurbaines liées aux villes relais du département. Leurs principales caractéristiques sont : ménages familiaux, dans des grands logements, relative jeunesse de la population, mais perte d'attractivité associée à une production faible.

Le groupe R1 connaît un léger ralentissement de sa croissance démographique depuis 1999 (+0,41% 90-99 à +0,30% 99-05). Le maintien d'un solde naturel excédentaire permet de limiter les effets du solde migratoire déficitaire sur la période récente.

A l'instar de la première couronne périurbaine d'Amiens, la progression du taux de construction neuve entre les deux périodes (2,13 à 3,61 par an) permet la réponse aux besoins endogènes du territoire (Point Mort), notamment l'important desserrement des ménages (-0,90% par an), mais il reste que le taux de construction est globalement faible.

La structure du parc de logement est caractéristique d'une zone périurbaine : poids des résidences principales individuelles occupées par leurs propriétaires. Notons la quasi-absence dans ces secteurs de logements locatifs sociaux.

Le taux d'emploi était en 1999 largement inférieur à 1 (0,38) mais, comme les autres zones périurbaines, le volume d'emploi salarié privé a augmenté fortement depuis (de 2,5% par an).

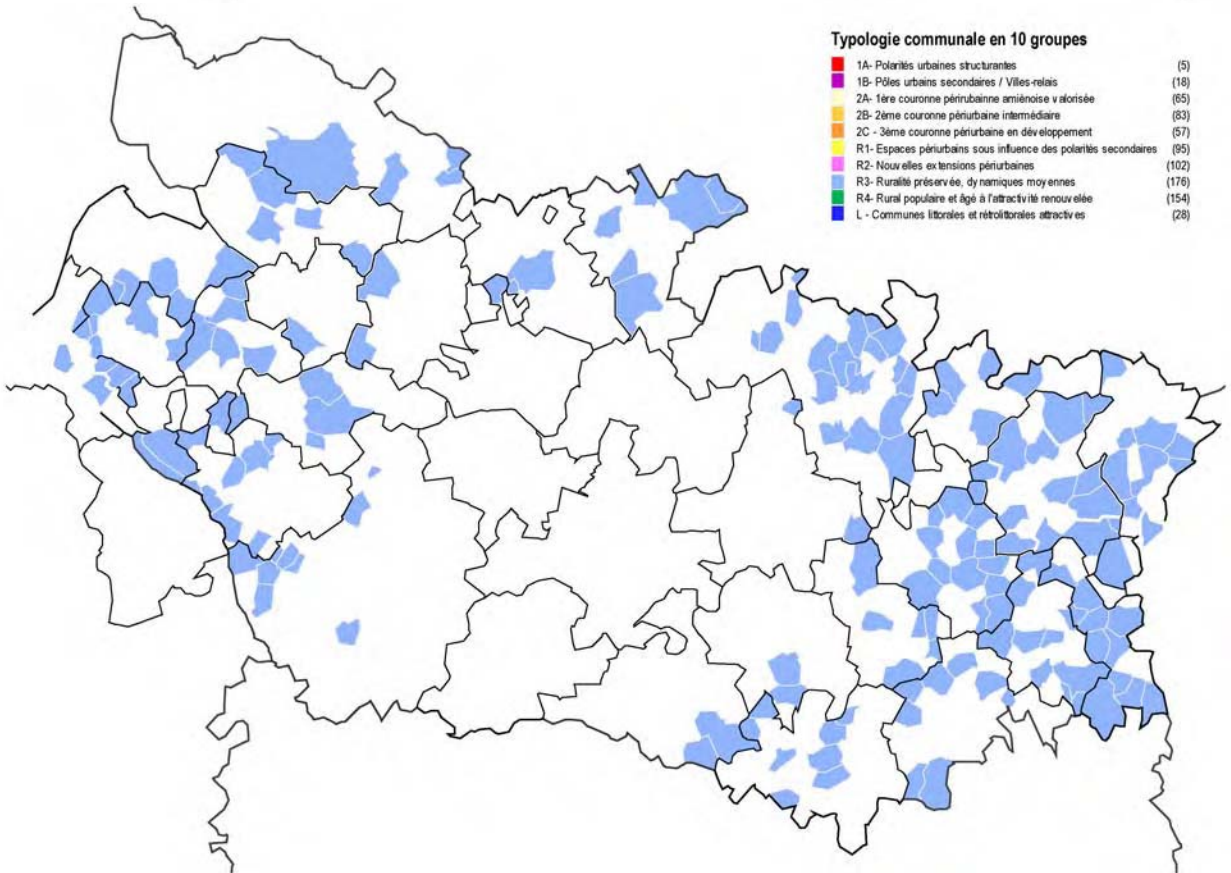
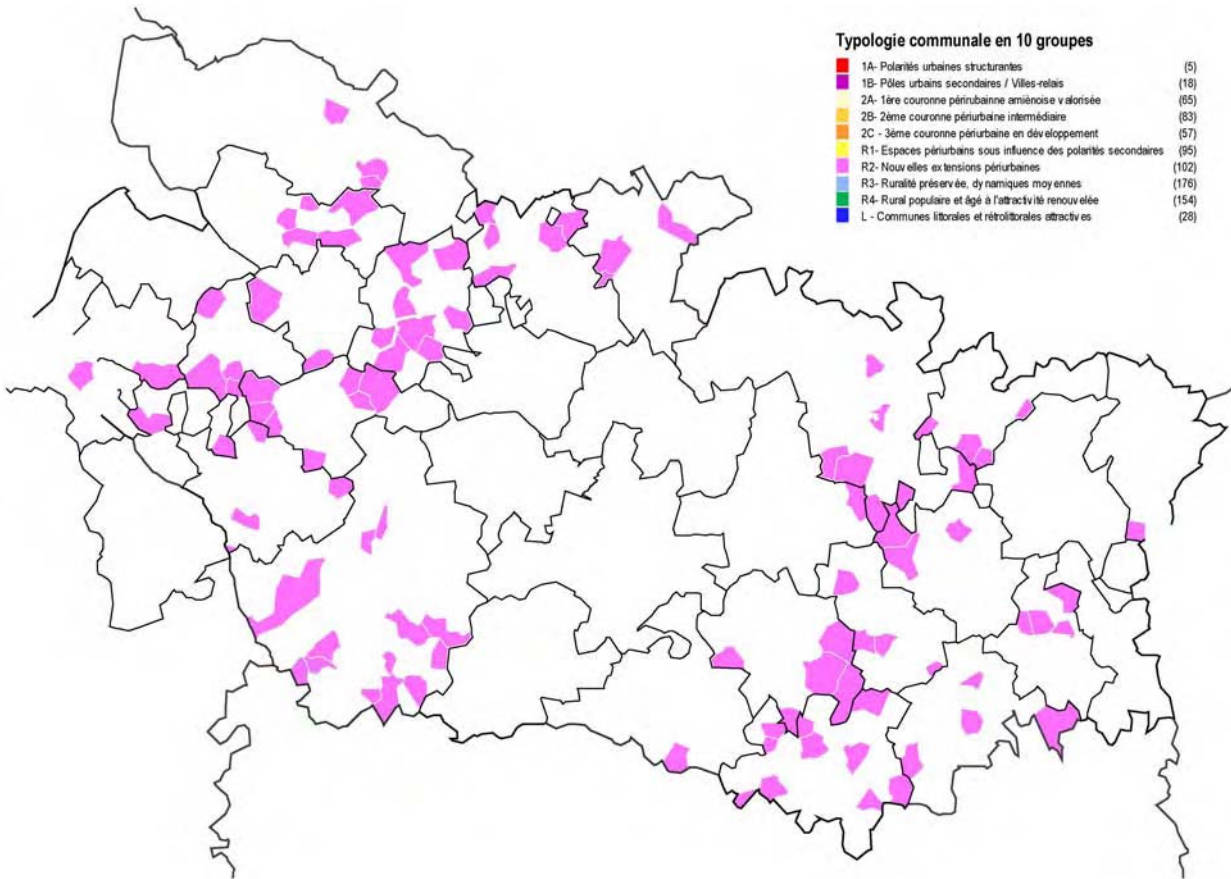
La faiblesse des taux de construction neuve dans ces secteurs périurbains peut avoir pour conséquence le rejet de la pression sur des secteurs très éloignés des pôles d'emplois. Il convient donc également de s'interroger sur la relance de la construction neuve dans ces territoires, intégrant le développement de l'offre sociale.

2.3 Les nouveaux secteurs périurbains d'extension

Deux groupes se distinguent particulièrement au sein de l'ACP : les territoires ruraux en cours de périurbanisation. Ils regroupent 8,5% de la population de la Somme sur un peu moins de 200 communes. S'ils constituent deux groupes différents, l'un appartenant à l'aire urbaine amiénoise en 1999 (groupe 2C) et l'autre non (groupe R2), leurs caractéristiques sont voisines. Ils ont entre 1999 et 2005 répondu en partie à l'insuffisance de l'offre, notamment dans le prolongement de l'aire urbaine amiénoise.

Les dynamiques démographiques, associées à une production de logement plus vive, caractérisent les communes **des deux groupes**. Elles sont particulièrement attractives sur la période récente et accueillent des ménages familiaux.

On y constate en effet une forte accentuation des dynamiques démographiques positives. Cette tendance est encore plus appuyée dans le groupe R2 (0,47% entre 1990 et 1999 à 2,46% entre 1999 et 2005). Ces territoires sont devenus très dynamiques. Dans les deux cas, le solde migratoire a presque augmenté de 1 point. Ce sont désormais des familles qui s'installent sur ces territoires, comme en témoigne l'excédent retrouvé du solde naturel.



Cette inflexion démographique s'adosse à un indice de construction neuve qui a fortement progressé sur la période récente.

Ces groupes se distinguent cependant du périurbain constitué par des revenus moindres des ménages, respectivement 19 069€ et 20 459€.

La progression de l'emploi salarié privé fournie par le fichier UNEDIC est différente dans les deux secteurs. Si elle progresse largement au sein des communes de la troisième couronne amiénoise, le dynamisme démographique s'accompagne au contraire dans le groupe R2 d'une forte diminution de l'emploi salarié privé, peut-être liée à des pertes d'emplois dans l'industrie.

Ces communes présentent encore des traits de ruralité. Autrement dit, ce sont des territoires ruraux qui basculent en périurbain. Ce développement permet de revitaliser un grand nombre de communes rurales. Il pose cependant la question de leur mode de développement, du lien entre habitat et emploi et des besoins en termes de services de ces nouvelles populations, originaires bien souvent des zones urbaines, et habituées de ce fait à un ensemble de services. On peut aussi s'inquiéter du niveau de revenus des ménages qui peuvent être en difficulté compte tenu de la distance à l'emploi alors que ces communes sont trop peu structurées pour répondre à ces problèmes.

2.4 Les secteurs ruraux

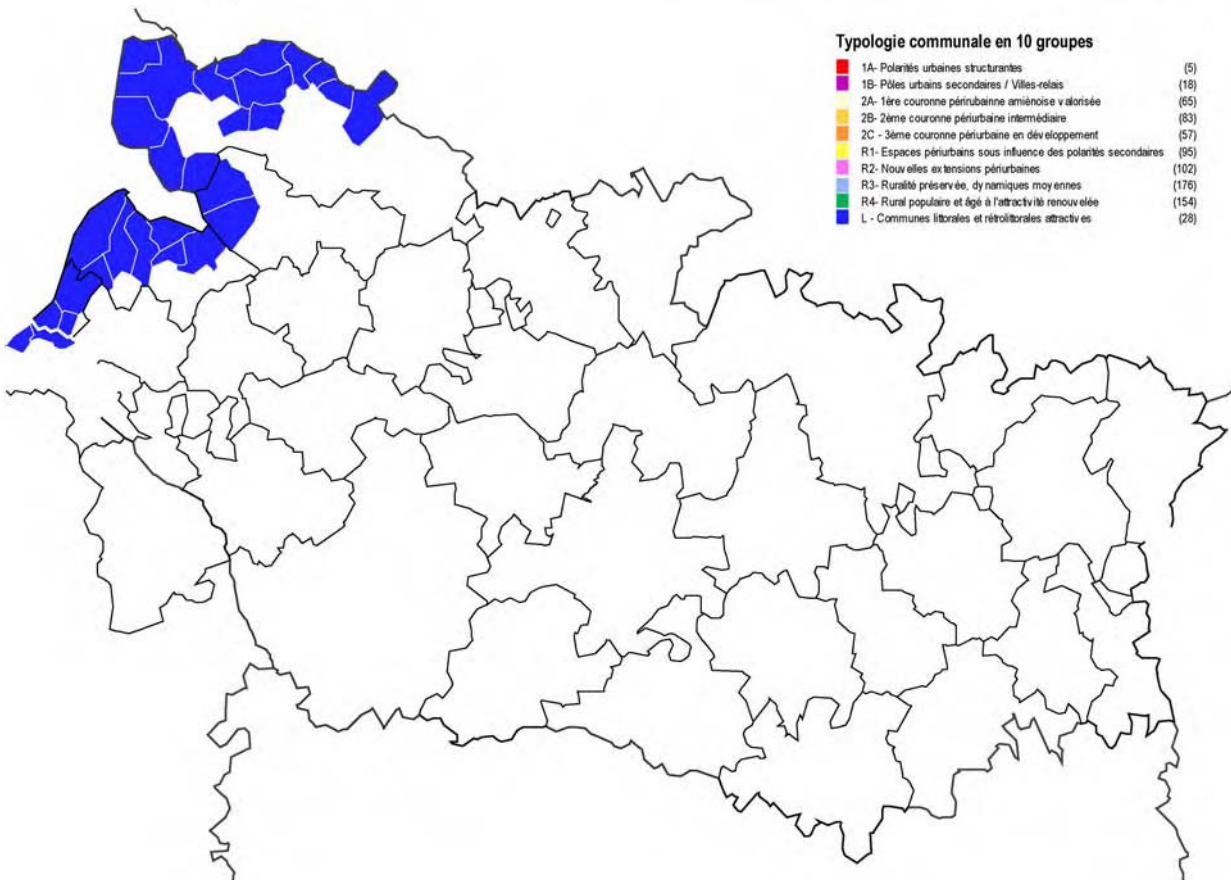
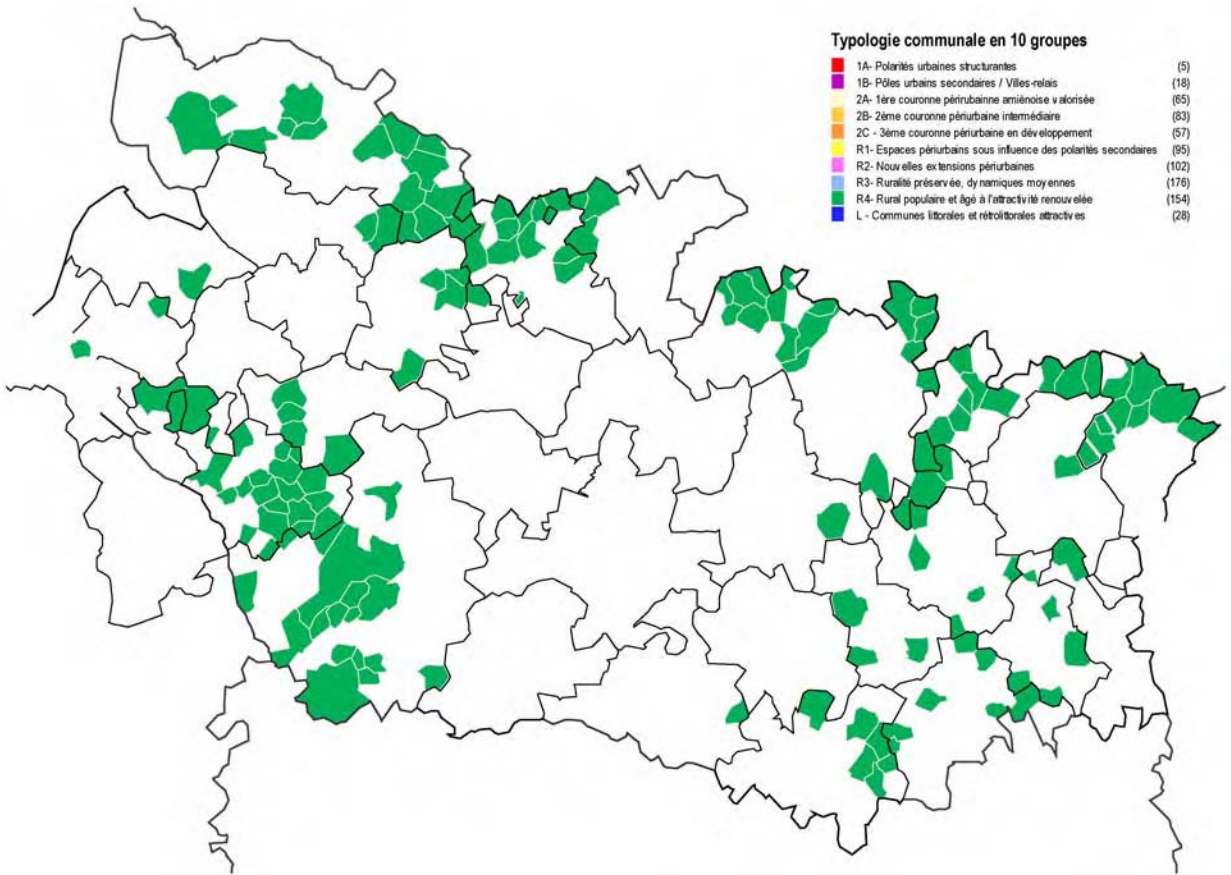
La Somme est avant tout un département constitué de petites communes rurales. Cette caractéristique transparaît également dans l'ACP, puisque plus de 300 communes constituent des zones rurales au sens strict. Deux groupes se distinguent toutefois :

- **Le groupe R3, qui se définit comme un espace ruralo-industriel, aux dynamiques faibles.**
- **Le groupe R4, qui identifie les parties les plus rurales du département qui semblent s'engager dans une relance démographique.**

Avec respectivement 17% et 21% de ménages ayant une personne de référence de plus de 75 ans en 2005, les groupes R3 et R4 font partie des secteurs les plus marqués par le vieillissement de leur population. Les ressources de leurs ménages sont très faibles et ces secteurs cumulent des indicateurs de précarité plutôt élevés. Le poids de la population ouvrière dans ces deux secteurs était en 1999 supérieur à 38%.

Les dynamiques de l'emploi salarié privé sont quasi inexistantes depuis 1999 dans les deux groupes.

A l'inverse du groupe R3, dont la faible dynamique se poursuit depuis 1990, le groupe R4 semble connaître une inversion positive de la tendance, grâce à une attractivité renouvelée.



Cette croissance démographique s'appuie sur une très légère reprise de la construction neuve, dont les niveaux restent particulièrement faibles (1,74 à 2,97) mais qui permet un solde migratoire excédentaire. Ce dernier s'explique en partie par un desserrement plus faible que celui du groupe R3. Le taux de construction neuve pour 1000 habitants est dans les deux secteurs à des niveaux largement inférieurs à la moyenne nationale.

Le poids du parc potentiellement indigne pèse sur l'offre de logements de ces deux groupes. Les enjeux en termes de réhabilitation du parc privé et du développement d'une offre de logements spécifiques à destination des personnes âgées sont fortement marqués.

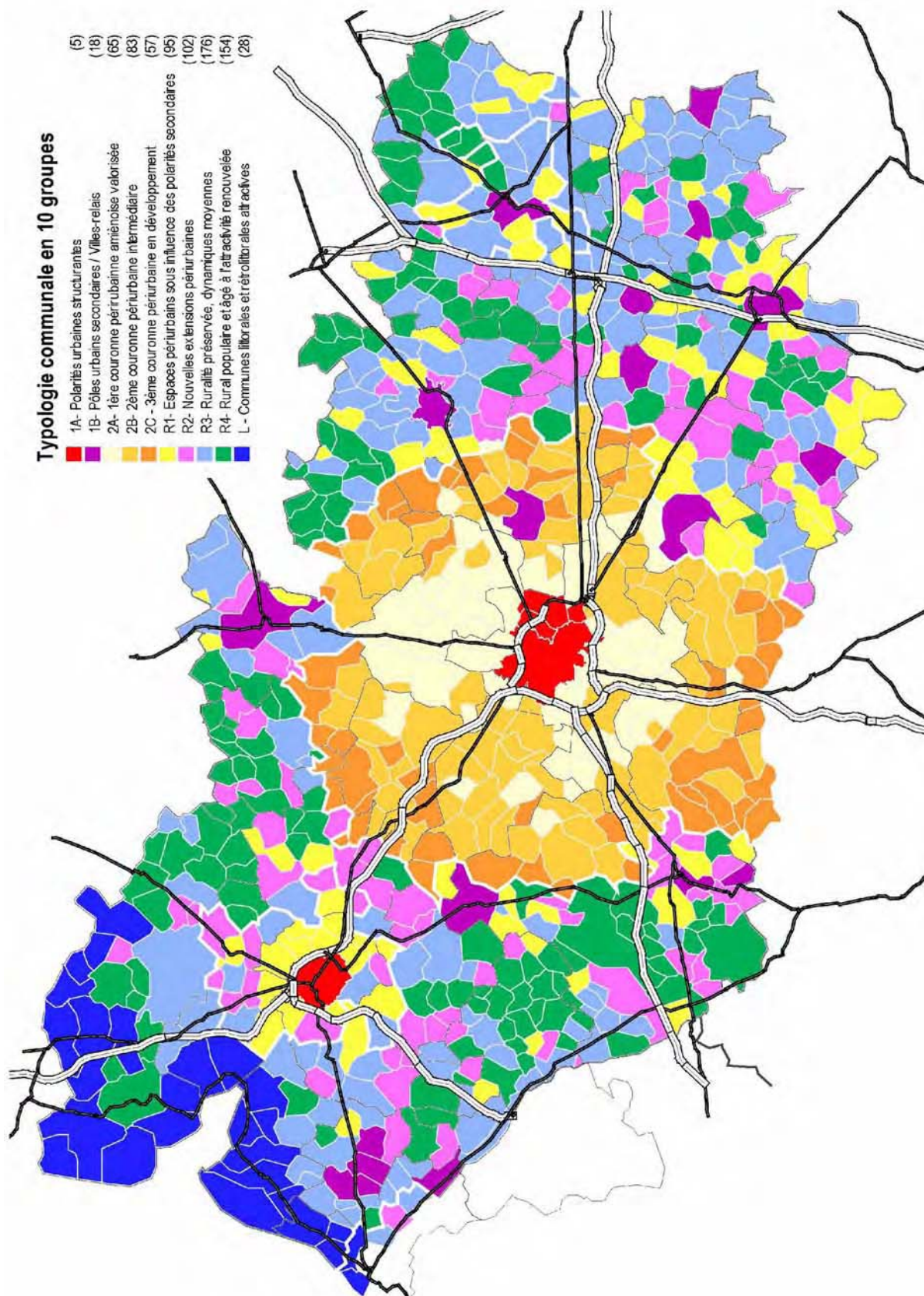
2.5 *La zone littorale, un secteur sous tension aux problématiques spécifiques*

Le groupe « L » est un groupe spécifique : il correspond à la zone littorale. C'est un secteur qui se démarque non seulement par le poids des résidences secondaires, mais aussi par la relative vitalité de la construction neuve et des indicateurs de tension de marché élevés.

Entre 1990-1999 et 1999-2005, les communes du littoral ont connu une inversion de leurs dynamiques démographiques. Alors que ce secteur perdait de la population entre 1990 et 1999 (taux d'accroissement annuel de -0,18%), les dynamiques démographiques sont devenues positives sur la période récente.

Ce dynamisme est avant tout lié à la forte progression de l'excédent migratoire (-0,01% à 0,54%). A l'inverse, le déficit du solde naturel s'est creusé (-0,16% à -0,34%). On constate donc un réel ralentissement des dynamiques naturelles, lié vraisemblablement à l'installation de ménages plutôt âgés et au phénomène combiné de l'augmentation de la mortalité et de la baisse de la natalité sur ce secteur. Ce groupe est d'ailleurs marqué par le poids des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans (19,5%).

La zone littorale connaît des taux de construction très élevés depuis 1990, comparativement au département et même à la situation française (8,14 et 7,36). Le léger ralentissement constaté depuis 1999 n'a que très faiblement réduit l'intensité de la construction sur ce secteur. Pour autant, une grande partie de la construction neuve est absorbée par les résidences secondaires qui représentent un peu moins de la moitié du parc total (44,5%). Ce phénomène explique en partie la faiblesse de la croissance démographique entre 1990 et 1999. Sur la période récente, la construction neuve a bénéficié plus largement aux résidences principales et a permis l'installation de nouveaux ménages. Pour autant, l'extension des résidences secondaires s'est perpétuée entre 1999 et 2005, puisque le groupe du littoral est la seule zone qui a gagné des résidences secondaires sur cette période.



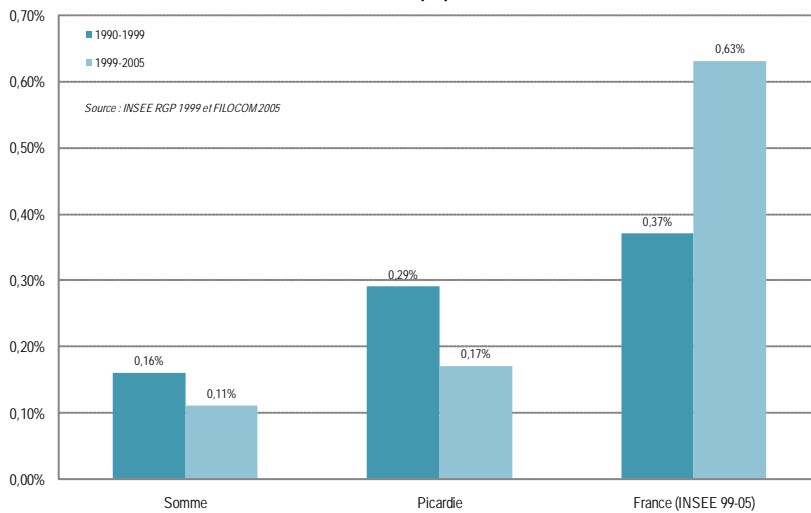
En parallèle, l'emploi salarié privé a continué d'augmenter (+3,2% par an), en lien probablement avec le développement de l'activité touristique.

Différents enjeux se croisent sur ce territoire, en termes d'équilibre de l'habitat, entre résidences secondaires et résidences principales, de développement économique et de gestion des populations âgées. L'emploi local, correspondant à ces fonctions économiques, distribue souvent des revenus assez faibles, d'autant plus qu'ils sont saisonniers. L'offre locative est réduite, particulièrement dans sa partie sociale, ce qui à terme peut conduire à freiner le développement de l'emploi local.

La répartition de l'ensemble des communes par groupe typologique est disponible en annexe du document.

Evolution démographique (INSEE RGP 1999)	1990	Taux d'évolution annuel	1999
Population des ménages	536 460	0,16%	544 156
<i>Dont solde naturel</i>		0,30%	14757
<i>Dont solde migratoire</i>		-0,14%	-7031
Taille moyenne des ménages	2,74	-0,88%	2,53

Taux d'accroissement annuel de la population entre 1990-1999 et 1999-2005



Evolution démographique (FILOCOM 05)	1999	Taux d'évolution annuel	2005
Population des ménages	549 500	0,11%	553 222
<i>Dont solde naturel</i>		0,32%	10 668
<i>Dont solde migratoire</i>		-0,21%	-6 946
Taille moyenne des ménages	2,54	-0,83%	2,41

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

Evolution démographique	Population des ménages		Solde naturel		Solde migratoire	
	1999	2005	1990-1999	1999-2005	1990-1999	1999-2005
Somme	549 500	553 222	0,30%	0,32%	-0,14%	-0,21%
Picardie	1 862 068	1 881 361	0,45%	0,51%	-0,16%	-0,34%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI et RGP 1999

ANALYSE THEMATIQUE

La typologie communale a présenté les grandes problématiques par type de territoire. Elle a permis de qualifier des groupes de territoire aux logiques et enjeux différenciés...mais également en interaction. La constitution d'une troisième couronne périurbaine s'explique par un affaiblissement de la réponse aux besoins dans l'épicentre de l'aire urbaine. Ceci posé, il importe de comprendre, thématique par thématique, le contenu des problématiques démographiques, économiques, sociales, habitat, construction neuve tout en observant comment elles s'expriment territorialement.

1 UNE RELATIVE STABILISATION DES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

1.1. *Entre 1990 et 1999, un taux d'accroissement annuel un peu moins rapide que dans le reste de la région*

Entre 1990 et 1999, le département a connu un taux d'accroissement annuel de la population très modéré (0.16% par an), plus faible que les tendances enregistrées en Picardie (0.29%) et sur la Métropole (0.37%).

Le bénéfice des mouvements naturels (0,45% par an) est érodé par un déficit migratoire équivalent à celui de l'ensemble de la région (-0.14% contre -0.16% par an en Picardie).

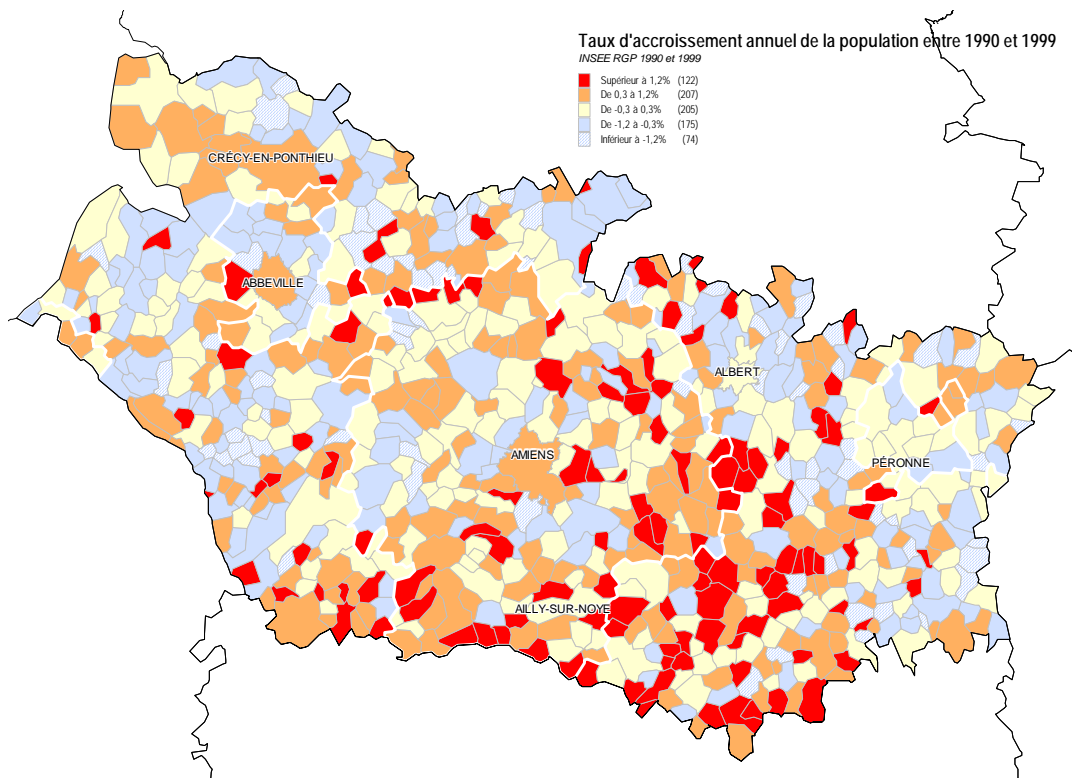
1.2. *Après 1999, une relative continuité des tendances démographiques...*

Le ralentissement du taux d'accroissement démographique depuis 1999 s'observe sur l'ensemble des départements picards y compris l'Oise. Les tendances constatées sont à l'inverse de celles estimées par l'INSEE sur le territoire métropolitain.

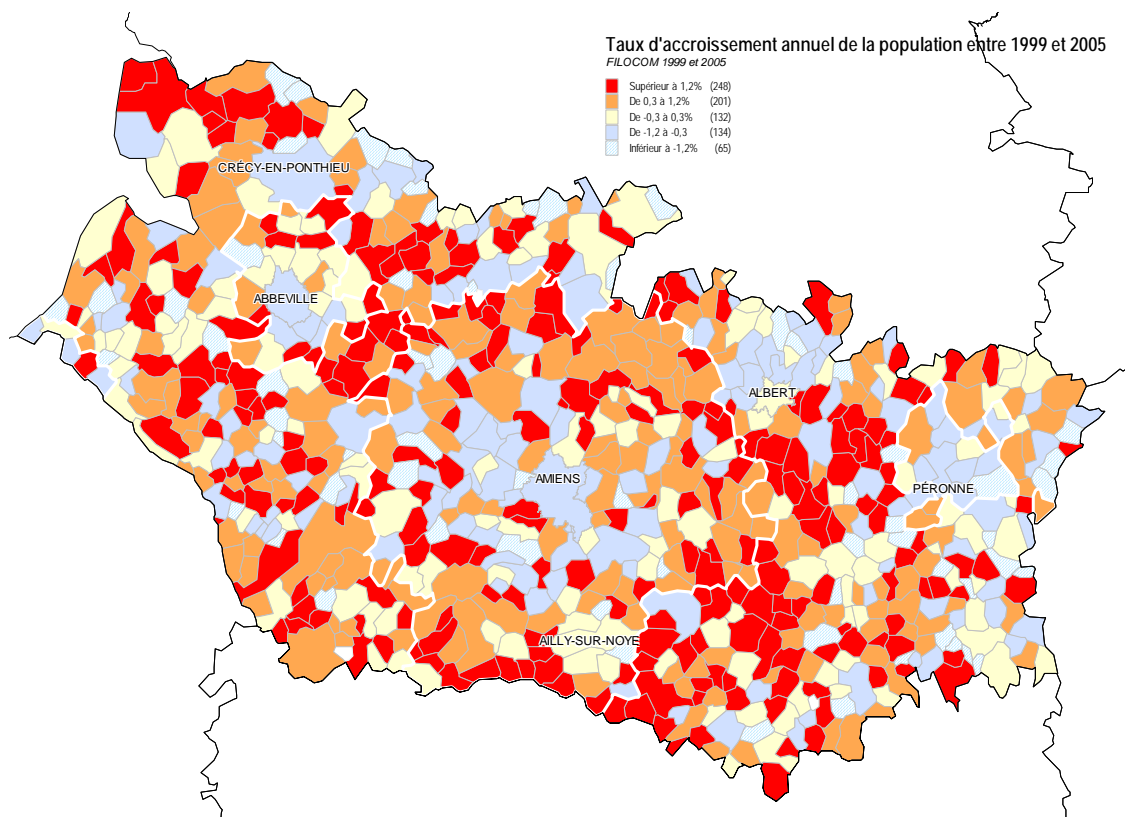
La baisse du taux d'accroissement est cependant plus contenue dans la Somme (0.16% à 0.11% par an) que dans la Picardie (0.29% à 0.17% par an).

La quasi-stabilisation des tendances démographiques s'explique par le maintien depuis 1999 du niveau du solde naturel (0.32% par an), et par un léger creusement du déficit migratoire (-0.21% par an).

La région Picardie connaît, quant à elle, un véritable creusement de son déficit migratoire, passant de -0.21% à -0.34% par an. La vitalité de son solde naturel (0.51% par an) ne suffit pas à compenser les pertes migratoires.



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI



1.3. ... qui s'accompagne d'une redistribution des dynamiques démographiques au sein du département

Le maintien d'une tendance lente de progression n'empêche pas une redistribution des dynamiques de croissance et une amplification de la périurbanisation au sein de l'espace départemental.

Ainsi, les territoires de Santerre Haute Somme et de Picardie Maritime bénéficient-ils d'une augmentation de 0,15 points de leur taux d'accroissement annuel entre 1990-1999 et 1999-2005 alors que le Grand Amiénois connaît un ralentissement net de sa croissance démographique, en dépit du maintien sur la même période du solde naturel. Cette évolution est donc imputable à une augmentation du déficit migratoire depuis 1999.

Evolutions démographiques	Population des ménages en 2005	Taux d'accroissement annuel		Solde naturel		Solde migratoire	
		1990-1999	1999-2005	1990-1999	1999-2005	1990-1999	1999-2005
		Grand Amiénois	322 019	0,23%	0,06%	0,41%	0,46%
Picardie Maritime	128 142	0,00%	0,15%	0,09%	0,08%	-0,10%	0,07%
Santerre Hte S.	103 058	0,10%	0,24%	0,19%	0,18%	-0,09%	0,07%
Somme	553 219	0,16%	0,11%	0,30%	0,32%	-0,14%	-0,21%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI et RGP 1999

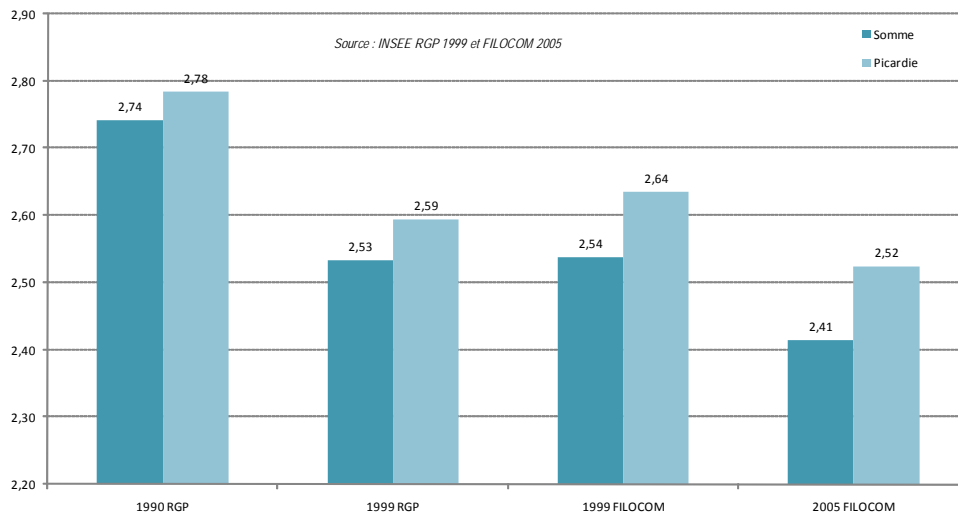
Si les trois grands territoires maintiennent une progression modeste, les villes-centres (Amiens et Abbeville notamment) sont confrontées depuis 1999 à une diminution de population, alors qu'elles avaient bénéficié d'un léger accroissement démographique sur la dernière période intercensitaire. Depuis 1999, leur taux d'évolution annuel est donc négatif, l'excédent naturel ne compensant plus le déficit migratoire.

Les tendances des autres pôles urbains se sont creusées, renforçant un déficit démographique parfois déjà amorcé entre 1990 et 1999. Ainsi, à l'Est et à l'Ouest, les villes d'Albert, d'Ham, de Péronne et de Crécy-en-Ponthieu perdent davantage de population qu'entre 1990 et 1999. Seules les villes de Doullens, au Nord, et d'Ailly-sur-Noye, au Sud, voient au contraire leur situation démographique se stabiliser.

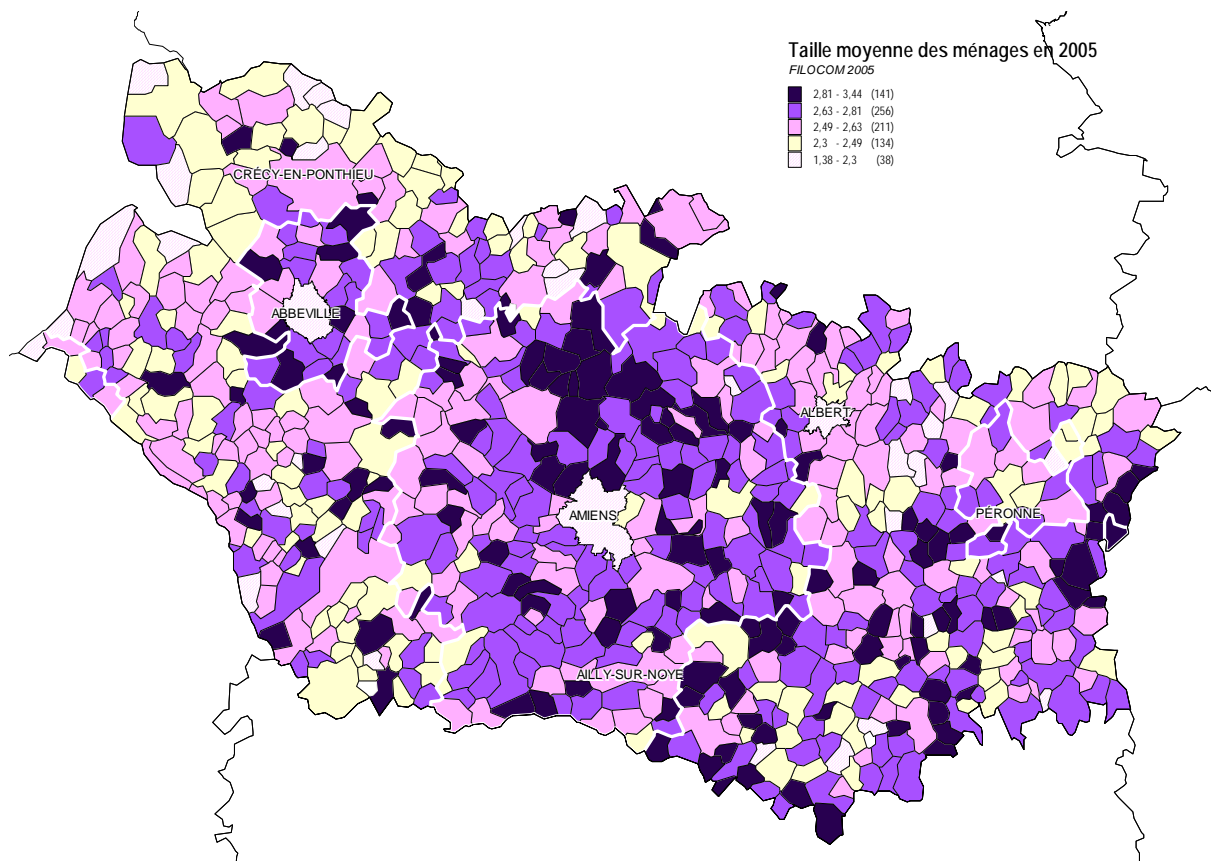
Les communes situées dans la première couronne des différentes agglomérations connaissent depuis 1990 des taux d'accroissement annuels stabilisés, les gains de certaines communes annulant les pertes d'autres secteurs. Après 1999, les tendances se sont accentuées, ces territoires ont vu leur population diminuer.

A l'inverse, les communes de deuxième et de troisième couronnes amiénoises se démarquent par une croissance démographique fortement positive, ce qui traduit une redistribution des dynamiques de croissance dans des espaces de plus en plus éloignés des pôles centraux ; les dynamiques récentes concourent à la formation de nouvelles couronnes périurbaines.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1990



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI et RGP 1999



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

1.4. En dépit d'une baisse continue de la taille moyenne des ménages, la Somme apparaît comme un département plutôt familial

Comme sur le reste de la Picardie, les ménages de la Somme sont plus grands que la moyenne des ménages français depuis 1990. En 1999, la taille moyenne des ménages du département est supérieure de 0,13 points à celle des ménages métropolitains (2,53 contre 2,40).

Entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages baisse plus rapidement dans la Somme qu'au niveau régional (-0,88% par an contre -0,78% par an). Ce phénomène, qu'on appelle le desserrement des ménages, est d'avantage prononcé dans la Somme que sur l'ensemble de la région.

Entre 1999 et 2005, l'érosion de la taille moyenne des ménages se poursuit, mais la baisse est plus contenue : la régression annuelle passe de -0,88% à -0,83%. L'amortissement du desserrement s'observe également au niveau régional, passant de -0,78% par an à -0,71%.

1.5. La périphérie amiénoise présente de nettes caractéristiques péri-urbaines

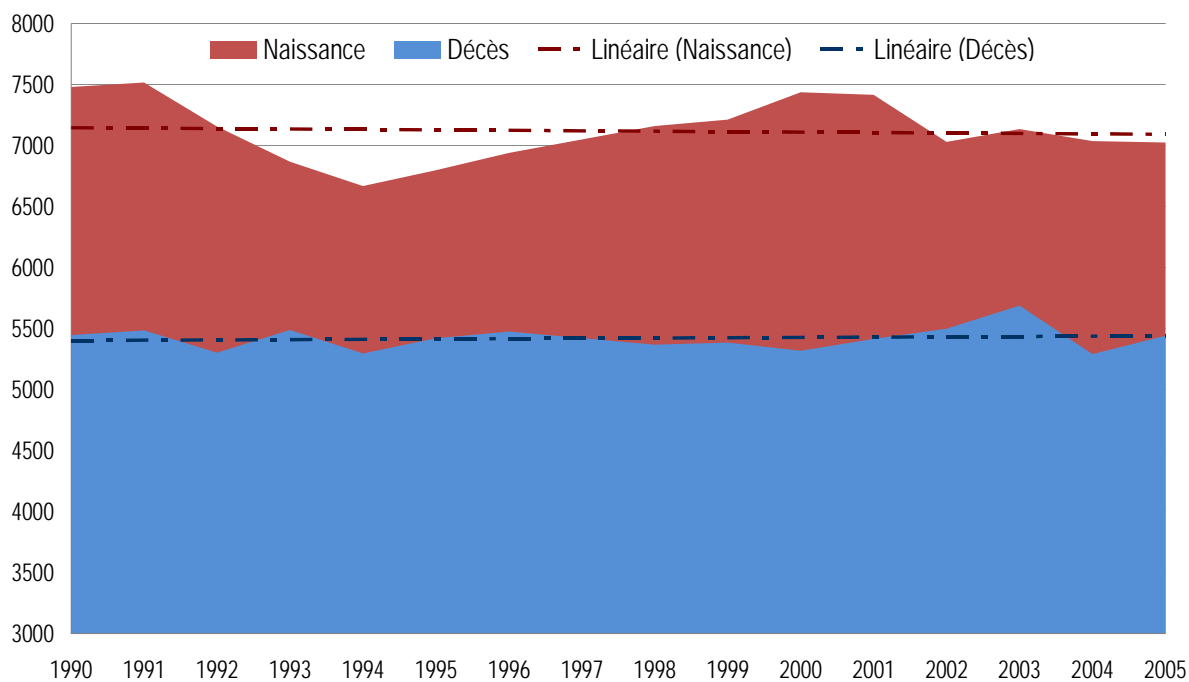
La périphérie d'Amiens, et plus particulièrement sa frange Nord, se caractérise par une taille moyenne de ménages largement supérieure au référent départemental en 2005 (+2,53 personnes par ménage contre 2,41). Les ménages sont également en moyenne plus grands dans les périphéries des agglomérations d'Abbeville et, dans une moindre mesure, de Péronne. Comme toujours en périphérie des agglomérations, le poids des grands ménages est plus important que dans les villes-centres. C'est en réalité l'un des principaux indicateurs des espaces périurbains.

Les pôles urbains se caractérisent à l'inverse par une surreprésentation des petits ménages, que traduit une taille moyenne des ménages plus réduite.

La structure du parc de logements explique en partie ces taux d'occupation : les périphéries sont des secteurs à dominante d'habitat individuel, les polarités urbaines concentrant les logements collectifs de plus petite taille et la plus grande partie du locatif.

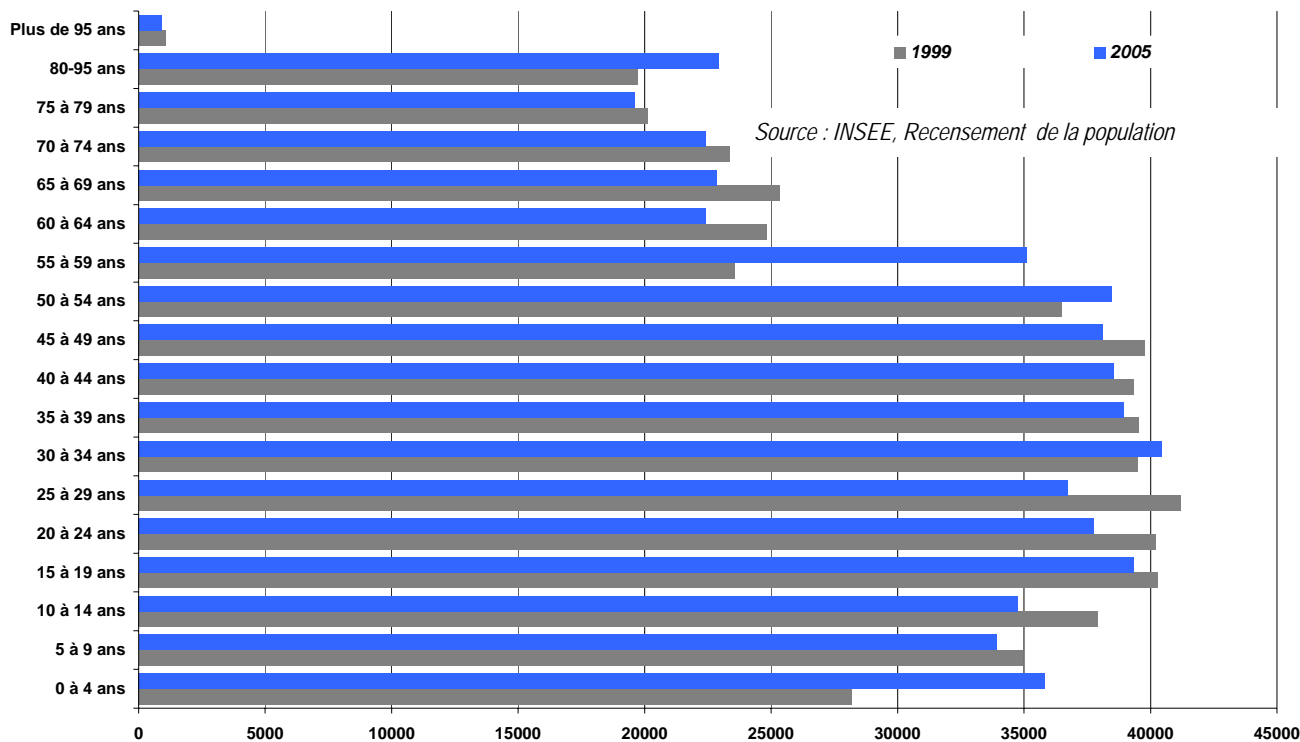
La Picardie Maritime se démarque par une taille moyenne des ménages plus faible en 2005 que sur le reste du département, notamment dans les communes littorales et dans la vallée de l'Authie. Ceci peut s'expliquer par le vieillissement des secteurs ruraux et touristiques. Alors qu'elles concentrent une population déjà âgée, ces communes voient l'installation de nombreux ménages retraités, souvent à la suite de la transformation de leurs résidences secondaires en résidences principales.

Evolution des naissances et des décès depuis 1990



Source : INSEE Etat civil

Répartition par tranche quinquennale de la population en 1999 et en 2005



Source : INSEE, Recensement de la population

1.6. Une tendance au rajeunissement des structures démographiques... mais qui ne se confirme pas à moyen terme

Les courbes d'évolution des décès et des naissances confirment la constance du solde naturel, avec une très légère amélioration sur les dernières années.

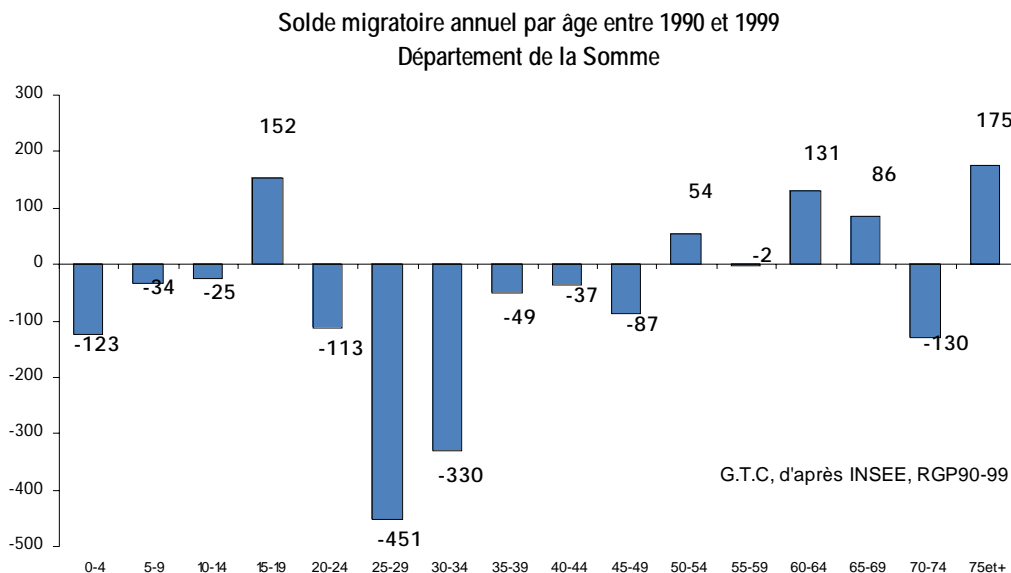
La Somme conserve donc une natalité importante, et l'amélioration de l'indice de jeunesse peut être interprétée comme le signe d'un rajeunissement des structures démographiques mais ici comme ailleurs la tranche d'âge du « baby boom » n'est que partiellement passée au-delà de 60 ans

L'augmentation de l'indice de jeunesse est davantage imputable à la diminution du nombre des 60 ans plus qu'à une augmentation des moins de 20 ans.

En réalité, au sein des moins de 20 ans, seule la classe des 0-4 ans augmente de façon notable, compensant les pertes enregistrées sur les autres classes : la pyramide des âges s'est évidée sur l'ensemble des moins de 30 ans depuis 1999. Ces classes d'âge sont celles qui connaissent entre 1990 et 1999 les pertes migratoires les plus importantes, et il est fort probable que cette tendance se soit prolongée dans les années 2000.

Années	Indice de jeunesse ⁽²⁾	% moins de 20 ans	% 60 ans et +	dont 75 ans et +
1999	1,24	25,4%	20,5%	7,2%
2005	1,29	25,7%	19,9%	7,8%

Source : INSEE, Recensement 1999, estimations au 1^{er} janvier 2005



⁽²⁾ L'indice de jeunesse mesure le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et +.

Concernant les 60 ans et +, si globalement, on enregistre une perte de 3880 personnes, les plus de 80 ans en gagnent 3000. La strate des 80-95 ans s'est donc très nettement renforcée, avec un renflement visible du chapeau de la pyramide des âges, qu'explique en partie l'allongement de l'espérance de vie. Cette évolution démographique interroge les politiques publiques en matière d'accompagnement du vieillissement, car les plus de 80 ans sont des personnes particulièrement vulnérables en terme de dépendance et de capacité à vivre en autonomie dans un logement si celui-ci ne fait pas l'objet d'aménagements adéquats.

Par ailleurs, un « papy-boom » se prépare : la génération du « baby-boom » de l'après-guerre se retrouve dans la strate des 55-60 ans, et nous assisterons dans les dix prochaines années à leur glissement massif dans les strates supérieures, ...et à un très probable recul de l'indice de jeunesse.

- Le rajeunissement des cinq dernières années n'est pas une tendance installée, et il faut se préparer à anticiper le vieillissement des structures démographiques qui aura lieu dans les dix prochaines années.

2 UNE DYNAMIQUE DE CREATION D'EMPLOIS PLUTOT FAVORABLE DEPUIS 1999

2.1. *Une évolution du nombre de demandeurs d'emploi qui se stabilise*

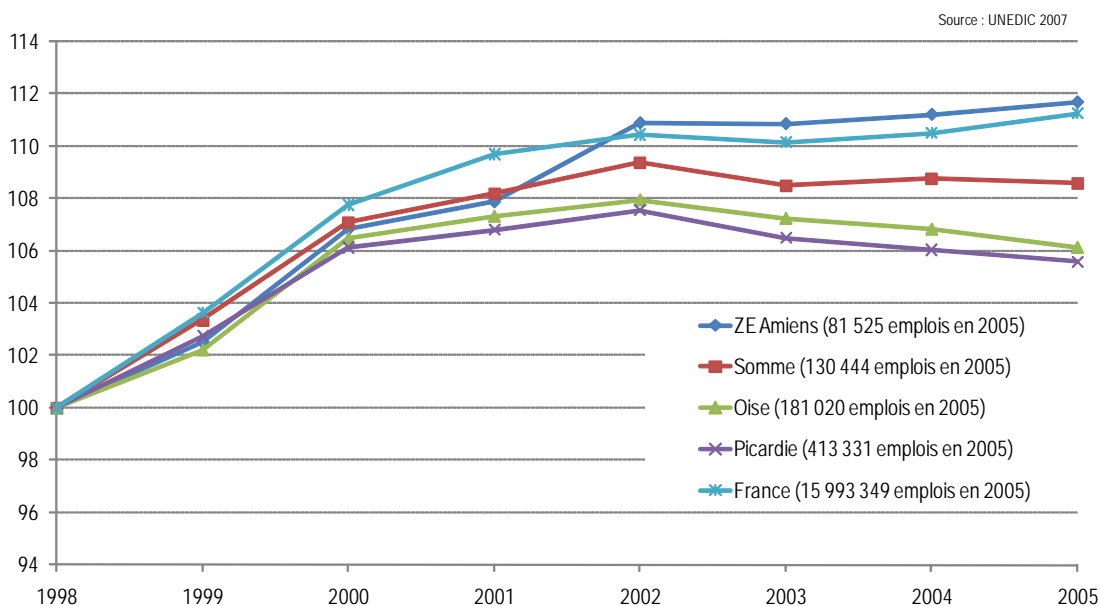
Au premier trimestre 2007, le taux de chômage du département est supérieur à la moyenne nationale (10.0% contre 8.3%) et régionale (9.4%)(³).

Sur les trois départements picards, c'est l'Aisne qui est le plus fortement marqué avec un taux de chômage égal à 11.4%. A l'inverse, avec 7.8% de chômeurs au premier trimestre 2007, l'Oise bénéficie d'une situation plus favorable.

Les différentes interrogations sur la publication des chiffres du chômage et de son évolution au cours de l'année 2007 rendent difficile toute analyse des évolutions récentes.

(³) Source : INSEE

Evolution de l'emploi salarié privé depuis le 31 décembre 1998 (base 100)



Evolution et répartition de l'emploi salarié privé par poste entre 1999 et 2006

Libellé NES 16	Nbre d'emplois salarié privé au 31 décembre 1998	Nbre d'emplois salarié privé au 31 décembre 2005	% d'emplois salariés privés en 2005	% d'évolution annuelle entre 1999 et 2005
Services aux entreprises	14 195	22 278	17%	6,65%
Commerce	20 779	21 677	17%	0,61%
Industries des biens intermédiaires	21 960	20 145	15%	-1,22%
Education, santé, action sociale	10 971	12 738	10%	2,16%
Construction	7 363	9 414	7%	3,57%
Services aux particuliers	6 997	8 063	6%	2,05%
Transports	6 977	7 487	6%	1,01%
Industries agricoles et alimentaires	7 323	6 817	5%	-1,02%
Industries de biens d'équipement	6 862	6 687	5%	-0,37%
Industries des biens de consommation	6 513	4 721	4%	-4,49%
Administration	3 397	3 564	3%	0,69%
Activités financières	2 293	2 646	2%	2,07%
Industrie automobile	2 297	2 239	2%	-0,36%
Activités immobilières	1 284	1 509	1%	2,33%
Energie	326	415	0%	3,51%
Autres	29	44	0%	6,14%
Total général	119 566	130 444	100%	1,25%

Source : UNEDIC 2007

2.2 Une évolution favorable de l'emploi portée par la zone d'emploi d'Amiens Métropole

Depuis 1999, on constate sur le département une progression du nombre d'emplois. L'emploi a augmenté depuis 1999 de 1,25% par an, ce qui correspond à la plus grande hausse de la région. L'Oise continue cependant d'être le plus gros pourvoyeur d'emplois de la région.

La comparaison des territoires entre eux, réalisée à partir d'une base 100, montre que cette progression est portée par la zone d'emploi d'Amiens Métropole. Depuis 2002, la croissance de l'emploi de cette zone suit une courbe similaire à celle observée au niveau national. La croissance départementale est en fait dynamisée par la zone d'emploi amiénoise, et connaît une évolution plus rapide que ses voisins.

Emploi salarié privé	Nombre d'emplois au 31 décembre 1998	Nombre d'emplois au 31 décembre 2005	Evolution 1998-2005	Taux d'évolution annuel 1998-2005
Picardie	390 742	413 331	22 589	0,81%
Aisne	100 883	101 867	984	0,14%
Oise	170 293	181 020	10 727	0,88%
Somme	119 566	130 444	10 878	1,25%

Source : UNEDIC 2007

2.3 Une dynamique portée en partie par la croissance du secteur « services aux entreprises », liée à l'installation des centres d'appel et au développement du secteur intérimaire.

L'analyse détaillée de la croissance par secteurs d'activité montre que le secteur le plus dynamique est le « Services aux entreprises », qui croît de 6,65% par an. Ensuite, viennent les secteurs de la construction, des domaines de l'éducation et de la santé et enfin celui des activités financières et de services aux particuliers.

Le secteur d'activité « Service aux entreprises », constitue en 2005 le poste le plus important en termes de volume d'emplois salariés privés. Son développement est essentiellement lié à la croissance de deux activités à faible valeur ajoutée : la progression de 1 370 emplois en centres d'appels (Amiens et Abbeville) et de plus de 3 000 emplois dans le secteur intérimaire. Ces activités génèrent souvent des emplois instables et faiblement rémunérés.

D'autres activités ont également connu une évolution positive durant cette période, mais leur progression en volume est moindre. Ainsi, le secteur de la construction, de l'éducation de la santé et de l'action sociale, les activités financières et immobilières ont connu des croissances annuelles supérieures à 2%.

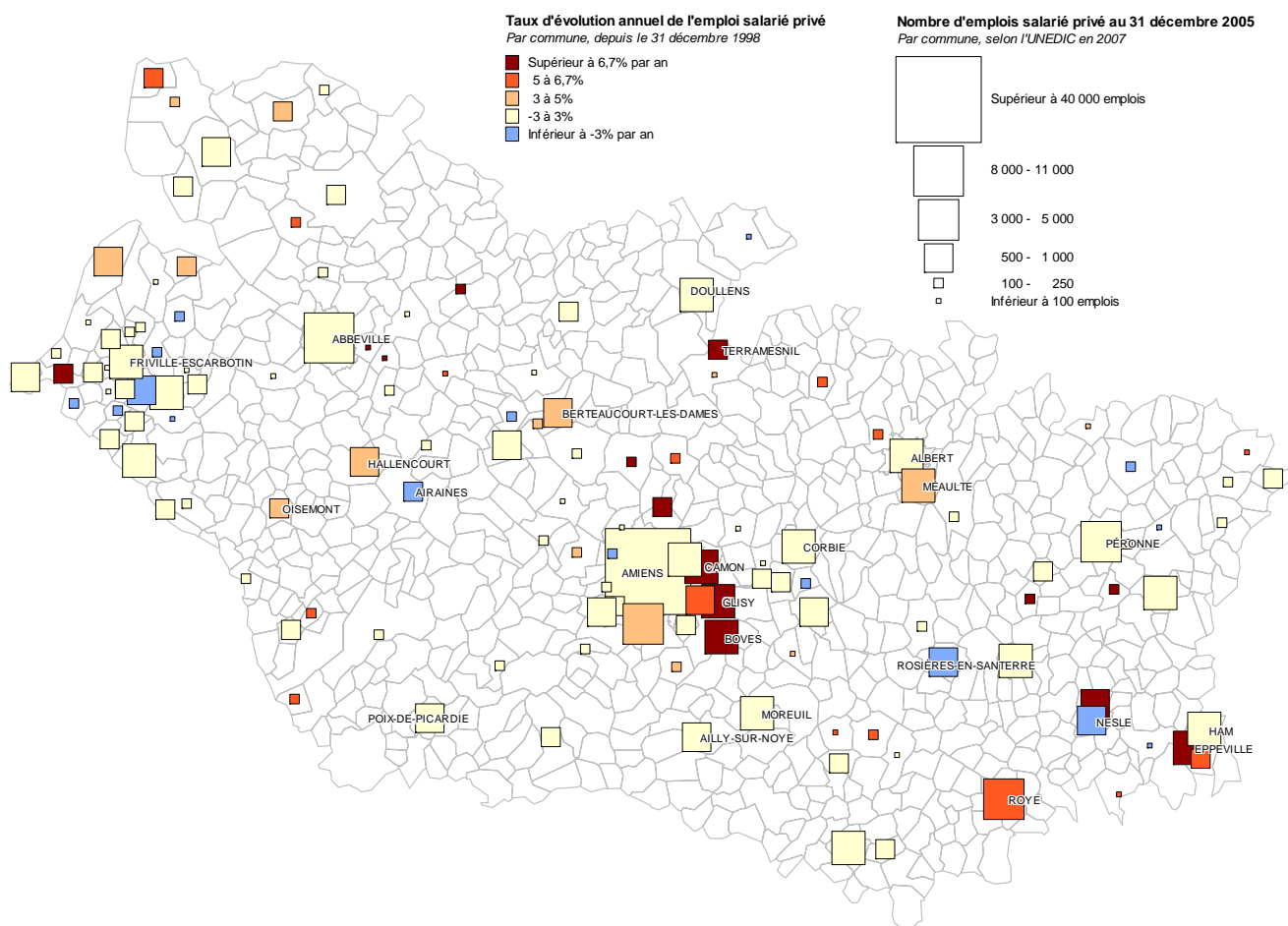
A l'inverse et sur la même période, l'ensemble des secteurs industriels perd de l'emploi. L'industrie a connu une récession certaine depuis 1999. Cette évolution traduit le changement progressif du tissu économique, et la poursuite du lent mouvement de désindustrialisation de la Somme.

Si, sur le plan quantitatif le gain d'emplois est indéniable, sur le plan structurel la situation de l'emploi n'est pas aussi favorable, compte tenu de la nature d'une partie des emplois créés.

Evolutions de l'emploi salarié privé	Nombre d'emploi en 1998	Nombre d'emploi en 2005	Evolution par rapport à 1998 (base 100)
Grand Amiénois	70 273	78 896	112
Picardie Maritime	24 761	27 308	110
Santerre Hte Som.	24 532	24 240	97
Somme	119 566	130 444	109

Source : UNEDIC 2007

Répartition et évolution de l'emploi salarié privé depuis 1998 par commune



2.4 *Un département structuré par le pôle d'emploi d'Amiens Métropole et par des zones d'emploi moins denses à l'Est et à l'Ouest du territoire*

Le **Grand Amiénois** concentre 60% des emplois salariés privés en 2005 et constitue à ce titre le pôle d'emploi majeur du département. Son évolution depuis 1998 est particulièrement favorable (+12%).

Le cœur économique de cette zone est bien évidemment Amiens Métropole. Les tendances récentes montrent que l'emploi semble désormais se développer sur ses franges Sud et Est. Selon l'UNEDIC, ce pôle d'emploi est structuré autour de 4 activités principales : le travail temporaire (4 821 emplois), la fabrication de pneumatiques (2 764 emplois – Goodyear), la fabrication d'équipements automobiles (1 180 emplois – Plastic Omnium...) et enfin les centres d'appels (1 122 emplois en 2005).

Notons que la progression d'emplois mesurée ces dernières années est en grande partie le fait de l'implantation des centres d'appel.

Dans le Pays du Coquelicot, les secteurs d'emploi d'Albert et de Méaulte sont des pôles économiques d'importance, structurés notamment autour de l'industrie aéronautique (site de production AIRBUS). Selon l'UNEDIC, cette activité concentre un peu plus de 1 500 emplois.

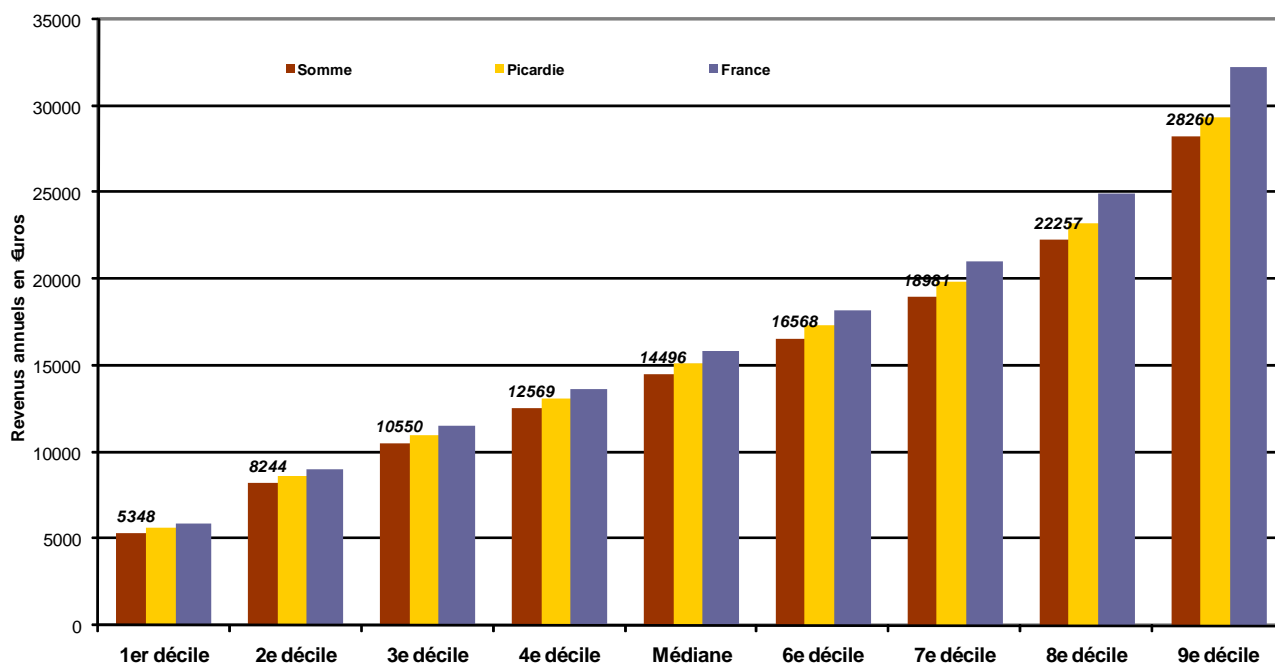
La **Picardie Maritime** concentre 21% des emplois salariés privés en 2005 et constitue le deuxième pôle d'emploi du département. Son évolution depuis 1998 est favorable (+10% d'emplois). Ce secteur se caractérise par deux pôles : le Vimeu industriel et Abbeville.

Le secteur du Vimeu, qui se démarque par un tissu d'activités très dense et plutôt ancien apparaît comme un des principaux pôles d'emploi de l'Ouest du territoire. Depuis 1999, les évolutions montrent cependant un essouffement de l'activité. Un peu plus au nord, la ville d'Abbeville apparaît encore comme le pôle d'emploi de Picardie maritime avec plus de 8 000 emplois salariés privés. Mais, la progression de l'emploi depuis 1999 (supérieure à 2%) est un peu plus lente qu'ailleurs. Il faut noter que les pertes d'emplois dans ces secteurs concernent majoritairement les activités industrielles traditionnelles (fabrication de serrures et de ferrures, de bicyclettes et de robinetterie...) qui ont longtemps fait la spécificité et la valeur ajoutée de ces zones d'emplois. Ces secteurs gagnent en revanche des emplois dont certains sont non qualifiés avec l'augmentation du travail temporaire.

Avec 18% des emplois salariés et une perte d'emplois depuis 1999 (-3%), le secteur du **Santerre Haute-Somme** apparaît moins dynamique.

C'est un territoire ruralo-industriel qui se distingue par un tissu d'emplois maillé autour des principales villes du secteur (Péronne, Ham, Roye), à l'image de l'organisation spatiale de cette partie du territoire.

Revenu maximum par décile et par unité de consommation en 2004
- Comparaison Somme, Picardie et France -



Source : INSEE DGI 2007

Les revenus annuels des ménages par unité de consommation en 2004

Les revenus annuels des ménages par UC en 2004	Médiane		1er décile		Rapport interdécile	
	91	14 496 €	91	5 348 €	96	5,28
Somme	91	14 496 €	91	5 348 €	96	5,28
CA Amiens Métropole	93	14 755 €	64	3 760 €	150	8,28
Aisne	88	13 973 €	86	5 058 €	97	5,34
Oise	104	16 488 €	109	6 401 €	89	4,90
Picardie	95	15 130 €	96	5 652 €	95	5,20
France	100	15 849 €	100	5 862 €	100	5,50

Source : INSEE DGI

L'industrie agroalimentaire constitue l'un des principaux employeurs du secteur autour par exemple de l'activité « conservation de légumes » (1 043 emplois à Estrées-Mons) et de la « fabrication de sucre » (791 emplois à Eppeville). Cette activité représente 16% des emplois du Santerre-Haute-Somme contre 5% sur l'ensemble du département.

Le deuxième pourvoyeur est le secteur du service aux entreprises, au même titre que dans le reste de la Somme. Il faut noter que 60% de cet emploi correspond à du travail temporaire. A Roye, le secteur du travail temporaire est même le principal pourvoyeur.

L'Est du territoire connaît cependant des perspectives de développement favorables avec la réalisation du canal à grand gabarit. Ce projet devrait permettre le développement de l'emploi autour de la construction du canal, puis le développement économique avec le développement de plates-formes économiques. Un autre pôle de développement est l'économie touristique. Les territoires doivent se positionner sur ces questions, notamment grâce à la réflexion engagée autour du projet de développement du Pays.

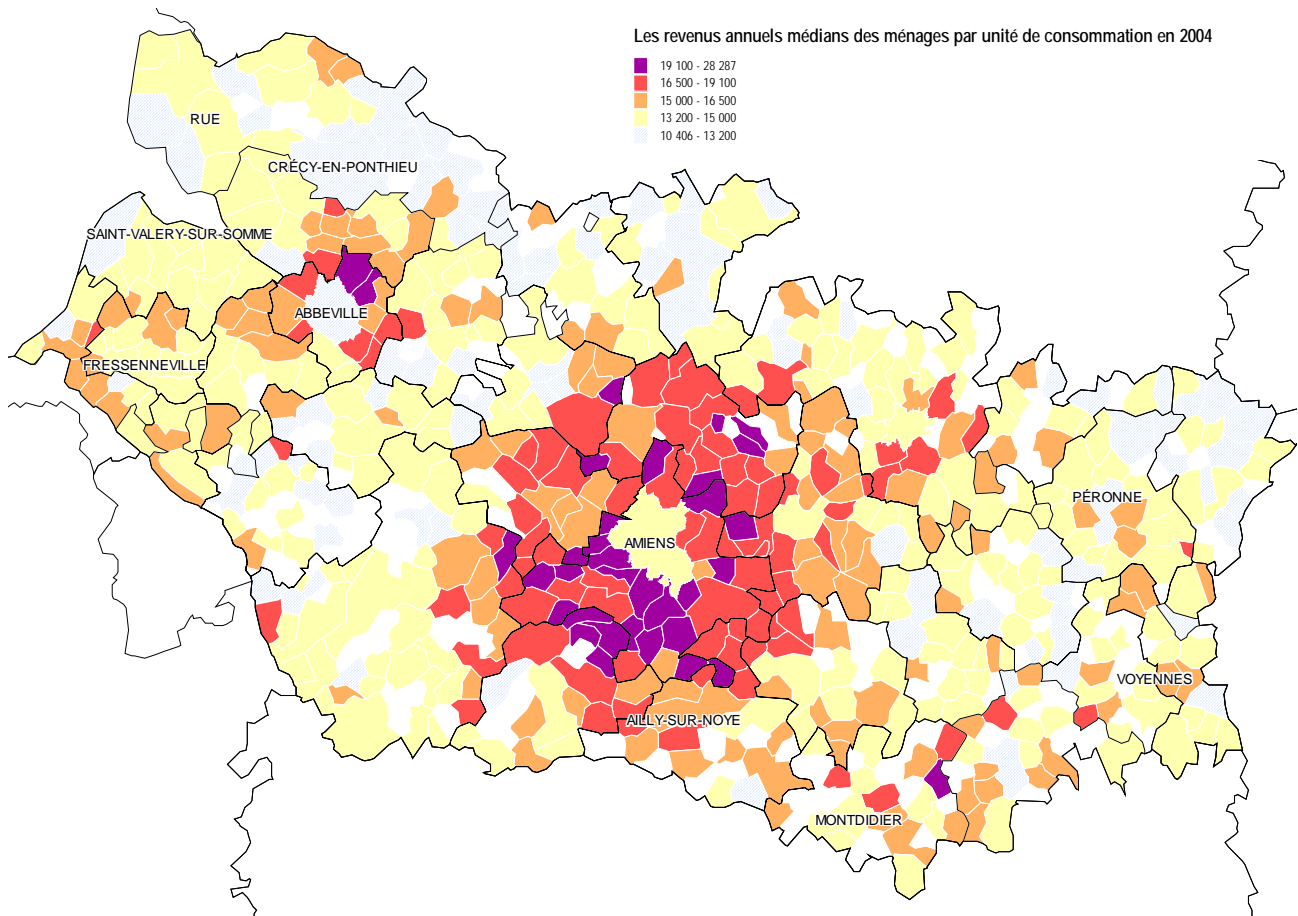
3 DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES

3.1. *Une population relativement homogène, moins aisée que la moyenne des picards*

Quel que soit le décile observé, les ménages de la Somme ont des revenus inférieurs à ceux de la moyenne des ménages picards et français.

En effet, la médiane des revenus des ménages par unité de consommation⁽⁴⁾ se situe à 14 496 € par an et par ménage, contre 15 130 € pour un ménage picard. Cet écart de revenu s'observe pour l'ensemble des déciles. Globalement, les ménages de la Somme sont donc moins aisés que ceux de la région. Le rapport interdécile des revenus des ménages de la Somme, qui mesure le rapport entre le neuvième et le premier décile, est de 5,28. Ce rapport est plutôt modéré, ce qui veut dire que les écarts entre les plus riches et les plus pauvres ne sont pas particulièrement prononcés. Le rapport interdécile de la Somme est inférieur à celui enregistré nationalement.

⁽⁴⁾ Unité de Consommation = équivalent adulte



Source: INSEE DGI 2007

3.2. Une répartition inégale de la richesse, concentrée dans la périphérie d'Amiens

Si la moyenne départementale permet de conclure à une relative homogénéité des ménages sur le plan des revenus, il n'en reste pas moins qu'il existe de fortes disparités entre les communes au sein de l'espace départemental.

La Communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole est marquée par des écarts de revenus importants. Le rapport interdécile est en effet très élevé (8.28). Si les contrastes sont plus prononcés à Amiens Métropole qu'ailleurs, c'est surtout en raison du faible niveau du premier décile (3 760 € contre 5 348 €), très en retrait par rapport aux autres référents et du niveau très élevé du neuvième décile (31 116 € contre 28 260 €), proche du niveau de l'Oise (31 363€ par an).

Avec un revenu médian annuel de 13 562 €, la ville d'Amiens est marquée par une certaine précarité, tandis que sa périphérie de première couronne concentre une population plus aisée, ayant des revenus médians souvent supérieurs à 16 500 € par an. Au-delà du périmètre de la Communauté d'Agglomération, les communes périphériques de deuxième couronne se distinguent également par une population globalement plus aisée.

Avec l'augmentation de la distance par rapport à la ville-centre, à partir de la troisième couronne périurbaine, le revenu médian des ménages commence à diminuer. La troisième couronne, qui s'est en réalité constituée dans la première moitié des années 2000 avec l'extension de la « tache périurbaine », présente une sociologie plus populaire : les ménages modestes, pour accéder à la propriété, sont contraints de s'installer plus loin et sont conduits à parcourir quelques fois 40 kilomètres pour se loger, le marché des première et deuxième couronnes devenant trop cher.

La Picardie Maritime se caractérise par des niveaux de revenus médians moins élevés, à l'exception des communes situées dans le périurbain abbevillois. La ville d'Abbeville se détache par la faiblesse des revenus des ménages, la médiane se situant à 12 887€. L'analyse de la précarité, réalisée ultérieurement, confirme que la commune concentre une précarité importante, autant dans le parc privé que dans le parc public.

Quant à l'Ouest et l'Est de la Somme, les revenus sont bas. Ceci s'explique en grande partie par la sociologie de ces territoires, majoritairement représentés par des communes du groupe ruralo-industriel⁽⁵⁾. En 1999, 44% des actifs des communes de ce groupe appartiennent à la catégorie socio-professionnelle des ouvriers.

⁽⁵⁾ Voir la typologie communale de la Somme et volet économique.

Structure du parc	Parc total		Résidences principales		Logements vacants		Résidences secondaires	
	Nombre en 1999	Nombre en 2005	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999
Grand Amiénois	143 852	150 773	90,7%	0,98%	6,1%	-0,03%	3,2%	-2,74%
Picardie Maritime	66 532	69 255	75,5%	0,87%	5,4%	-0,09%	19,1%	0,12%
Santerre Hte S	44 828	46 275	86,6%	0,92%	7,5%	-0,25%	5,9%	-3,47%
Somme	255 212	266 303	86,0%	0,95%	6,2%	-0,09%	7,8%	-1,10%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

Statut d'occupation des RP	Résidences principales		Propriétaires occupants		Locataires privés		Locataires HLM	
	Nombre en 1999	Nombre en 2005	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999	% en 2005	Taux d'évolution annuel depuis 1999
Grand Amiénois	128 937	136 744	56,6%	0,73%	22,7%	3,35%	17,7%	0,12%
Picardie Maritime	49 644	52 293	67,4%	0,85%	19,4%	2,73%	8,8%	0,26%
Santerre Hte S.	37 905	40 054	69,0%	0,96%	17,9%	3,89%	9,0%	-1,34%
Somme	216 486	229 091	61,2%	0,80%	21,1%	3,29%	15,2%	-0,03%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

4.1. *Un basculement du parc vacant et du parc des résidences secondaires dans le stock de résidences principales*

Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences principales a augmenté de 0,95% par an. Parallèlement, le stock de résidences secondaires et de logements vacants a reculé. Une partie de ces logements a probablement réintégré le parc des résidences principales.

Le poids des résidences secondaires est, en 2005, inférieur à la moyenne française (9%) et depuis 1999, leur part relative a eu tendance à se stabiliser, voire à diminuer dans l'Est de la Somme. L'offre de résidences secondaires se concentre en Picardie Maritime, où, à l'inverse de la tendance départementale, elle continue à se développer. Ce phénomène est particulièrement lisible sur le littoral, mais s'étend de plus en plus aux communes rétro-littorales. Cette dynamique concurrence le développement des résidences principales, et participe à la rigidification du marché littoral.

En 2005, le poids des logements vacants au sein du parc total est inférieur de 2 points à la moyenne nationale, ce qui traduit une certaine tension du parc de logement.

En outre, depuis 1999, le nombre de logements vacants a diminué ; c'est dans le Santerre-Haute-somme que la vacance a le plus reculé depuis 1999. L'analyse de la vacance fera l'objet d'une analyse plus approfondie dans le chapitre consacré au parc privé.

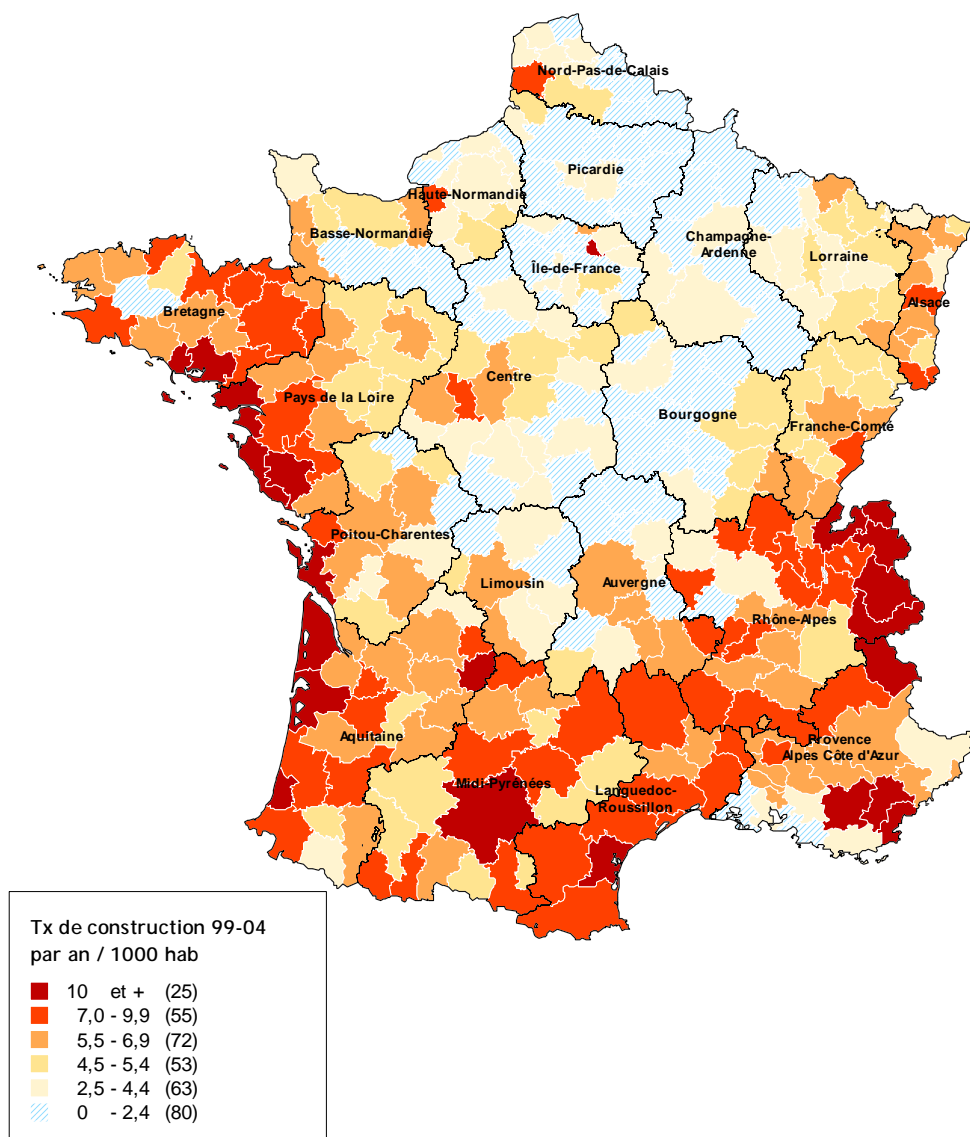
4.2. *Une offre locative faible, en augmentation dans sa frange privée*

En 2005, une large majorité des résidences principales du territoire est occupée par leurs propriétaires. Le segment locatif privé est peu développé, avec 21% des résidences principales. En 1999, le département se situait déjà 5 points au-dessous de la moyenne nationale, mais un point au-dessus de la Picardie.

Quant au parc locatif social, l'offre est quelque peu en retrait : avec 15% de logements sociaux, le score départemental est un point en-dessous de la moyenne nationale... et deux points inférieurs à la moyenne des départements du nord de la France.

L'évolution de l'occupation du stock des résidences principales montre un accroissement significatif du nombre de locataires privés depuis 1999 et une stagnation du nombre de logements sociaux.

Différentes hypothèses permettent d'expliquer ces évolutions. D'une part, quelques OPAH ont été mises en place ces dernières années. Elles ont pu avoir comme conséquence la mise sur le marché d'un parc locatif par récupération de la vacance et par réalisation de transformations d'usage. Cette progression du parc locatif privé est probablement à relier à la baisse significative de la vacance sur la même période. D'autre part, le développement du dispositif De Robien a pu également favoriser le développement du parc de résidences principales locatives privées. Mais, comme c'est quelques fois le cas, l'offre créée ne s'est pas toujours localisée dans les secteurs où la demande potentielle est la plus forte.



Source : SITADEL 2007

5.1 Une relance de la construction neuve à confirmer

✘ Le maintien d'un faible niveau de construction neuve...

Comme les autres départements picards, la Somme appartient aux départements qui ont construit le moins de logements neufs depuis 1990. Quelle que soit la source (SITADEL ou FILOCOM), l'indice de construction⁽⁶⁾ est largement inférieur à la moyenne nationale sur les deux périodes (3,75 contre 5,7 puis 3,68 contre 6,2).

Toutefois, depuis trois ans (2003-2005), les indicateurs confirment **une nette relance de la production de logements dans l'ensemble des territoires de la Somme**. Cette relance s'est confirmée et amplifiée en 2006 (près de 3000 logements mis en chantier soit un taux de construction qui dépasse la barre des cinq logements pour 1000 habitants).

La répartition des dynamiques de construction neuve s'est modifiée ces cinq dernières années, et a privilégié certaines communes en large périphérie de la ville-centre. Les cartographies présentées ci-après mettent en évidence une intensification des mécanismes de périurbanisation, avec poussée notamment des communes aux franges de l'aire urbaine amiénoise depuis 1999.

Il faut toutefois relativiser cette information graphique par le volume de construction neuve qui évolue très peu et a même eu tendance à très légèrement baisser entre les deux périodes. Depuis 1990, le département de la Somme produit un peu plus de 2 000 logements neufs par an.

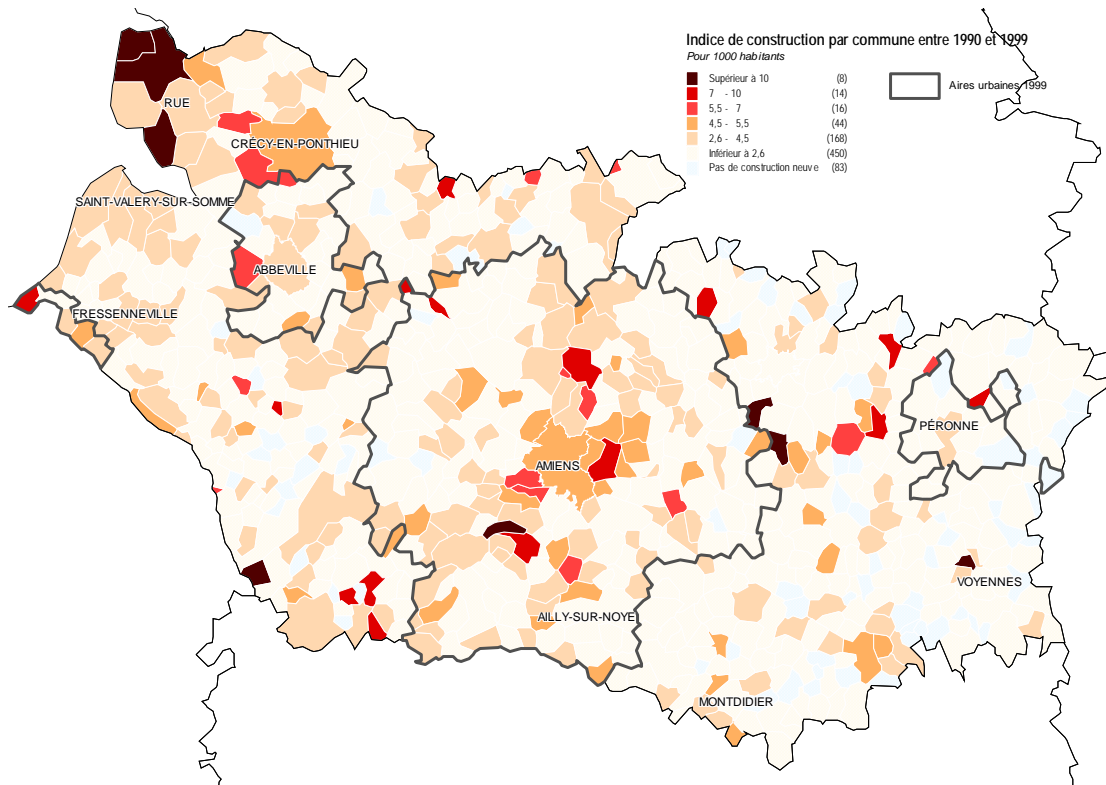
Si les volumes globaux sont maintenus, la construction neuve a toutefois été redistribuée au sein de l'aire départementale. La production s'est affaiblie dans les villes centres alors qu'elle a augmenté dans nombre de communes périurbaines et rurales. Pour certaines d'entre elles, l'indice de construction a explosé. Néanmoins, pour les toutes petites communes, des volumes très modérés peuvent engendrer des taux très élevés (cf. composition de l'indicateur).

✘ ...a permis un léger accroissement démographique depuis 1990

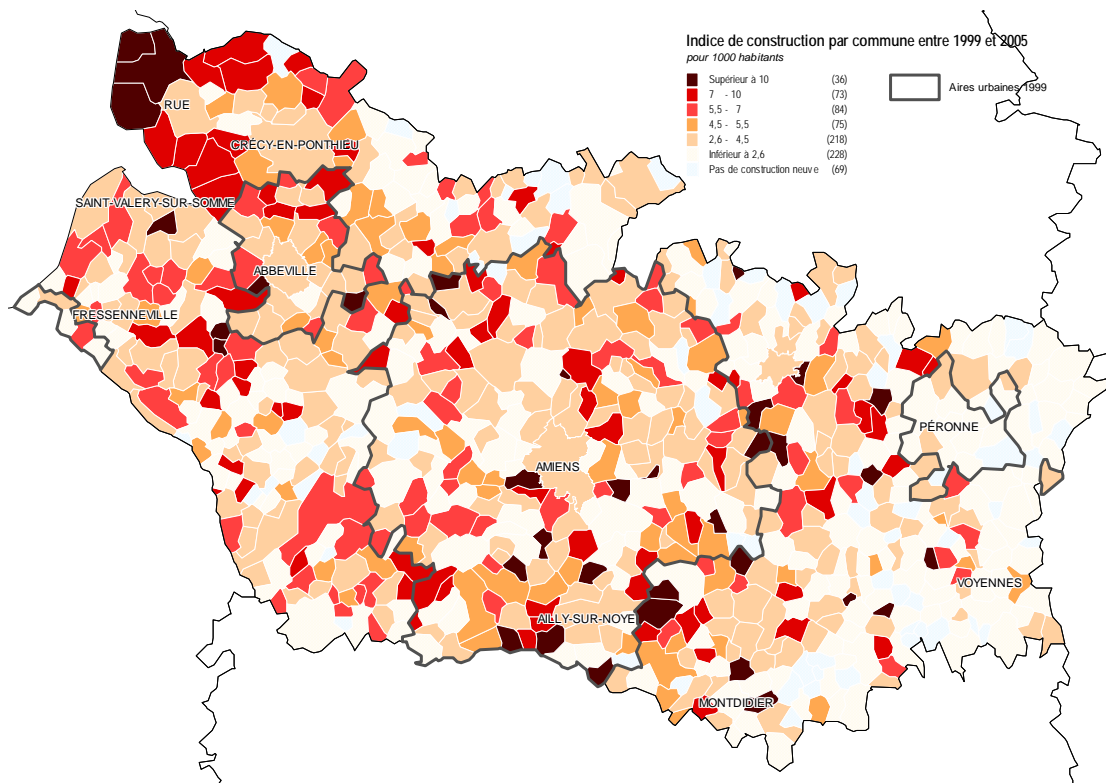
La construction neuve permet de :

1. remplacer les logements détruits ou désaffectés (l'importance du renouvellement dépend de la vétusté du parc, des opérations de réhabilitation engagées),
2. compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires et de logements vacants,
3. compenser la réduction de la taille moyenne des ménages (dessalement).

⁽⁶⁾ Indice de construction : nombre de logements construits *1000/ population totale / an



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

L'ensemble de ces besoins, dits « endogènes », est appelé **Point Mort** et correspond au niveau de stabilité démographique de la commune. Si la construction neuve est supérieure au point mort, il y a effet démographique positif, et donc croissance démographique.

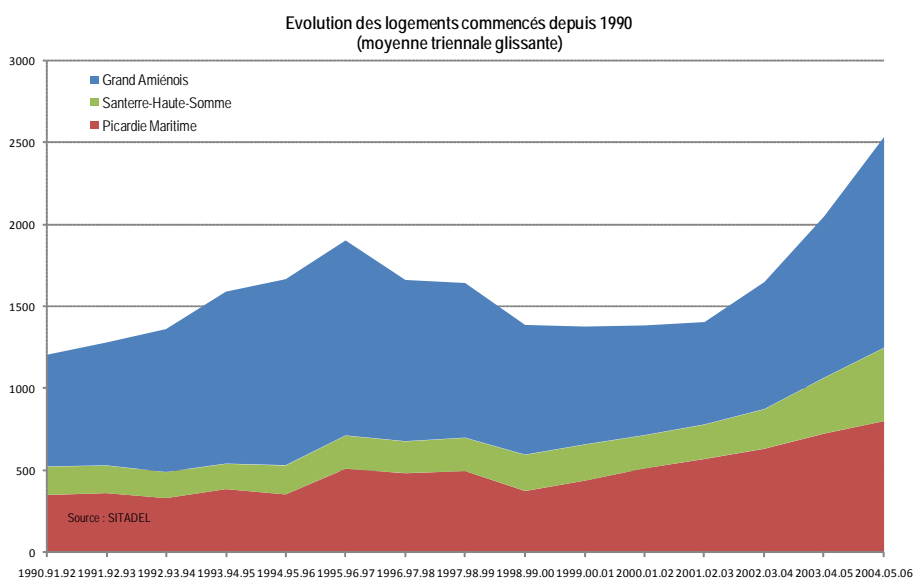
Département de la Somme	1990-1999		1999-2005	
	par an	par an / 1000 hab.	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	2 071	3,75	2 027	3,68
Effet démographique	338	0,61	257	0,47
Point mort	1 733	3,14	1 771	3,21
<i>dont desserrement</i>	1 790	3,25	1 844	3,34
<i>dont renouvellement du parc</i>	375	0,68	179	0,32
<i>dont variation des vacants et occasionnels</i>	-432	-0,78	-252	-0,46

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

Dans la Somme, le niveau du Point Mort est relativement faible et n'a que peu évolué entre 1990-1999 et 1999-2005. Il est principalement constitué par les besoins liés au desserrement des ménages, et dans une moindre part, par le remplacement des logements détruits.

Depuis 1999, les composantes du Point Mort ont finalement peu évolué. Le desserrement reste le poste principal et a très légèrement augmenté. La variation des résidences secondaires et des logements vacants est toujours négative mais le mouvement est plus contenu que dans la décennie précédente. Ce dernier tend à s'amortir compte-tenu du faible niveau de vacance à l'échelle départementale.

Toutefois, depuis trois ans, les indicateurs confirment une nette relance de la production de logements. La répartition de la construction neuve s'est modifiée ces cinq dernières années, et a privilégié certaines communes en large périphérie de la ville-centre. Les cartographies présentées ci-après mettent en évidence une intensification des mécanismes de périurbanisation.



Lors du séminaire Habitat, une simulation a été réalisée afin d'évaluer les besoins en logements à l'horizon 2015 dans le cadre d'un scénario fil de l'eau, c'est-à-dire :

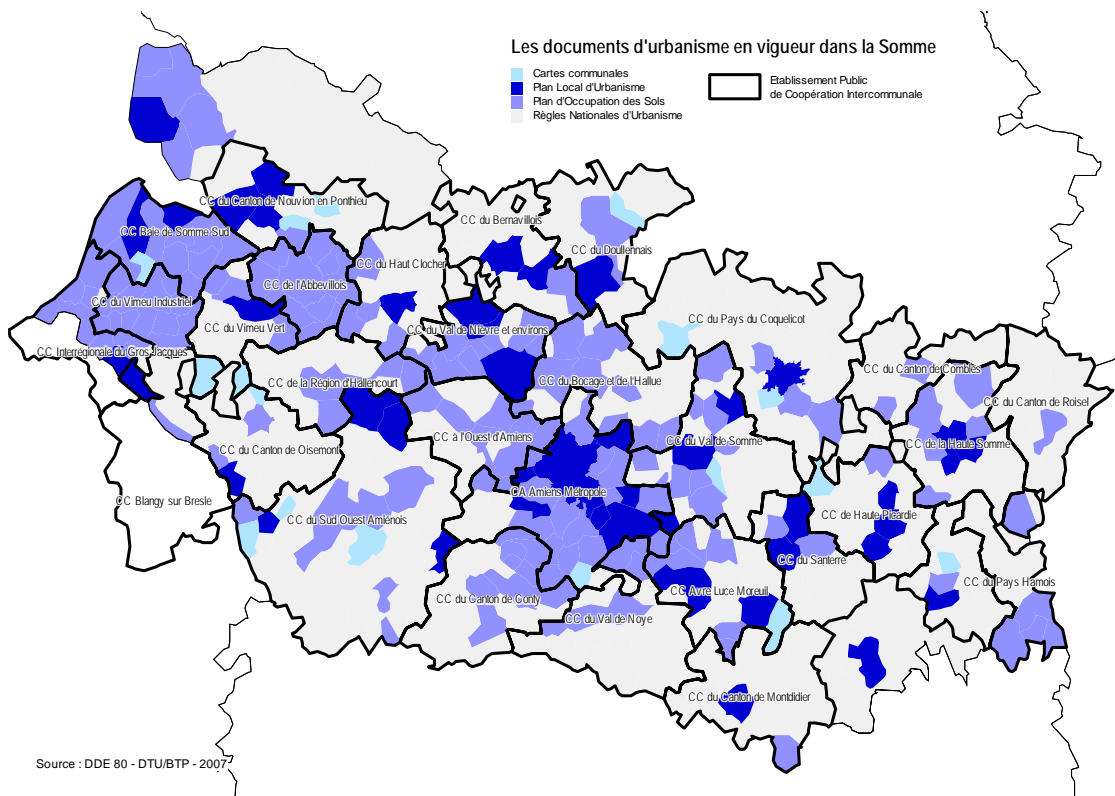
- poursuite des tendances démographiques (+0,10% par an) avec une légère érosion du solde naturel (+0,30% par an), liée au vieillissement de la population + maintien du déficit migratoire (-0,20% par an),
- prolongement du desserrement des ménages,
- maintien de la pression sur le stock de logements vacants et de résidences secondaires (taux de vacance autour de 5,5%),
- augmentation du renouvellement du parc (compensation des opérations de démolition des logements du parc privé et public qui auront lieu dans les prochaines années).

Utilisation de la construction neuve (annuelle)	1999-2005	2005-2015
Desserrement	1844	1990
Variation des résidences secondaires et des logements vacants	-252	-210
Renouvellement du parc	179	5470
Point Mort	1771	2320
Effet démographique	257	250
Construction neuve	2027	2570

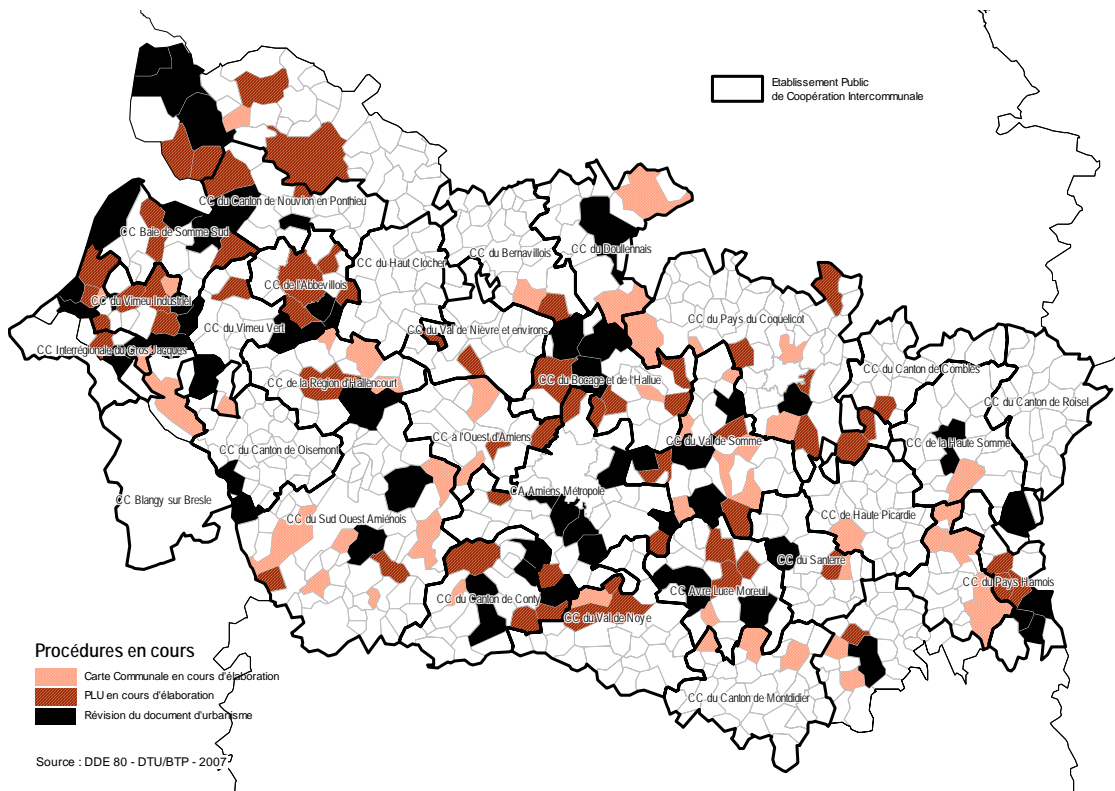
➔ Ne serait-ce que pour éviter que la tendance antérieure se dégrade, il est nécessaire de prévoir un accroissement de la production d'environ 25%. Ceci correspond à un taux de construction de 4,5 logements pour 1000 habitants, ce qui reste bien inférieur à la moyenne nationale.

Il y a donc lieu de pérenniser la relance de production amorcée ces dernières années, ce qui implique de maintenir l'effort sur la mobilisation du foncier et de la filière de la production. Un des enjeux du département est bien d'entretenir la dynamique de construction neuve par un accompagnement des collectivités dans leurs projets de développement et d'aménagement. Et cela passe par l'élaboration de documents d'urbanisme (SCOT et PLU) suffisamment ambitieux pour développer de la constructibilité.

Communes ayant un document d'urbanisme en vigueur



Communes ayant un document d'urbanisme en cours de révision ou d'élaboration



5.2 Une politique territoriale qui se structure, des réflexions habitat émergentes

✘ De nombreuses communes encore sans documents d'urbanisme, même si le taux de couverture s'améliore progressivement

554 communes ne sont pas encore couvertes par un document d'urbanisme, soit 71% de l'ensemble des communes. 165 communes sont encore sous le régime des POS, 44 communes ont élaboré un PLU et 17 des cartes communales

A l'issue des procédures d'élaboration et de transformation de certains POS en PLU, le territoire aura 103 PLU. En outre, plus de 70 communes rurales se seront dotées d'une carte communale.

La couverture du territoire par les documents d'urbanisme est donc en nette amélioration, bien qu'elle demeure insuffisante. Beaucoup de zones d'ombre demeurent dans les secteurs ruraux du territoire (est et franges du département).

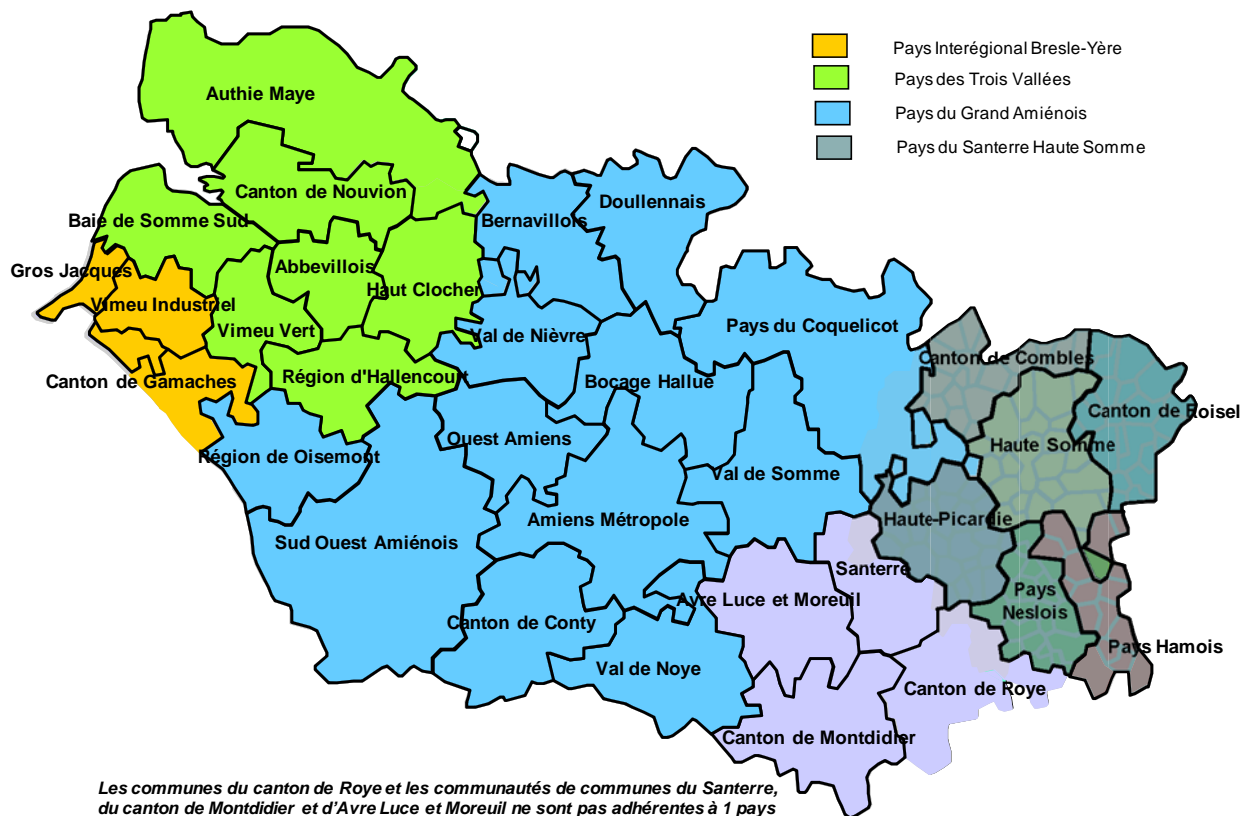
Or, l'absence de documents d'urbanisme est un véritable frein à la constructibilité, et au développement maîtrisé et raisonné d'une offre résidentielle adaptée aux besoins des ménages.

L'élaboration d'un PLU est en effet l'occasion de mener une réflexion prospective sur l'aménagement et le développement de la commune par l'ouverture à l'urbanisation de zones, notamment dans des secteurs concernés par des grands enjeux d'aménagement du département, comme la construction du canal à grand gabarit. C'est également l'occasion d'intégrer les réflexions supracommunales, comme les SCOT et les PLH auxquels les PLU sont liés par une obligation de conformité.

Le SCOT du Grand Amiénois est encore de définition, et un des enjeux soulevés par les premiers éléments de diagnostic est la maîtrise de l'étalement urbain, qui implique une stratégie sur la mobilisation du foncier et un important travail de réflexion et de pédagogie sur l'évolution des formes urbaines : comment faire évoluer le modèle pavillonnaire des lotissements aujourd'hui consommateurs d'espace ? Il s'agit d'instaurer une cohérence entre le développement résidentiel, l'accessibilité par les transports, la création et la gestion des équipements communaux, sur la base de quoi les projets communaux pourront se déterminer.

L'élaboration du SCOT est le temps pour les élus et les acteurs de se poser un diagnostic prospectif à l'échelle d'une aire de marché, intégrant entre autre la réponse aux besoins en logements des ménages, et des orientations d'aménagement durable, mais la démarche est encore jeune.

La partie habitat des documents de planification locaux s'appuie sur les démarches PLH engagées. Sur les 5 démarches PLH du département, 4 sont menées dans le périmètre du Grand Amiénois, mais ces démarches n'ont que partiellement abouti. Or, ces documents fixent des objectifs de production cohérents avec le besoin des ménages et déterminent la stratégie opérationnelle de leur réalisation effective.



Source : CG de la Somme – DADT- août 2008

Conscient des enjeux, le département de la Somme a mis en place une action spécifique auprès des communes afin qu'elles améliorent substantiellement la qualité de leurs documents d'urbanisme. Le soutien technique apporté par le service Habitat et Urbanisme du Conseil Général permet de veiller à ce que ces documents :

- définissent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui doit constituer un véritable projet de territoire pour la commune, prenant en compte toutes les thématiques liées au développement de l'habitat (les déplacements, les équipements, la maîtrise de la consommation d'énergies, etc...)
- soient réalisés dans une perspective plus large, à l'échelle du territoire de projet (Communautés de communes, Pays...). Les questions de développement, d'habitat et de foncier ne peuvent trouver une réponse pertinente et cohérente qu'à une échelle plus large. Les documents d'urbanisme élaborés à l'échelle communale doivent ainsi constituer le relais opérationnel de ces stratégies. L'option du PLU intercommunal a été exploré au Pays Hamois, dans la foulée du PLH.

5.3 Une couverture presque totale du territoire par les établissements publics de coopération intercommunale, des réflexions habitat qui émergent doucement

Avec 31 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale au 1^{er} janvier 2007 regroupant plus de 700 communes, le territoire de la Somme est, à l'exception du Vimeu et du Sud du Santerre Haute Somme, très bien couvert par les EPCI. Depuis le 1^{er} janvier 2008, les communes du Nord-Ouest du territoire se sont structurées en intercommunalité et forment aujourd'hui la Communauté de Communes de l'Authie et de la Maye.

Le territoire départemental ne comporte qu'une Communauté d'Agglomération : Amiens Métropole.

Les autres intercommunalités de la Somme, qui se sont structurées en communautés de communes, ont choisi majoritairement la fiscalité directe additionnelle. De fait, la politique du logement et du cadre de vie est une compétence optionnelle à choisir par les intercommunalités.

Une large majorité des intercommunalités a choisi la compétence logement et cadre de vie, mais seulement 12 d'entre elles ont développé au sein de cette compétence une politique spécifique du logement social. Les territoires s'engagent progressivement dans des démarches de Programmes Locaux de l'Habitat et définissent peu à peu des stratégies de politique de l'habitat.

En 2008, cinq démarches de PLH ont été initiées dans le département de la Somme. Une seule des démarches, celle du Pays du Coquelicot, est allée jusqu'à l'approbation. Les autres ont achevé la phase programmation, mais ne sont pas encore validées.

Quatre PLH sur cinq ont été élaborés dans le Grand Amiénois : celui de l'agglomération centre, et les trois quarts des secteurs sous pression périurbaine.

Le cinquième PLH couvre le périmètre de l'ADES, dans l'Est de la Somme.

En revanche, aucune démarche PLH n'a été entreprise en Picardie Maritime, en dépit de l'acuité des tensions sur le marché de l'habitat du littoral et du rétro-littoral, et de problématiques spécifiques comme la réponse au vieillissement de la population et du logement des saisonniers.

La cartographie ci-avant met en avant une spécificité des démarches engagées, qui a fini par constituer un handicap dans l'opérationnalité des documents : le diagnostic a été élaboré à l'échelle de grands territoires, regroupant des intercommunalités. Ces regroupements correspondaient à des structures de développement local, type syndicat mixte, aujourd'hui dissoutes. Si une telle échelle a une pertinence pour l'analyse des problématiques habitat, les resituant dans le contexte élargi de l'aire de marché, elle est plus contraignante pour la programmation, car c'est au niveau des intercommunalités qui ont la compétence habitat que la mise en œuvre s'effectue.

A l'exception du PLH d'Amiens Métropole, les objectifs de productions des PLH sont exprimés en fourchette.

Concernant les quatre PLH du Grand Amiénois, le cumul des objectifs, en s'appuyant sur la fourchette haute des intercommunalités périurbaines et rurales, représentent environ

1800 logements, dont 1200 logements pour Amiens, soit un indice de construction de 5,5 logements pour 1000 habitants. Ces objectifs, si tant est que l'on s'appuie sur les fourchettes hautes, s'inscrivent dans une hypothèse d'un fil de l'eau amélioré. En revanche, si l'on reste sur les hypothèses basses des PLH (soit un total de 1500 logements), la réponse du tissu urbain aux besoins des ménages risque de devenir insuffisante.

Les objectifs spatialisés de l'ADES n'ont pas été validés, mais il semblerait que le besoin en logement défini pour les années à venir est de 390 logements par an, ce qui est le double de la moyenne annuelle de production observée dans la première moitié des années 2000. Ces objectifs intègrent les besoins des salariés du chantier, puis des plates-formes du canal à grand gabarit.

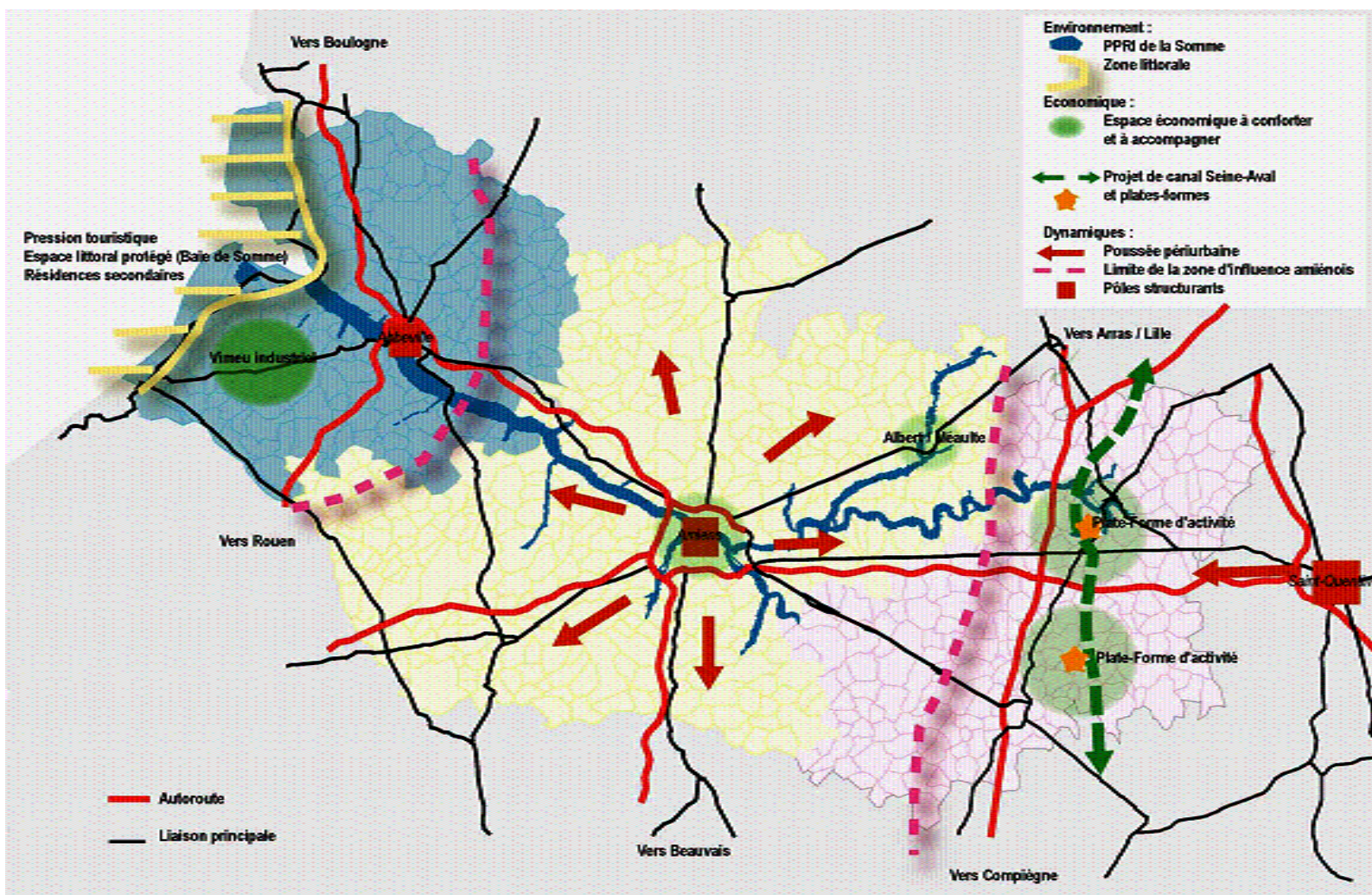
Si les objectifs quantitatifs affichent la volonté de relancer la construction neuve de logement, le programme d'actions des PLH ruraux et périurbains sont peu précis et opérationnels :

- en matière d'aides à la production locative sociale : à l'exception du PLH d'Amiens Métropole, les PLH ne définissent pas de moyens de soutien au développement du parc social,
- en matière d'actions foncières : si dans chaque PLH, il est évoqué la nécessité de développer les PLU et cartes communales, le volet foncier demeure théorique et peu précis. Les PLH esquissent des propositions, mais ne définissent pas de réelles stratégies foncières ; or, lors des réunions de concertation avec les élus et les partenaires, la mobilisation du foncier est un point dur, faute de connaissances des outils et des moyens financiers. Pour tenir les objectifs et accompagner les communes volontaires, il est nécessaire de leur offrir un soutien technique et financier pour les questions foncières.

Le développement de PLH opérationnels, avec un volet foncier renforcé, est un enjeu départemental. Si les objectifs de construction neuve représentent un effort par rapport à la production de logements des années antérieures, les moyens définis rendent leur réalisation difficilement réaliste.

A l'exception de deux intercommunalités, Amiens Métropole et le Pays du Coquelicot, les PLH sont pour le moment des documents d'intention. En outre, ce sont des premiers documents, un peu « jeunes ». Il faut donc encourager leur refonte pour en faire un document de projet, adapté aux enjeux locaux et départementaux.

L'absence de PLH en Picardie Maritime pose question, compte tenu des enjeux immobiliers, fonciers et environnementaux spécifiques de cette région du littoral.



JOURNEE DE TRAVAIL HABITAT DU 15/10/2007 :

SYNTHESE DE L'ATELIER B : « PRODUCTION DE LOGEMENTS ET AMENAGEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE

• **Les points-clefs de l'atelier :**

- Les communes doivent être accompagnées dans la production de logements,
- Une exigence de qualité à développer,
- L'intégration du développement de l'habitat dans une politique globale d'aménagement du territoire.

→ **S'organiser pour construire :**

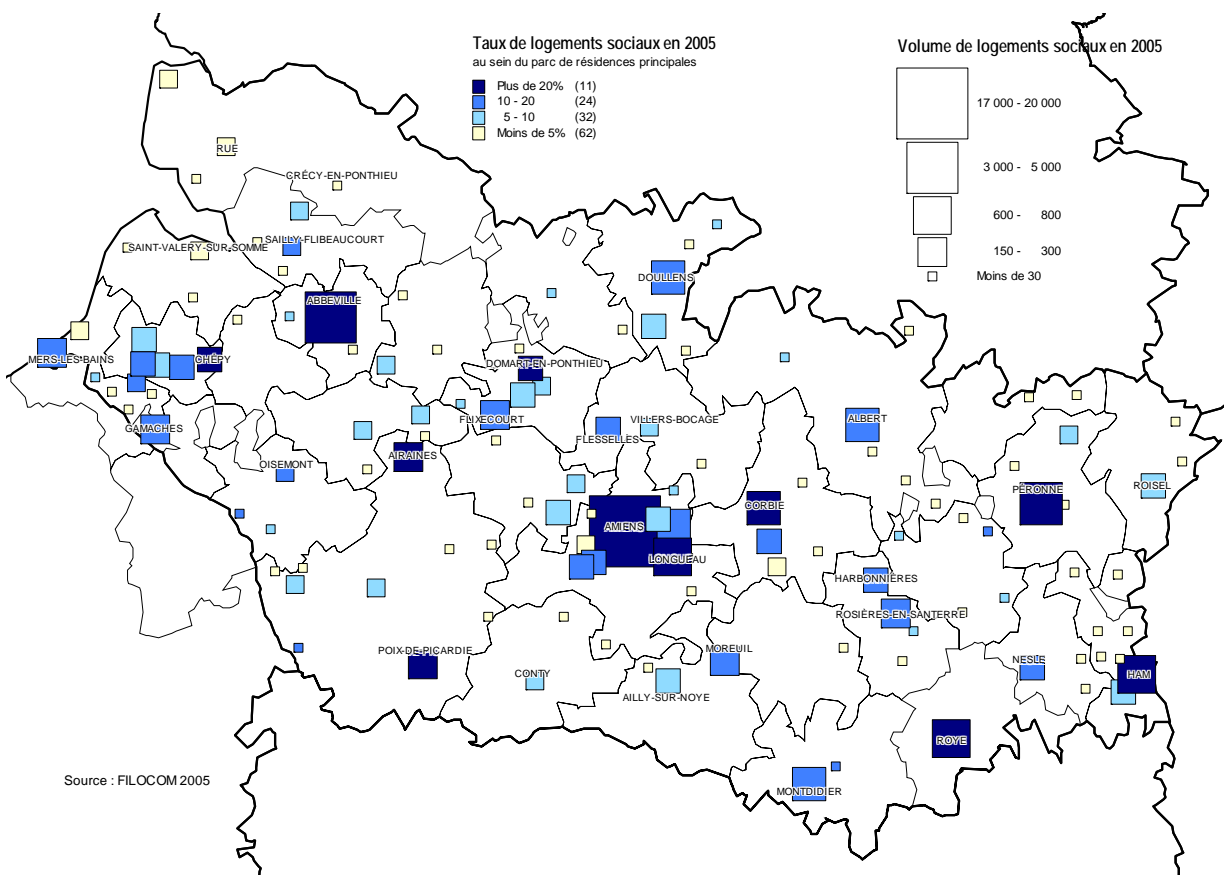
- mieux mobiliser la ressource foncière (planification et maîtrise des outils fonciers)
- mettre en place au niveau des territoires une prospective habitat (PLH),
- mettre en perspective la question habitat avec les autres volets de l'aménagement et du développement des territoires (transports, développement économique, équipement...),
- améliorer la mobilisation de l'appareil de production.

→ **Construire pour habiter :**

- Travailler la qualité des documents d'urbanisme en soignant le PADD,
- Repenser les formes urbaines, en inscrivant la production dans un souci de qualité architecturale et environnementale,
- Diversifier la production en veillant à un équilibre en les différents segments, en prêtant une attention particulière au développement :
 - o de l'accession sociale à la propriété,
 - o de la réalisation d'acquisition-amélioration en vue de produire du locatif social.

Statut d'occupation des résidences principales	Résidences principales		Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM
	Nombre en 1999	Nombre en 2005	% en 2005	% en 2005	% en 2005
Grand Amiénois	128 937	136 744	56,6%	22,7%	17,7%
Picardie Maritime	49 644	52 293	67,4%	19,4%	8,8%
Santerre Hte S.	37 905	40 054	69,0%	17,9%	9,0%
Somme	216 486	229 091	61,3%	21,1%	15,2%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI



Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

6 UN PARC SOCIAL SOUMIS A DES PRESSIONS GRANDISSANTES

6.1 15% de logements sociaux, concentrés à près de 70% sur Amiens et Abbeville

Avec 15% de logements sociaux en 2005, la Somme apparaît comme un département du Nord de la France peu doté. La Somme est en-deçà de l'ensemble des départements voisins :

• Aisne :	19 %
• Nord :	22 %
• Oise :	21 %
• Pas de Calais :	18 %
• Seine-Maritime :	26 %
• France :	16%

De plus, la répartition de ces logements sociaux sur le territoire est très inégale. Le Grand Amiénois concentre ainsi 75% des logements sociaux du département. La Picardie Maritime en accueille 14% et le Santerre-Haute-somme 11%. Dans ces deux secteurs du Département, le parc social représente moins de 10% des résidences principales.

Plus précisément, ce sont les principales villes qui regroupent les logements sociaux. Ainsi, 70% du parc social du département est localisé à Amiens (19 260 logements soit 60 % du total) et à Abbeville (3 032 logements soit 10 % du total). Le reste du parc est réparti de manière diffuse sur l'ensemble du territoire.

Le parc de logements sociaux se répartit essentiellement entre cinq bailleurs, aux stratégies et aux implantations spécifiques⁽⁷⁾ :

- L'OPSOM est le bailleur historique du département. Son parc est surtout présent dans les pôles secondaires. L'OPSOM est implanté dans 100 communes. Il a très peu de patrimoine sur Amiens et la périphérie et plus du tout sur Abbeville. Ses difficultés financières ont entraîné un retard important d'entretien et de réhabilitation qui est en bonne voie de résorption. Il se veut prioritairement au service de la politique du Département notamment dans le rural. Il s'est engagé dans la vente d'une partie de son patrimoine.
- L'OPAC d'AMIENS est par nature un office local. Il souhaite concentrer son action et son développement sur Amiens Métropole sur lequel il concentre 95% de son parc, soit plus de 12 500 logements. Il est moins concerné par le développement d'une offre de logements sociaux dans les petites communes rurales. Les deux axes de sa politique actuelle sont l'accompagnement de la restructuration urbaine dans le cadre des projets ANRU et le développement d'une offre nouvelle

⁽⁷⁾ Selon la note réalisée par la Mission Habitat et Urbanisme en 2007

<i>Source EPLS 2006</i>	Nombre de logements sociaux	% de logements construits avant 1949	% de logements construits depuis 1990	% de logements financés par un prêt HLMO
Grand Amiénois	25 462	9,18%	16,83%	37,93%
Picardie maritime	4 865	0,66%	21,44%	27,34%
Santerre Hte S.	4 020	3,71%	18,56%	7,87%
Somme	34 347	7,33%	17,68%	32,90%
Picardie	131 783	4,19%	17,85%	22,48%

Source : EPLS 2006

- L'ODA a un parc de logements concentré sur la ville d'Abbeville et sur la Communauté de Communes de l'Abbevillois. Son action est circonscrite à ces territoires.
- La SAPI est une SA HLM, du groupe SNI, filiale de la Caisse des Dépôts, implantée dans les départements de l'Oise et de la Somme. Elle souhaite conforter ses différentes implantations dans le département (Vimeu, Ault, Abbevillois, Grand Amiénois, Péronne, Chaulnes, Montdidier et Roye), par le rachat notamment de patrimoine à d'autres bailleurs. Ses critères de développement d'une offre nouvelle sont liés essentiellement à la demande des salariés.
- La SIP est également une SA HLM, qui s'est développée historiquement pour « accompagner la création de l'espace industriel nord ». Avec plus de 10 000 logements sociaux, elle souhaite désormais recentrer son activité sur Amiens Métropole et sur les bourgs centres de la Somme. Elle s'est engagée dans une politique de vente de son patrimoine et d'accession à la propriété.

Quelques bailleurs des départements voisins essaient également de s'implanter sur le département tels que « Habitat 62-59 », la SA HLM du Beauvaisis, ICF et la maison du CIL et concurrencent de fait les bailleurs historiques, même si leur poids reste marginal.

Si les stratégies et les modes de développement ont des spécificités en fonction des différents bailleurs, les réflexions menées en interne montrent des préoccupations semblables sur le logement adapté pour les personnes âgées au sein du parc social, le logement des jeunes et le développement durable. Différentes expérimentations sont en cours sur ces thématiques.

Le partenariat entre les bailleurs sociaux du département est complexe. De nombreuses initiatives sont menées, comme l'Association Espace Habitat qui permet de mutualiser l'accueil des demandeurs et de centraliser le fichier de la demande et du numéro unique, mais leur fonctionnement est très difficile. Certains bailleurs refusent d'y entrer et d'autres restent dubitatifs sur l'exploitation réalisée du fichier de la demande.

Un projet de mise en place d'un fichier unique de la demande commun à tous les bailleurs est en cours d'élaboration par l'URHLM.

Pour l'instant, il n'existe par ailleurs aucun accord collectif formalisé entre les bailleurs sociaux pour l'accueil des ménages en sortie de CHRS mais un accord collectif entre l'Etat et les bailleurs est sur le point d'être signé.

	Somme	Picardie
Total du parc social en 2005 (FILOCOM)	32327	128047
Part dans les résidences principales (FILOCOM)	15%	18%
% de logements d'avant 1949 (EPLS)	7,3%	4,2%
Poids des logements antérieures à 1977 dans le total du parc (EPLS)	61,5	58,5%
Nombre de logements sociaux sans confort (FILOCOM)	167	668
% logements sociaux sans confort (FILOCOM)	0.52%	0.52%
<i>Rappel % total logements sans confort</i>	8.4%	7.2 %
Variation annuelle du stock de logements sociaux sans confort	-11,1%	-6,2%
<i>Rappel chiffres parc privé</i>	-1.9%	-2.1%
% de logements financés en HLM/O (2006) (EPLS)	33%	NC
Loyers moyens en €/m²sc (2006) (EPLS)	2,58	2,57

Sources : FILOCOM 2005, MEDAD d'après DGI – EPLS au 1/1/2006, DRE / MEDAD

Structure du parc HLM	Nombre de LS	% ind	% de coll	% 1-2 pièces	% 3-4 pièces	% 5 pièces et +
Grand Amiénois	25 462	19,47%	80,53%	23,32%	65,35%	11,33%
Picardie maritime	4 865	38,31%	61,69%	17,49%	73,01%	9,50%
Santerre Hte S.	4 020	45,37%	54,63%	22,68%	65,66%	11,65%
Somme	34 347	25,17%	74,83%	22,42%	66,47%	11,11%
Picardie	131 783	21,22%	78,78%	23,08%	65,66%	11,26%

Source EPLS 1/01/2006

Il y a environ 2 000 logements de moins selon FILOCOM, les sources fiscales cumulant les parcs dont les propriétaires sont des bailleurs sociaux et des communes sans référence à leur financement.

Structure du parc HLM	Nombre de LS	% ind	% de coll	% 1-2 pièces	% 3-4 pièces	% 5 pièces et +
Somme	35 519	26,7%	73,3%	22,8%	66,3%	10,9%
Picardie	134 979	21,8%	78,2%	23,5%	65,9%	10,6%
France	4 243 000	14%	86%	24,2%	66,6%	9,2%

Source : EPLS 1/01/2007

La mobilité	Taux de mobilité	Taux de vacance
Aisne	11,9%	2,3%
Oise	9,6%	1,4%
Somme	11%	1,2%
Picardie	10,7%	1,7%
France	9,5%	2,3%

Source EPLS 1/01/200

6.2 *Un parc ancien et bon marché de taille moyenne*

Selon EPLS en 2006, un tiers du parc de la Somme a été financé dans les années 70 par le biais de prêts HLM/O (financements antérieurs à la réforme de 1977) contre 22% sur l'ensemble de la région. **Un tiers du parc de logement social propose donc des loyers peu élevés (2.57€ par m² de surface corrigée), liés à son ancienneté**

Toujours selon EPLS 2006, plus d'un quart du parc social du Santerre-Haute-somme date d'avant 1970. Ce parc ancien est essentiellement localisé à Ham et Péronne : ces villes accueillent un parc construit dans l'entre-deux-guerres; elles ont en outre connu une seconde vague de construction dans les années 50.

Reste pour le Santerre que la majorité du parc a été construite après 1978, avec un effort conséquent ces quinze dernières années. Cet effort de construction s'observe également dans la Picardie Maritime dans les quinze dernières années : le parc ancien de plus de 30 ans se concentre essentiellement à Abbeville.

Le parc de logements sociaux du département se caractérise par son ancienneté, particulièrement dans le Grand Amiénois (9% des logements ont été construits avant 1949) : on y trouve également le parc de l'OPSOM d'Albert, édifié dans les années 20.

On note que la structure par taille de logements est voisine du référent régional. Cependant en Picardie maritime, le poids des petits logements est particulièrement faible alors que la taille des ménages régresse rapidement et que le vieillissement démographique est à l'œuvre. Il semble de plus qu'une partie de la décohabitation reste potentielle faute d'une offre adaptée.

Divers besoins de réhabilitations ont été identifiés au sein du parc social du département :

- 2500 logements ont été construits avant 1949, dont certains présentent des insuffisances en voie de résorption (remise aux normes du parc ancien d'Albert, de Péronne et de Ham),
- Un important chantier de réhabilitation dans le cadre du projet ANRU sur la ville d'Amiens : 1286 logements sont concernés, soit près d'un quart de l'offre conservée (convention 2005), dont 119 logements SONACOTRA.

Dans le cadre de cette opération, l'OPAC, SAPI, SIP ont des projets de grosses réhabilitations et d'amélioration de la qualité de service, résidentialisation...

1300 logements hors ANRU devraient également être réhabilités dans les années à venir : 214 logements pour la SIP, 576 pour la SAPI et 505 pour l'OPAC.

Les bailleurs ont conscience de ces besoins, mais s'interrogent sur le financement de ces opérations très onéreuses, alors que les fonds propres de certains bailleurs sont peu importants. La réhabilitation pèse encore pour le moment sur la capacité de la plupart des bailleurs de la Somme à développer une offre nouvelle. Il peut y avoir eu un manque d'anticipation de certains bailleurs en termes d'entretien et de réhabilitation.

Par ailleurs, le thème du développement durable, réflexion menée par l'ensemble des bailleurs, concerne aussi bien la réhabilitation que la construction neuve. Les objectifs d'économie de charges (chauffage, isolation thermique...) s'imposent particulièrement eu égard aux caractéristiques de la population. Les demandes d'interventions au titre du Fonds Social Energie sont croissantes comme en témoigne les travailleurs sociaux. La Préfecture constate aussi que certains publics ont des difficultés de maintien et d'accès au parc social du fait de charges trop importantes.

C'est un parc de taille moyenne constitué majoritairement de logements de 3-4 pièces et de collectifs. Le Santerre-Haute-Somme se démarque par le poids du parc de logements sociaux individuels ; la Picardie Maritime, par le poids plus faible des grands logements (5 pièces et +) et de petits logements.

Les projets de renouvellement urbain du département sont concentrés à Amiens Métropole, qui a signé en 2005 une convention ANRU avec les quartiers nord.

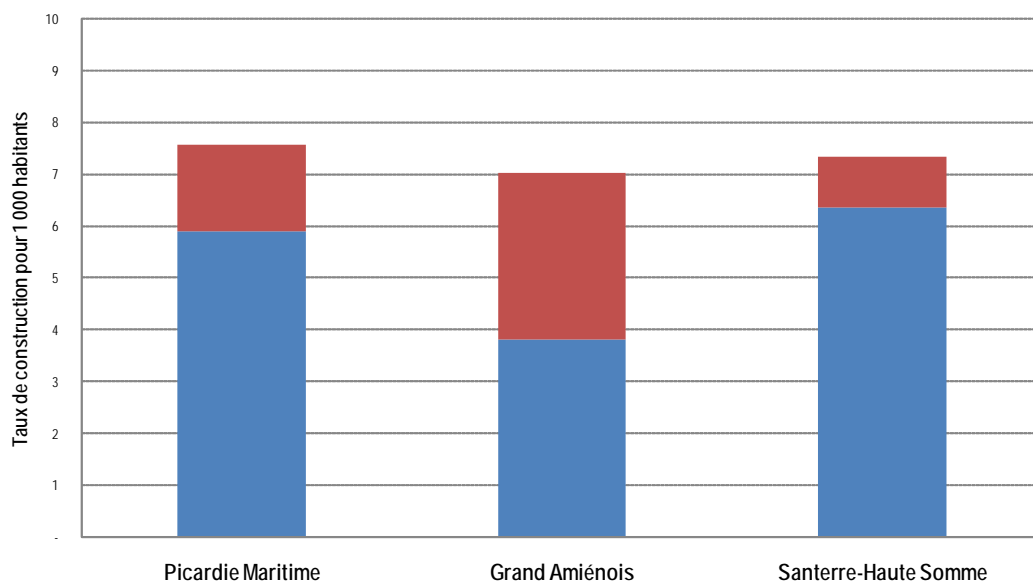
Le parc HLM amiénois a bénéficié d'une politique active de renouvellement visant à diversifier l'offre locative sociale dans ses produits offerts et à mieux la répartir au sein de la commune d'Amiens et de l'espace métropolitain.

Dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV), de 2001 à 2003, 412 logements ont fait l'objet d'une décision de démolition, tous concentrés dans les quartiers Nord et gérés par l'OPAC d'Amiens. 452 logements ont été financés pendant cette période, en vue de reconstituer l'offre démolie, selon un principe de diversification et de rééquilibrage de l'offre. Ainsi, Longueau et Salouël ont accueilli une cinquantaine de logements et 124 seulement ont été reconstruits en ZUS.

Dans le cadre de l'ANRU, c'est plus d'un millier de logements qui vont être démolis de 2005 à 2009 inclus. Si la ZUS Nord reste fortement impliquée dans le processus de renouvellement avec 360 logements à démolir, la problématique du renouvellement s'étend désormais aux autres secteurs concernés : (333 démolitions Sud-Est et 221 Etouvie). Les principes de diversification et de redistribution de l'offre HLM actés lors du GPV sont également repris pour le projet ANRU. La reconstruction est programmée essentiellement hors site dans des communes voisines (Salouël, Longueau, Camon et Boves) et dans les nouveaux quartiers d'Amiens (intercampus, ZAC de Renancourt, ZAC Gare de la Vallée, ZAC du Mont-Thomas). 94 PLAI sont à réaliser dans le diffus.

C'est un projet ambitieux : 0,8% du parc HLM va être ainsi renouvelé annuellement d'ici 2010.

Nombre de logements sociaux construits entre 2002 et 2007 pour 1000 habitants dans les trois Pays de la Somme



Source : DRE PICARDIE février 2008 – MEDAD FILOCOM 2005 d'après DGI

Bien que le Conseil Général ne soit pas un partenaire historique de la Politique de la Ville, il dispose d'une équipe technique sur la Politique de la Ville et des crédits fléchés.

Des crédits sont accordés à travers les enveloppes territoriales ; elles soutiennent les actions mises en œuvre sur les quartiers prioritaires. D'autres le sont à travers les cadres contractuels politiques de la ville, comme dans la convention ANRU 2005-2008 d'Amiens Métropole. Le Conseil Général participe à hauteur de 4 M€, et finance la réhabilitation et la création de logements, et les équipements de services.

6.3 Un parc dont l'accès devient de plus en plus difficile à dire d'experts

Pour identifier et qualifier la tension dans le parc social, trois indicateurs peuvent être mobilisés : l'évolution de la mobilité (EPLS), le rapport demande / attributions et le délai d'attente.

Il est actuellement difficile de mesurer l'évolution du taux de mobilité, c'est-à-dire l'évolution des capacités d'attribution du parc social, car l'enquête EPLS manque encore de recul pour comparer les taux de mobilité au 1^{er} janvier 2002, au 1^{er} janvier 2004 et au 1^{er} janvier 2006.

La demande locative sociale est traitée par l'Observatoire Régional de la Demande Locative Sociale (ODRLS). Selon les résultats de l'ORDLS pour l'année 2004, qui sont disponibles sur le site internet de la DRE, la Somme apparaît comme le département le plus tendu de la Picardie.

En 2004, l'ODRLS enregistre 13 676 demandes (mutations incluses) non satisfaites, pour 3 328 attributions réalisées dans l'année, soit une attribution pour quatre demandes. C'est le ratio le plus élevé des trois départements picards ; la moyenne régionale s'établit à une attribution pour 2,8 demandes, comme au plan national.

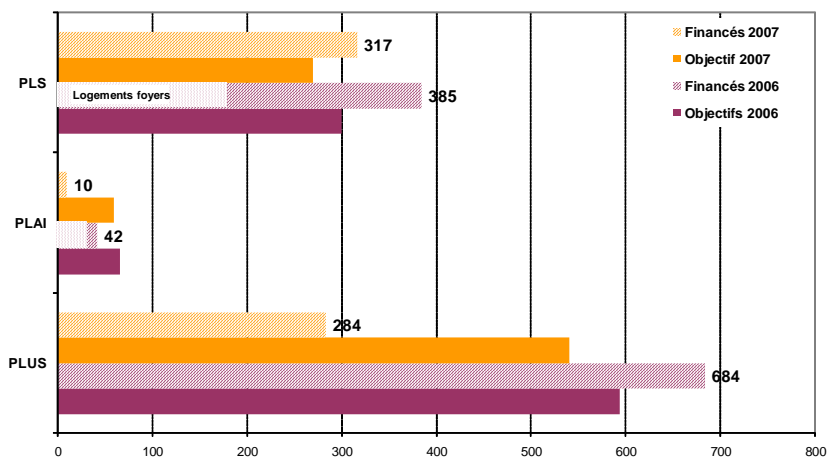
Cet indicateur se croise avec l'ancienneté de la demande : selon l'ORDLS, 37% des demandes ont plus d'un an, contre 29% au niveau régional. C'est le double de ce qu'enregistre l'Aisne (18%).

Les acteurs remarquent les difficultés croissantes à intégrer le parc locatif social. L'une des explications avancée est la faible production de logements sociaux ces dernières années, dans un contexte global de pénurie de logements qui conduit à la réduction de la mobilité.

On ne peut que relever le constat suivant :

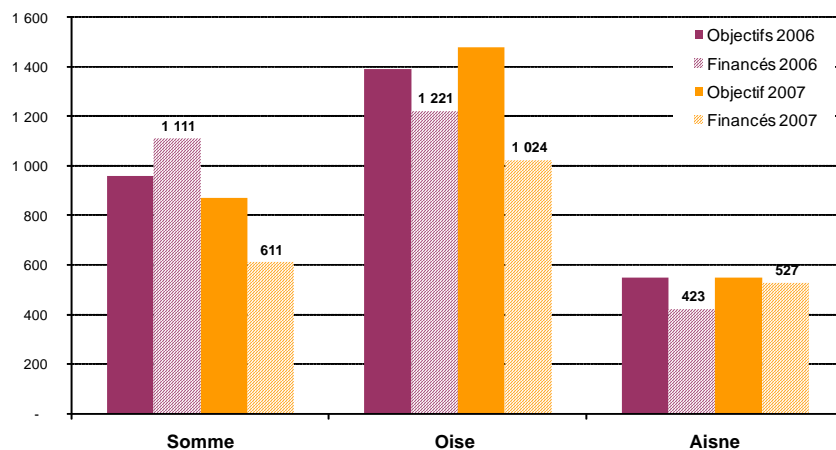
- un parc public social plus faible que dans l'environnement régional,
- corrélé à un parc privé plus « social » qu'ailleurs mais aussi plus onéreux,
- et à une demande HLM insatisfaite plus élevée,
- ainsi que à un taux de sur-occupation non négligeable tant en public qu'en privé.

Objectifs et réalisation du PCS dans la Somme par type de financement en 2006 et 2007

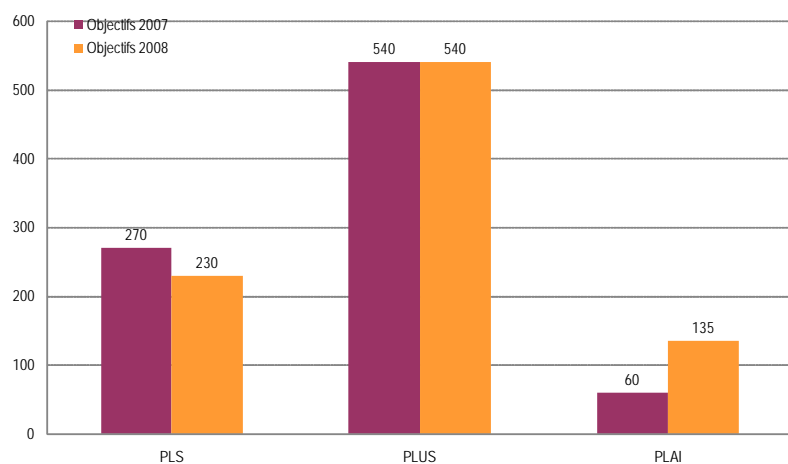


Source : CRH-DRE PICARDIE février 2006

Objectifs et bilan du PCS 2006 et 2007 par département picard



Objectifs du PCS en 2007 et 2008 par type de produits



Toutes ses remarques vont dans le sens d'une tension certaine de la demande de logement social. La Somme, comme bien d'autres départements français, n'a pas échappé au mouvement de hausse de prix, qui pénalise en priorité les ménages modestes, et qui bloque les parcours résidentiels « passerelles » du parc public au parc privé. L'on verra dans la partie consacrée au parc privé que la précarisation des occupants d'une partie du parc privé augmente, en même temps que les possibilités d'accès au parc social se restreignent.

6.4 Un bon cru 2006 pour les objectifs du Plan de Cohésion Sociale suite à une année 2005 plutôt moyenne), une année 2007 plus laborieuse

Depuis 2002, la construction de logements sociaux profite essentiellement à la Picardie Maritime (950 logements produits entre 2002 et 2007) et au Santerre-Haute-Somme (780 logements produits entre 2002 et 2007). Le nombre de logements sociaux construits rapporté à la population de chaque secteur y est en effet plus important que dans le Grand Amiénois (2 357 logements). L'ensemble des territoires ont cependant un taux de construction de logements sociaux pour 1000 habitants qui varie autour de 7 sur cette période.

Ce constat doit cependant être nuancé sur le Grand Amiénois et dans une moindre part sur la Picardie Maritime par la part importante que représentent les logements PLS dans la production locative sociale récente. Si ces logements sont intéressants en zones très tendues, ce produit n'est pas adapté aux besoins d'une population très modeste. Leur part interroge donc

Sur le Grand Amiénois, la production locative sociale est plus en retrait compte tenu du nombre d'habitants. Les bailleurs invoquent le manque et la cherté du foncier qui bloque le développement de leur parc.

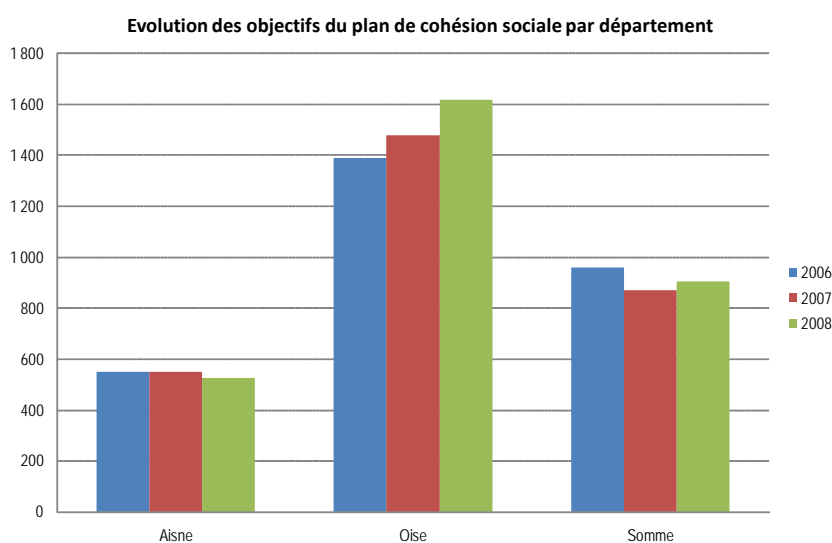
Les bailleurs mettent en évidence parmi les difficultés rencontrées le coût du foncier rend les opérations de plus en plus difficiles à équilibrer, auquel s'ajoutent les surcoûts pour satisfaire les contraintes réglementaires (normes – satisfaction). En outre, les bailleurs subissent la concurrence de la promotion privée, particulièrement active sur la ville-centre et sont fortement mobilisés par l'ANRU. Enfin, ils notent la recrudescence des appels d'offre infructueux et le manque de disponibilité et de réactivité du secteur du BTP, saturé par ailleurs.

L'image du parc social reste parfois connotée négativement. Or les besoins existent dans les petites communes rurales, notamment auprès des ménages captifs non mobiles ou travaillant sur place. Un travail de pédagogie et d'accompagnement peut se révéler encore nécessaire principalement auprès des élus locaux.

En 2006, la Somme est le seul département picard à réaliser et même à dépasser les objectifs de financement fixés par le Plan de Cohésion Sociale. Cette activité de la production du logement social s'explique en partie par le financement de nombreuses places en logements foyers, comptabilisées au même titre que les logements sociaux dits « ordinaires ». Ainsi plus de 70% des logements PLAI produits sont des logements foyers, de même que 40% des logements PLS.

L'année 2007 a été plus difficile. Malgré une diminution des objectifs départementaux suite à la bonne année 2006, les bailleurs sociaux de la Somme n'ont réalisé que 70% des objectifs fixés, contrairement au département de l'Aisne. Si le financement des logements PLS se maintient, celui des logements PLAI et PLUS diminue fortement. Le PLS, en dehors d'Amiens-Ville, ne constitue pas un produit compétitif et adapté aux revenus des ménages.

Les loyers PLS conduisent à des taux d'effort excessifs. Ce type de parc, en quantité mesurée, peut répondre à certains besoins en milieu urbain et favoriser la mobilité dans le reste du parc social.



Source : CRH – DRE PICARDIE février 2008 (PLAI, PLUS et PLS)

Les objectifs de financement du Plan de Cohésion Sociale pour l'année 2008 sont en corrélation avec ces constats. Le nombre de logements à financer a en effet légèrement augmenté, mais c'est surtout la répartition des objectifs de financement par type de produit qui évolue. Dans la Somme, il y a une volonté de rééquilibrage du financement des logements PLS à la faveur des logements PLAI.

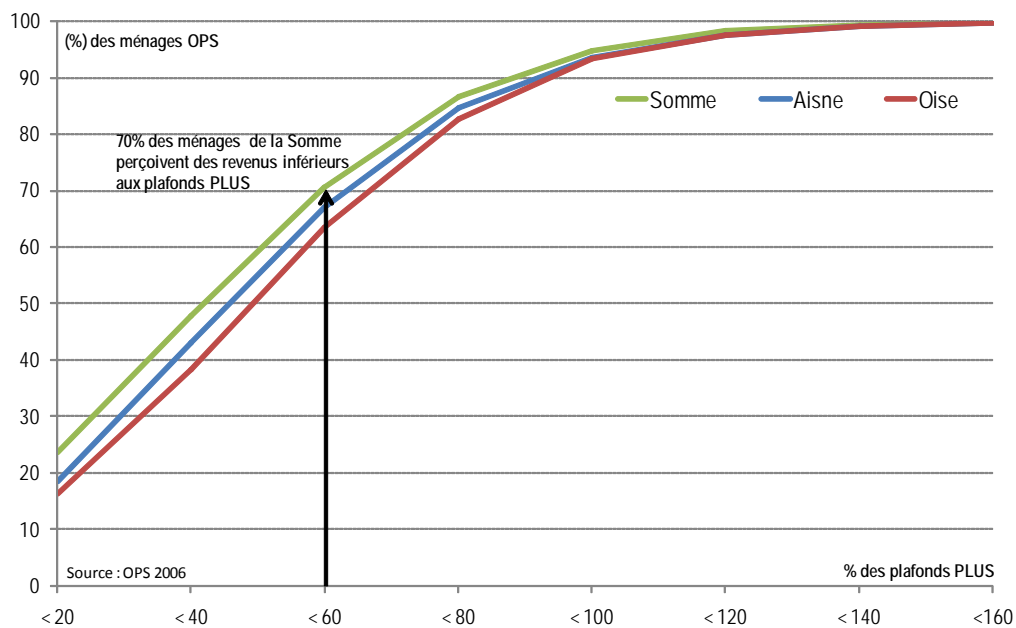
Composition des ménages (en%)	personnes seules	familles mono par.	couples sans enfant	couples avec enfant	autres
Aisne	40,4	13,4	16,2	26,3	3,7
Oise	31,6	18,8	15,5	29,6	4,5
Somme	31,3	17,6	17,4	27,4	6,3
Picardie	34,1	16,9	16,2	28,1	4,7

Source : OPS 2006

Âge des chefs de ménage	<25 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	50-59 ans	60-74 ans	>=75 ans
Aisne	5,2	10,2	20,7	20,4	18,2	14,6	10,7
Oise	3,0	10,3	23,2	21,6	19,2	14,9	7,8
Somme	3,2	9,2	25,3	25,3	11,5	15,6	10,0
Picardie	3,7	10,0	22,9	22,1	17,2	15	9,2

Source : OPS 2006

Les revenus des ménages occupants le parc HLM en 2006



Source : OPS 2006

Seuls 5% des ménages occupant un logement social dépassent les plafonds PLUS, ceux dépassant 120% de ces plafonds sont extrêmement peu nombreux.

6.5 *Le parc social concentre des ménages d'âge moyen et familiaux, moins aisés que dans le parc social picard*

Le parc social de la Somme apparaît plus précarisé que celui des autres départements picards. Les revenus des ménages occupants le parc HLM en 2006 répartis en fonction des plafonds HLM illustrent cet état de fait, quel que soit le niveau observé.

70% des ménages occupant un logement social en 2006 perçoivent des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS, contre moins de 65% pour les autres départements. En outre, 45% des ménages perçoivent des revenus inférieurs à 20% des plafonds.

Cette situation est à relier à la typologie des ménages habitant le parc social. La moitié des ménages sont en effet des personnes seules ou des familles monoparentales.

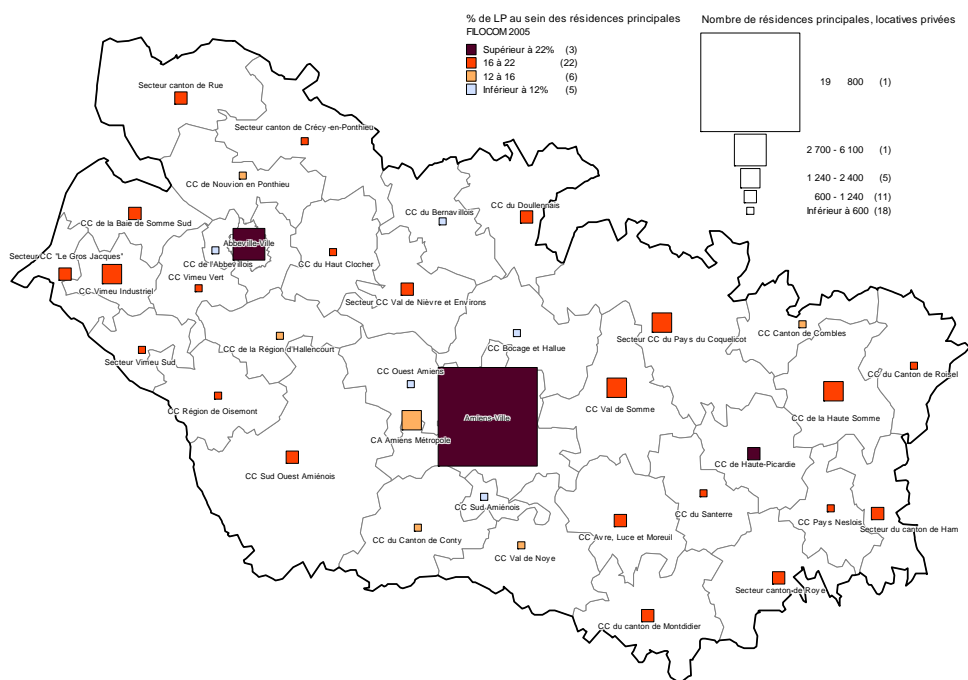
Il concentre en moyenne une population un peu plus âgée, avec une part plus importante de plus de 60 ans. L'accueil de cette population au sein du parc social et la question de l'adaptation des logements sont donc des enjeux décisifs pour l'évolution du parc social dans le département. Des réflexions ont d'ores et déjà été engagées par certains bailleurs sociaux sur cette thématique, notamment sous l'impulsion du département qui conditionne l'octroi de ses aides à l'adaptation aux handicaps de 20% des logements financés en construction ou en réhabilitation.

A l'inverse, le parc social de la Somme accueille une part plus faible de jeunes ménages de moins de 30 ans.

Il convient donc de s'interroger sur les modalités d'entrée des jeunes ménages dans le parc social.

Il est difficile de concilier les exigences d'équilibre et de mixité avec une priorité d'attribution aux ménages en difficulté, dans un contexte de pénurie d'offre. L'offre réduite de logements, du fait de la faiblesse des taux de mobilité, permet moins de diversifier et de « mixer » l'occupation des logements attribués qu'auparavant.

Parallèlement, et sous les contraintes de la loi DALO, la préfecture a remobilisé son contingent pour répondre aux demandes très sociales. Cela peut aussi venir en partie en contradiction avec le souci d'équilibrer le peuplement des différents programmes.



Niveau des loyers de marché du Grand Amiénois	1 ^{ère} périphérie amiénoise ⁽⁹⁾		2 ^{ème} périphérie amiénoise ⁽¹⁰⁾	
	Loyers du marché	Prix au m ²	Loyers du marché	Prix au m ²
<30 m ²	330	16,5	300	15
T1 (30-44 m ²)	500	12,5	350	8,75
T2 (45-59 m ²)	570	10,5	440	8
T3 (60-79 m ²)	630	9	580	8,29
T4 (60-79 m ²)	810	9	730	8,11
>100 m ²	1 000	8,33	800	6,15

Niveau des loyers de marché du reste de la Somme	Zone urbaine ⁽¹¹⁾		Zone rurale	
	Loyers du marché	Prix au m ²	Loyers du marché	Prix au m ²
T1 (<50 m ²)	320	8	300	7,5
T2	360	6,55	350	6,36
T3	445	6,36	440	6,29
T4	530	5,89	480	5,33

Programme d'Action Départemental de l'ANAH - Délégation départementale de la Somme - 2007

Niveau des loyers de marché (en €/m ²) selon CLAMEUR	2007
Aisne	7,4
Oise	10,4
Somme	10,3
Picardie	8,5
France	8,3

⁽⁹⁾ 1^{ère} périphérie amiénoise = Amiens, Cagny, Camon, Dreuil-les-Amiens, Dury, Longueau, Pont-de-Metz, Rivery, Saleux, Salouël,

⁽¹⁰⁾ 2^{ème} périphérie amiénoise = Allonville, Bertangles, Blangy-Tronville, Bovelles, Boves, Clairly-Saulchoix, Creuse, Glisy, Guignemicourt, Pissy, Poulainville, Revelles, Saint-en-Amiénois, Saint-Fuscien, Saveuse, Thézy-Glimont, Vers-sur-Selle

⁽¹¹⁾ Zones urbaines = Abbeville, Ailly/Noye, Ailly/Somme, Airaines, Albert, Beauval, Béthencourt/Mer, Cayeux/Mer, Corbie, Doullens, Flesselles, Flixecourt, Fressenville, Friville-Escarbotin, Ham, Longpré les Corps Saints, Montdidier, Moreuil, Nesles, Péronne, Rosières en Santerre, Roye, Saint-Léger-les-Domart, Saint-Valéry-sur-Somme, Vignacourt, Villers-Bretonneux

7 UN MARCHÉ PRIVE DE PLUS EN PLUS SELECTIF

7.1 Un marché locatif privé concentré sur Amiens, sélectif de par sa rareté et ses loyers

En 2005, le parc locatif privé représente 21% des résidences principales de la Somme. Sa répartition sur le territoire est très inégale. Ainsi, un peu plus de 40% du parc locatif privé se concentre sur la ville d'Amiens, soit 19 783 résidences principales.

D'autres secteurs, tels qu'Abbeville, le Vimeu industriel, le secteur de la CC du Pays du Coquelicot, la CA d'Amiens Métropole ou la CC de la Haute Somme disposent d'une offre relative de logements locatifs privés. Le parc locatif se développe sur les polarités urbaines du département.

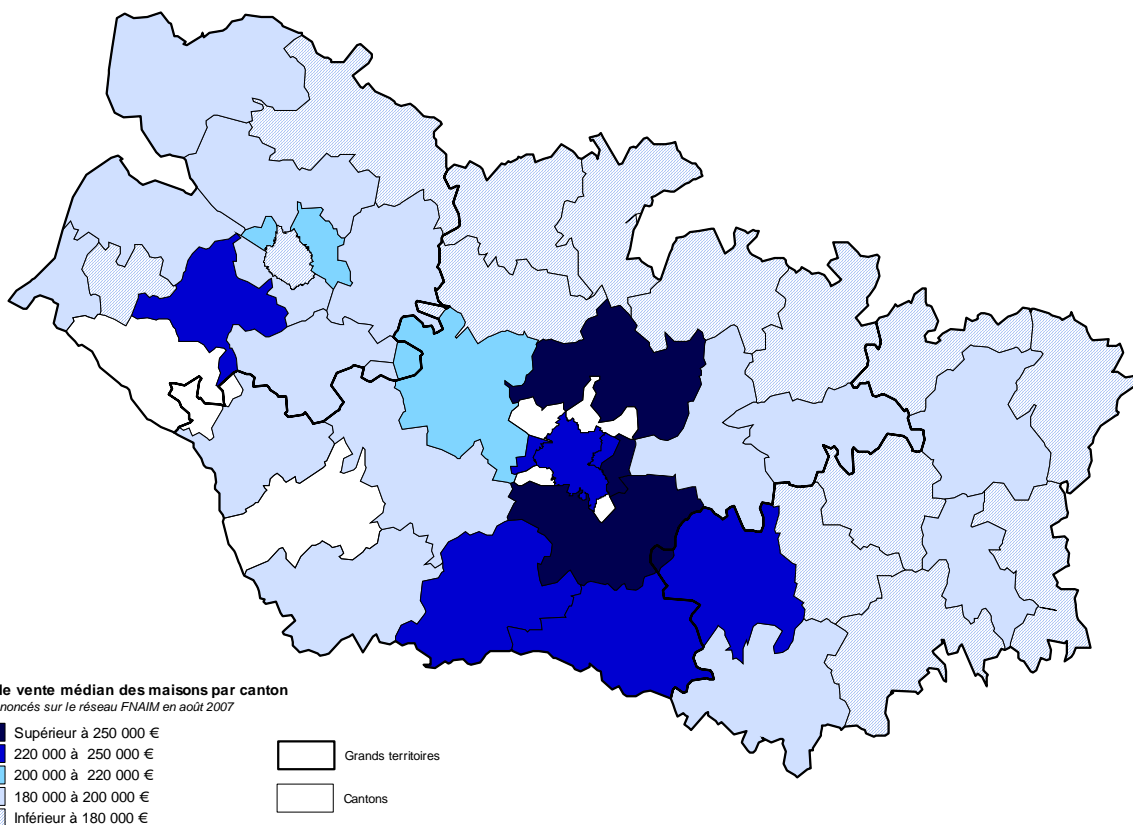
En 2007, comme pour l'Oise, le niveau des loyers moyens de la Somme se situe au-dessus des moyennes régionale et nationale (10,3 contre 8,5 et 8,3). Ces niveaux de prix, rapportés aux revenus des locataires, confirment une tension sensible sur le parc locatif privé : 16% des ménages allocataires du parc privé de la Somme ont un taux d'effort supérieur à 39% après aides de la CAF.

Cette situation se décline d'une manière hétérogène sur le territoire. Amiens et sa première périphérie concentrent les loyers les plus élevés, quelle que soit la surface du logement. Les logements inférieurs à 30m² sont supérieurs à 15€ dans l'agglomération amiénoise. Les prix moyens dans la deuxième périphérie amiénoise sont moins élevés (à l'exception des petits logements). Ils sont comparables aux moyennes régionale et nationale. 19% des allocataires du parc privé d'une aide au logement consacrent plus de 39% de leurs revenus à leur loyer après aides de la CAF dans la zone d'emploi d'Amiens.

Dans les autres secteurs, le loyer moyen est inférieur au niveau départemental, même au sein des zones urbaines. Le prix au m² d'un logement reste donc relativement abordable, à l'exception du Ponthieu-Marquenterre, où 16% des allocataires ont un taux d'effort post-aide supérieur à 39%. A l'Est du département, ce pourcentage tombe à 9%.

La CAF confirme que sur Amiens, l'augmentation du reste à charge à payer par les ménages est réelle. Elle retrouve également cette situation sur le littoral, où les « coûts locatifs explosent ».

La sélectivité de l'offre locative privée résulte donc de deux facteurs sur le département : la pénurie de l'offre dans les secteurs les plus ruraux et la cherté des loyers dans les villes-centres.



7.2 Un marché privé de la vente de maisons individuelles très valorisé dans certains secteurs

L'analyse du marché privé de la vente, réalisée à partir de 816 références en vente en août 2007 sur le réseau FNAIM, est révélatrice de la valorisation de certains cantons de l'agglomération amiénoise.

Le canton de Boves annonce des prix de vente médians⁽¹²⁾ supérieurs à 300 000 € pour des surfaces moyennes de 140m². La moitié des offres de ce canton se situe donc à des niveaux de prix inabordables pour la majorité des ménages locaux.

Le canton de Villers Bocage apparaît également très valorisé, la médiane des prix se situant autour de 251 000 €.

De même que la ville d'Amiens, l'ensemble des cantons situés au Sud d'Amiens Métropole (Conty, Ailly-sur-Noye, Moreuil) connaît un marché privé relativement sélectif, avec des prix médians de vente supérieurs à 220 000 €.

Les biens proposés sur la ville d'Amiens sont en moyenne plus petits (moyenne de 118m²), que sur les cantons périphériques (supérieurs à 130m²). A budget équivalent, les ménages peuvent s'offrir, en s'éloignant d'Amiens, des biens plus grands. Cette décision peut impliquer des surcoûts économiques et environnementaux, liés à l'augmentation des distances au lieu de travail par exemple.

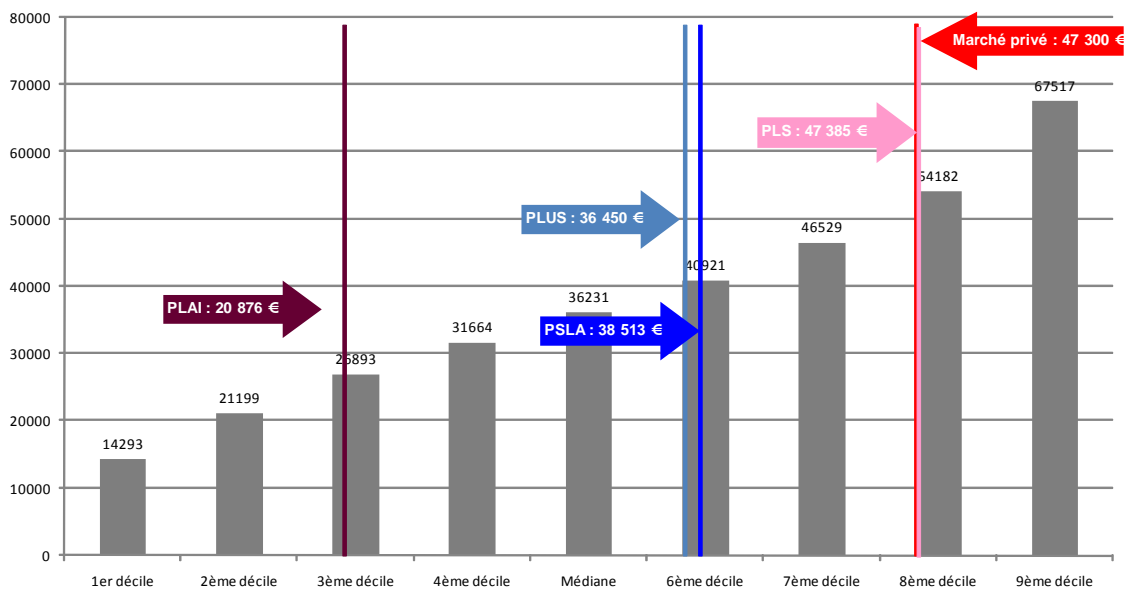
L'ensemble des biens immobiliers du Nord et de l'Est de la Somme sont plus accessibles. Les prix annoncés sont bien souvent inférieurs à 200 000€. Des biens atypiques (maisons supérieures à 200m² en cœur de ville) sont proposés sur le canton d'Albert.

En Picardie Maritime, la périphérie d'Abbeville et le canton de Moyenneville apparaissent comme des secteurs valorisés. La moitié des offres de ces secteurs est annoncée à des prix supérieurs à 200 000 €. Les autres cantons sont largement moins chers en particulier du fait d'une offre de moindre qualité.

Le marché de l'ancien de la Somme apparaît relativement tendu. D'une part, la faiblesse des offres immobilières dans les secteurs les plus éloignés adossée à une demande élevée entraîne des choix de plus en plus contraints et une baisse des possibilités d'achat. D'autre part, l'augmentation très importante des prix de l'ancien dans les secteurs les plus valorisés exclut de plus en plus de ménages modestes des territoires des agglomérations. Le retournement de la conjoncture économique au cours de l'année 2008 a certainement contribué depuis à une baisse globale des prix de l'immobilier.

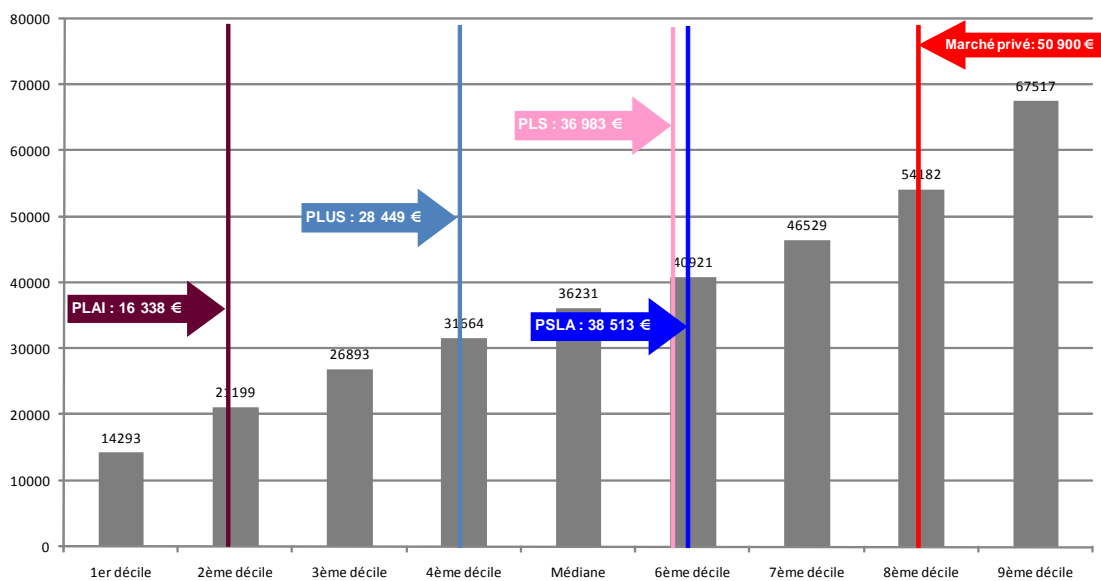
⁽¹²⁾ Les prix médians sont calculés sur les prix annoncés. Ils ne tiennent pas compte de la négociation éventuelle ni du coût des actes notariaux.

Revenus des ménages de 3-4 personnes de l'aire urbaine d'Amiens et plafonds de ressource :
segmentation du marché de l'aire urbaine d'Amiens



INSEE DGI 2007

Revenus des ménages de 3-4 personnes de l'aire urbaine d'Amiens et plafonds de ressource :
segmentation du marché de l'aire urbaine d'Amiens



INSEE DGI 2007

7.3 Une sélectivité croissante du marché dans l'aire urbaine amiénoise

La mise en relation des revenus des ménages de 3-4 personnes et des plafonds de ressources de logements sociaux permet de situer la part potentielle de ménages concernée par chaque produit de logement.

Une simulation de l'investissement type, réalisée à partir des offres actuelles du marché privé (241 références), permet d'estimer le niveau de revenu moyen nécessaire à l'accession à la propriété d'un ménage de 3-4 personnes sur l'aire urbaine amiénoise selon les hypothèses choisies. Pour acheter un bien dans l'aire urbaine amiénoise, le ménage devra donc disposer au minimum d'un revenu annuel de 47 300 €.

Le graphique précédent fournit la répartition des revenus des ménages segmentés par tranche de 10% (déciles) du premier (les plus pauvres) au neuvième (les plus riches), le dixième décile n'étant pas fourni.

Ainsi, 20% des ménages habitant l'aire urbaine d'Amiens perçoivent des revenus annuels qui leur permettent d'accéder au logement PLAI (locatif très social) et 50% au logement PLUS. A l'inverse, 70% des ménages n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété.

Les produits PLS et la location-accession apparaissent alors comme des produits intermédiaires pertinents compte tenu du niveau élevé du marché privé. 80% des ménages sont ainsi éligibles au logement PLS.

Simulation d'investissement	Offre moyenne
Surface	126
Prix annoncé	262 700 €
Prix d'achat après négociation	236 400 €
Frais divers	18 900 €
Total achat	255 300 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	5,0%
Durée (années)	20
Remboursement mensuel	1 300 €
Coût annuel	15 600 €
Part des revenus	33%
Revenu déclaratif correspondant	47 300 €

Catégorie de ménages	ZONE B		
	PLAI	PLUS	PLS
	<i>(revenu imposable N-2)</i>		
1	10 156 €	18 463 €	24 002 €
2	16 556 €	27 593 €	35 871 €
3	19 901 €	33 169 €	43 120 €
4	21 851 €	39 730 €	51 649 €
5	25 869 €	47 033 €	61 143 €
6	29 110 €	52 926 €	68 804 €
Par pers.sup.	3 244 €	5 897 €	7 666 €

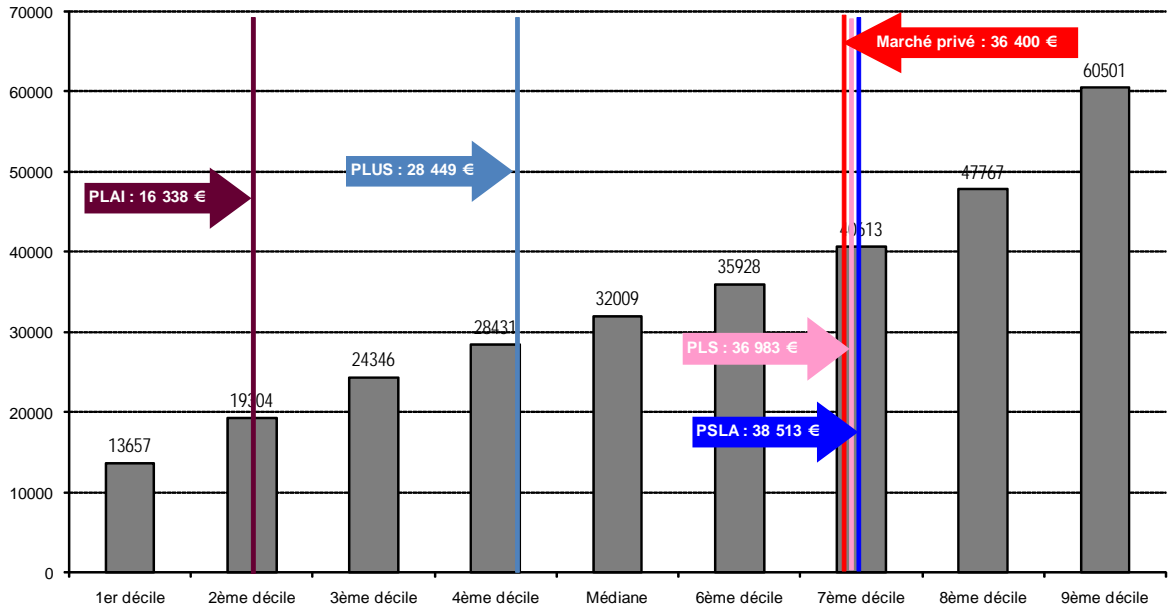
PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) et PLUS (prêt locatif à usage social) : circulaire UC/FB3 n°2006-90 du 12/12/06

PLS (prêt locatif social) : arrêté du 03/05/01 (130% du PLUS)

7.4 Le marché périurbain intermédiaire de 2^{ème} et de 3^{ème} couronne

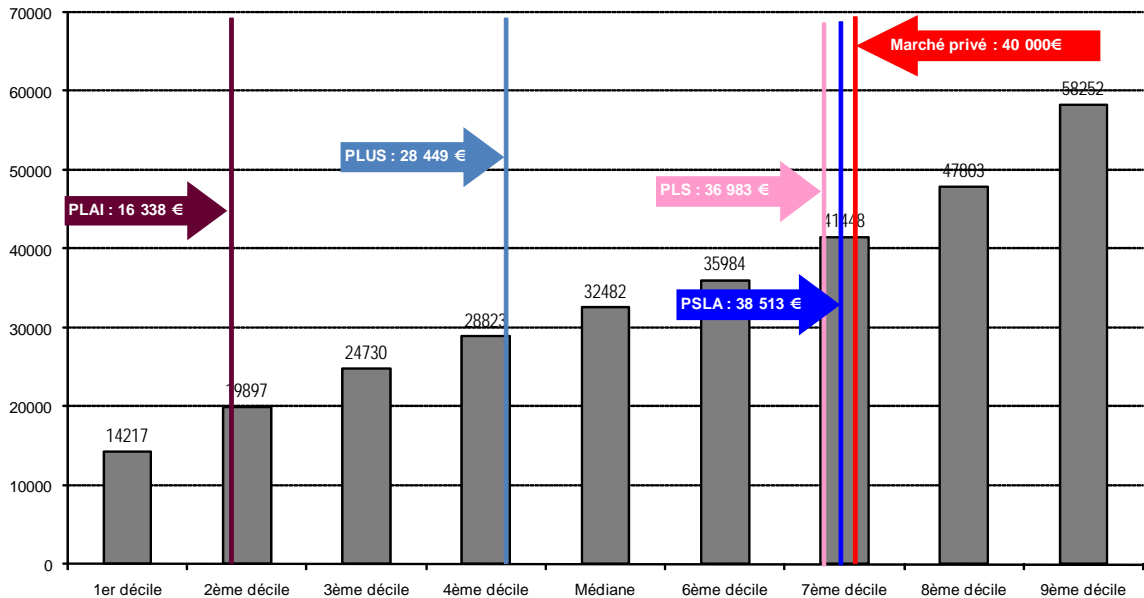
Le canton de Conty est représentatif des dynamiques périurbaines de 2^{ème} et 3^{ème} couronnes périurbaines. Si 75% des ménages ne peuvent accéder à un logement dans le marché libre, plus de 50 % en revanche sont éligibles à la location-accession (PSLA). Les revenus de 35% des ménages leur permettent d'entrer dans le parc social PLUS. Bien que dynamique, cette zone est sujette aux plafonds de ressources de la zone C, un plus grand nombre de ménages sont donc exclus du parc social et du parc privé, d'où l'importance des produits intermédiaires.

Revenus annuels des ménages du 3-4 personnes du canton de Peronne et marché privé en 2007



INSEE DGI 2007

Revenus des ménages de 3-4 personnes du canton de Saint-Valéry-sur-Somme et plafonds de ressource : segmentation du marché du canton de Saint-Valéry



INSEE DGI 2007

Simulation d'investissement	Offre moyenne
Surface	147
Prix annoncé	277 910 €
Prix d'achat après négociation	250 119 €
Frais divers	20 010 €
Total achat	270 129 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	5,0%
Durée (années)	20
Remboursement mensuel	1 400 €
Coût annuel	16 800 €
Part des revenus	33%
Revenu déclaratif correspondant	50 900 €

7.5 Le marché des espaces ruralo-industriels

Le secteur de Péronne est un territoire représentatif d'un espace ruralo-industriel organisé par une ville-centre.

60% de ces ménages ne peuvent accéder à l'acquisition un logement dans le marché privé. En revanche, 40% peuvent accéder au parc social (plafond PLUS). Le marché de l'accession sociale concerne un peu moins de 80% des ménages.

Simulation d'investissement	Offre moyenne
Surface	121
Prix annoncé	198 113 €
Prix d'achat après négociation	178 302 €
Frais divers	14 264 €
Total achat	192 566 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	5,0%
Durée (années)	20
Remboursement mensuel	1 000 €
Coût annuel	12 000 €
Part des revenus	33%
Revenu déclaratif correspondant	36 400 €

7.6 Le marché du littoral

Dans le secteur littoral, les ménages sont confrontés à la pression touristique, qui entraîne une sélectivité croissante du marché de l'immobilier sur certains secteurs.

Si plus de 10% des ménages sont éligibles au PLAI et 40% au PLUS, ils ne peuvent également pas accéder à un logement dans le marché libre. En revanche, l'accession sociale et le logement intermédiaire concernent plus de 70% des ménages.

Profil de l'accédant à la propriété en 2005	
Âge moyen	35 ans
Nombre d'enfants	1
Conjoint actif	50%
Revenu mensuel net	2 078 €
Apport personnel moyen	16 202 €
Type de logement souhaité	T4
Montant moyen du projet à financer	110 570 €
Prêts mobilisés :	
Prêt à 0%	73%
Prêt à l'employeur	24%
Prêt d'épargne logement	3%
Prêt bancaire	62%
Prêt PAS	35%
Prêt PC	2%
Durée moyenne du prêt principal	19 ans
Montant moyen brut du remboursement (inclus aides au logement)	542 €
Montant moyen net du remboursement (exclus aides au logement)	574 €
Bénéficiaires d'AL ou d'APL	27%

Source ADIL – Zoom sur les projets d'accession étudiés par l'ADIL de la Somme en 2005

Simulation d'investissement	Offre moyenne
Surface	119
Prix annoncé	209 519 €
Prix d'achat après négociation	188 567 €
Frais divers	15 085 €
Total achat	203 652 €
Apport initial	20%
Taux d'intérêt	5,0%
Durée (années)	20
Remboursement mensuel	1 100 €
Coût annuel	13 200 €
Part des revenus	33%
Revenu déclaratif correspondant	40 000 €

7.7 Portrait robot des candidats à l'accession à la propriété en 2006

L'ADIL a établi dans son rapport d'activité un portrait robot des candidats à l'accession à la propriété dans le département à partir des simulations financières effectuées par ses services.

Nous retiendrons les informations de 2005, celles de 2006 portant sur un échantillon largement plus réduit (135 contre 415). La baisse du nombre de consultations peut être la conséquence de la hausse des prix immobiliers, qui freine de plus en plus les projets d'accession des ménages. Au niveau national, les ADIL ont remarqué une baisse des consultations pour les simulations financières depuis 3-4 ans. La Somme était à l'écart de cette évolution, mais depuis 2006, elle semble rattraper ce mouvement national.

La majorité des demandes de simulation soumises à l'ADIL émane de ménages à ressources moyennes et modestes, et qui ont vu leur solvabilité se dégrader sous l'effet de l'augmentation des prix constatés ces dernières années. Le revenu moyen du ménage est de 2078 € net par mois. 40% des ménages n'ont pas d'apports personnels. Pour ces ménages, l'allongement de la durée du prêt est alors nécessaire, mais sera parfois insuffisant à les solvabiliser dans les conditions actuelles du marché.

Le montant moyen du projet à financer pour les primo-accédants est de 110 570 €, ce qui positionne plutôt les porteurs de projet sur de l'accession sociale. Les ménages sont prêts à élargir leurs recherches dans un rayon de 20 à 30 kilomètres d'Amiens pour trouver un logement moins cher. 70% des ménages peuvent mobiliser le PTZ et 27% bénéficient des APL.

La population est plutôt jeune et l'ADIL constate que les personnes seules sont de plus en plus nombreuses parmi les candidats à l'accession à la propriété.

Méthodologie :

Ce chapitre sur le parc privé n'a pas la prétention d'exhaustivité compte tenu de l'échelle d'analyse. Il cherche surtout à faire ressortir les territoires qui présentent un véritable enjeu au niveau départemental, eu égard aux préoccupations de l'Agence Nationale de l'Habitat au titre du Plan de Cohésion Sociale.

Il s'agit donc de mettre en évidence des zones du département qui présentent des enjeux forts en terme :

- d'amélioration de l'habitat,
- de lutte contre les situations d'indignité,
- de remise sur le marché de logements vacants,
- d'accompagnement du maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Sur cette dernière thématique, l'analyse des populations à besoins spécifiques a permis de circonscrire les aires départementales avec des enjeux particuliers.

Pour le reste, l'analyse et la mise en perspective d'un certain nombre d'indicateurs permettent de préfigurer les territoires présentant des besoins spécifiques en matière d'intervention sur le parc privé, que préciseront des études à caractère opérationnel d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.

L'enjeu est donc de préfigurer des périmètres d'étude pour des OPAH ou PIG qui semblent prioritaires à l'échelle départementale.

Avant d'aller plus loin, le parc privé en douze indicateurs :

	Somme	Picardie	France
Nombre de logements privés en 2005	188 620	592 462	-
% dans les résidences principales en 2005	85,4%	82,2%	83,4%
Part des logements d'avant 1949 en 2005	49 %	46 %	37%
Variation annuelle du stock de logements d'avant 1949 entre 1999 et 2005	-0,19%	-0,14%	-
Taux de logements locatifs privés / RP en 2005	21,9%	18,6%	24,3%
% logements privés sans confort (1)	8,4%	7,2%	-
Variation annuelle du stock de logements privés sans confort 99-05	-1,9%	-2,1%	-
Taux de vacance en 2005	6,2%	7,0%	8,1%
Indice de dureté de la vacance en 2005 (2)	0,81	0,82	0,76%
% de locataires privés modestes en 2005 (3)	41,0%	46,0%	-
% de propriétaires occupants modestes en 2005 (3)	29,2%	26,0%	-
% de parc privé potentiellement indigne en 2003 (4)	11,1%	8,0%	ns

Source : MEDAD – DGI, FILOCOM 1999 et 2005

Définitions :

(1) Sans confort = sans douche, ni baignoire, ni WC intérieurs

(2) Indice de dureté de la vacance = rapport entre vacance longue durée (> 3 ans) et vacance courte durée (< 1 an)

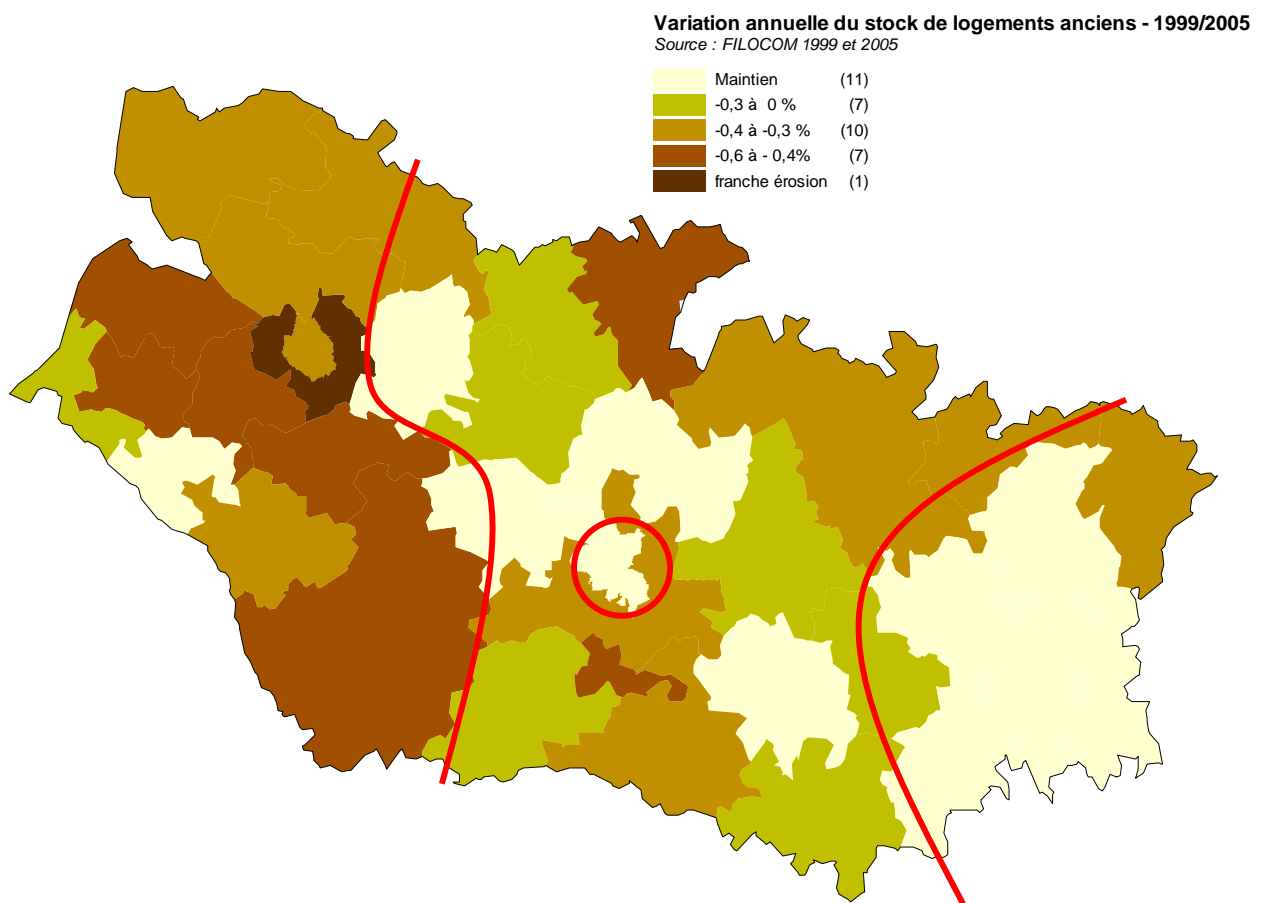
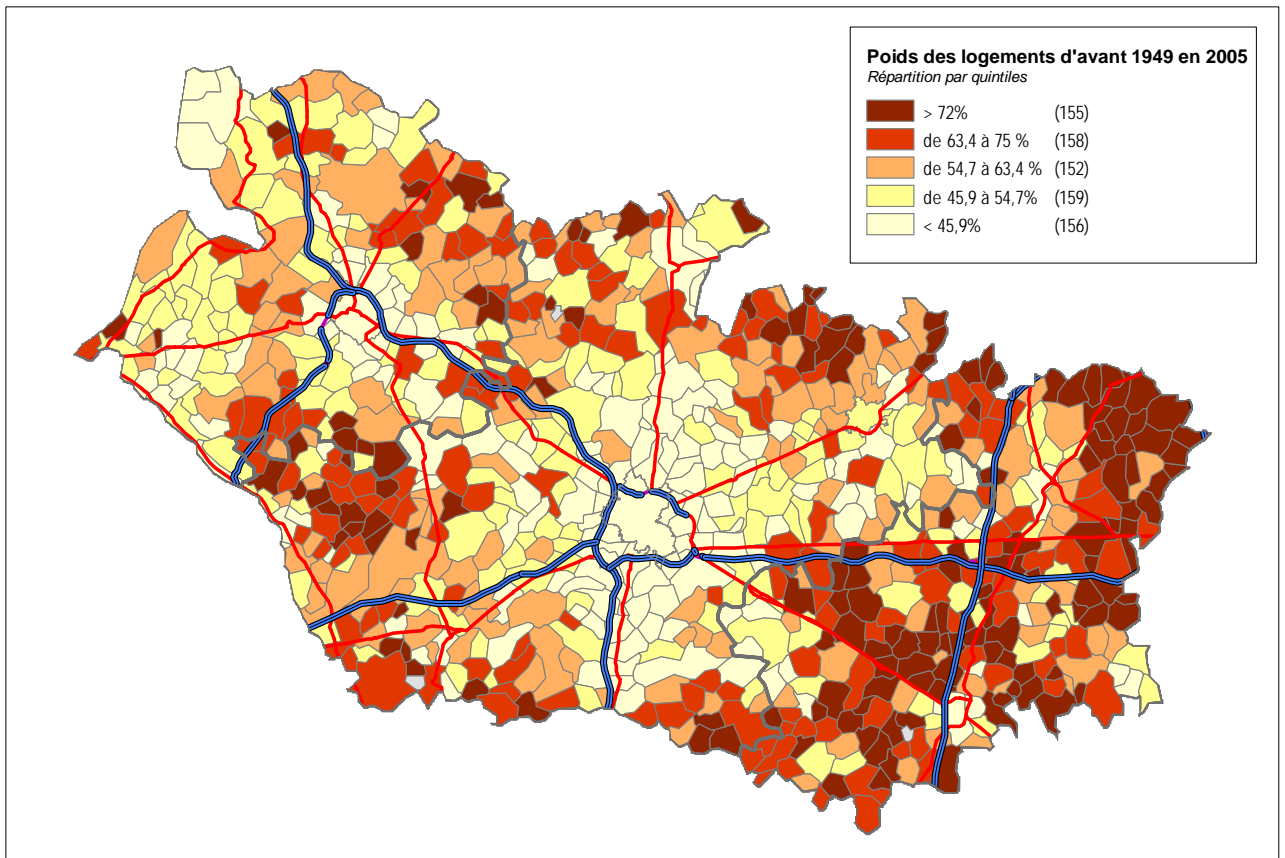
(3) Locataires ou propriétaires modestes : revenus des ménages inférieurs à 60% des plafonds PLUS

(4) PPPI = Parc Privé Potentiellement Indigne (les données 2005 ne sont pas encore disponibles) :

Logements de catégorie cadastrale 6 occupés par des ménages avec des revenus inférieurs à 30 % des plafonds PLUS

Logements de catégories cadastrales 7 et 8 occupés par des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS

- ☑ Le parc privé est relativement plus développé dans la Somme qu'à l'échelon régional. Le parc privé loge plus de 85% des ménages de la Somme.
- ☑ Il se caractérise par son ancienneté : près de la moitié des logements date d'avant 1949. Si le stock de logements anciens a tendance à s'éroder, le processus de renouvellement reste faible, à l'instar de l'ensemble de la Picardie. A l'échelle nationale, le parc d'avant 1949 recule annuellement de -0,31%, soit deux fois plus vite qu'à l'échelon régional.
- ☑ Un des corollaires de l'ancienneté du parc est un taux de logements inconfortables encore élevé en 2005. Pour mémoire, la moyenne nationale était inférieure à 3% en 1999. On est donc bien sur des ratios élevés. Par ailleurs, le parc inconfortable recule plus lentement dans la Somme et en Picardie, comparé aux mouvements observés sur d'autres territoires.
- ☑ Le parc locatif est plus développé dans les résidences principales de la Somme que sur l'ensemble de la Picardie. Cette surreprésentation peut s'expliquer par des raisons historiques, reliées à la tradition industrielle du département. Il n'en demeure pas moins en retrait par rapport à la moyenne nationale (4 points d'écart environ selon la source FILOCOM), mais le parc locatif est plus développé dans le sud de la France, du fait de la faiblesse du parc social public.
- ☑ Le taux de vacance de la Somme n'est pas particulièrement élevé en 2005. Il est inférieur aux moyennes régionale et nationale. La vacance longue durée pèse toutefois de façon significative dans la vacance, et l'on verra que cette moyenne départementale lisse d'importants écarts territoriaux.
- ☑ Le parc privé joue indéniablement un rôle d'accueil des ménages modestes du département, que confirme la part de ménages modestes dans le total du parc privé. Les ratios ne démarquent pas forcément la Somme, qui s'inscrit dans la moyenne picarde. Ceci est évidemment à corrélérer au niveau de revenus des habitants du département, qui est globalement inférieur au référent national.
- ☑ L'indicateur qui marque la Somme est celui du parc privé potentiellement indigne : avec 11% du parc privé considéré comme potentiellement indigne, le département se détache des deux autres départements picards. Ce taux place le département trois points au-dessus de la moyenne picarde... et deux points au-dessus du référent national. Il convient cependant de prendre ces comparaisons avec précaution, les bases permettant de calculer le PPPI pouvant varier d'un département à l'autre.



8.1 Un parc caractérisé par la prépondérance de logements d'avant 1949

Si l'on observe la répartition et la concentration de logements anciens, c'est parce que la corrélation entre ancienneté et inconfort est évidemment très forte.

Les secteurs avec une concentration de logements très anciens sont des secteurs qui présentent une plus grande vulnérabilité aux phénomènes de dégradation du parc. C'est pourquoi la concentration de logements anciens est une première indication d'une éventuelle sensibilité aux problématiques de dégradation et de vétusté.

Les logements anciens pèsent particulièrement dans le parc de l'Est du département, de la Région d'Oisemont, et du Nord-Ouest du Pays du Coquelicot (Val de l'Authie), aux marges du Grand Amiénois.

Cet habitat ancien est en grande partie composé de maisons rurales ou de corps de ferme.

Les cinq intercommunalités qui présentent le taux de logements anciens le plus élevé

Communauté de Communes	Part de logements anciens (avant 1949)
CC du Canton de Roisel	75,4%
CC Canton de Combles	69,4%
CC du Santerre	64,4%
CC Région de Oisemont	61,4%
CC de Haute-Picardie	60,3%
Somme	49,1%
Picardie	46,4%

Source : MEDAD, FILOCOM, 2005, d'après DGI

Selon FILOCOM, le stock de logements anciens a globalement reculé depuis 1999 de 1500 unités.

Cette sortie de parc s'explique essentiellement par la démolition de logements, et plus marginalement, par fusion d'unités d'habitation.

Le parc ancien persiste en réalité par poche au niveau départemental.

Dans une grande majorité des territoires, le parc ancien est soumis à une érosion plus ou moins rapide par renouvellement du parc (démolition, transformation en activité), selon une partition à « grande louche » Est/Ouest : recul rapide dans la Picardie Maritime, et plus particulièrement dans la périphérie d'Abbeville, persistance dans l'est de la Somme (cantons de Roye, Péronne, Nesle, Ham).

La correspondance entre taux élevé de logements anciens et résistance aux processus de renouvellement n'est pas systématique. Ainsi, dans les régions de Oisemont et de Roisel : si le parc ancien est encore très présent, depuis 1999, il a reculé de façon significative.

Intercommunalité	Parc privé sans confort	% de logements sans confort / total parc privé	Variation annuelle stock parc inconfortable
CC du Canton de Roisel	468	17,0%	-1,08%
CC Région de Oisemont	346	14,5%	-0,48%
Secteur canton de Roye	506	13,6%	-0,19%
CC du Santerre	410	13,5%	-0,88%
CC Canton de Combles	200	13,4%	-2,34%
CC Sud Ouest Amiénois	944	13,1%	-0,50%
Somme	15 886	8,4%	-1,94%
Picardie	42 805	7,2%	-2,13%

Source : MEDAD – FILOCOM, 2005, d'après DGI

A l'inverse, à Amiens et dans son croissant périurbain nord-ouest, le parc ancien se maintient, voire se développe dans la ville-centre. Pour ce dernier cas, on peut y lire le phénomène de division de logements dans le parc ancien, afin de produire de petits logements locatifs. Les acteurs de terrain rencontrés confirment le morcellement des maisons amiénoises, favorisé par un marché tendu, avec une pression significative de la demande étudiante et des jeunes actifs. Les petites surfaces ont un rendement locatif bien supérieur à celui des grands logements, et se louent entre 17 et 18 €/m².

8.2 Le parc « inconfortable » : une première entrée pour hiérarchiser des territoires à enjeux au titre des procédures d'amélioration du parc privé

La notion d'inconfort reprend celle définie par l'INSEE : le critère retenu est l'absence de douche, de baignoire et de WC.

La mesure de l'inconfort par FILOCOM est imparfaite, si l'on en juge les écarts usuellement observés entre l'INSEE et la source fiscale. Pour autant, pour le cas précis de la Somme, FILOCOM et le recensement sont assez cohérents, et il semblerait que la source fiscale soit pertinente dans les départements picards.

Toutefois, à l'instar de la vacance, c'est davantage la position relative des territoires sur ce critère et l'évolution de l'indicateur qui est riche d'enseignement que la mesure fine de l'inconfort, qui se fonde surtout sur un travail de terrain précis.

Ainsi, en 2005, 8,6% des résidences principales privées seraient inconfortables. Là encore, la moyenne départementale masque d'importantes disparités au niveau des territoires.

La représentation spatiale permet de mettre en évidence la forte corrélation entre l'ancienneté du parc de logements et l'inconfort.

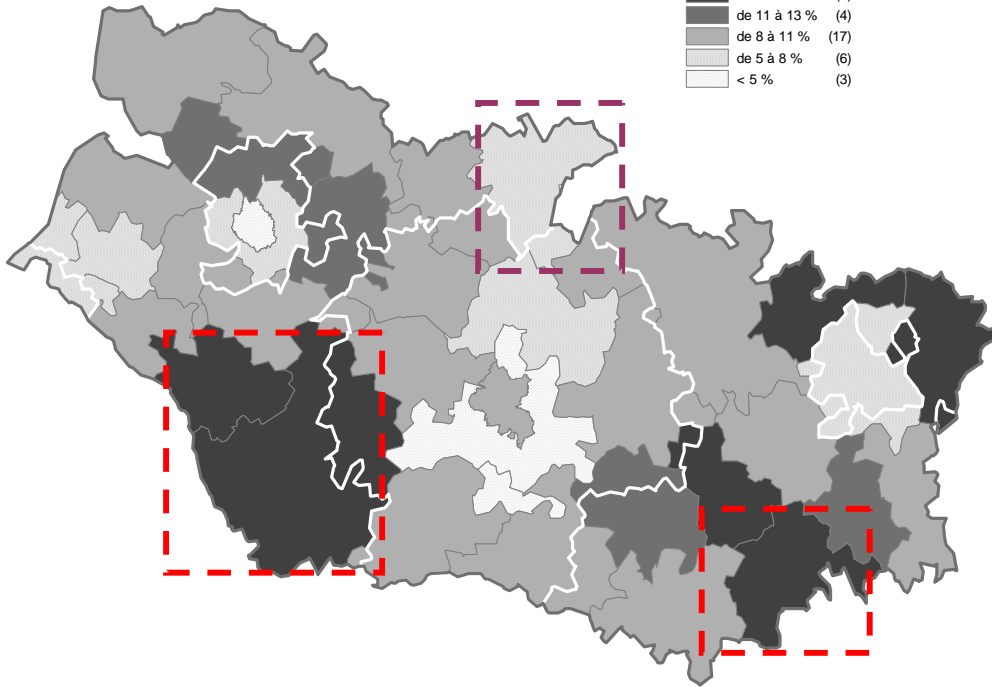
Le Sud-Ouest amiénois, la région d'Oisemont à l'Ouest, les cantons de Roisel, de Combles et de Roye, ainsi que le Santerre à l'Est, sont des territoires encore marqués par la présence d'un parc inconfortable. Ils concentrent près d'un cinquième du parc inconfortable du département, pour 12,4% des résidences principales. Ces secteurs s'illustrent par ailleurs par la présence d'un parc ancien qui s'est peu renouvelé.

Amiens-ville présente également un taux de logements inconfortables relativement élevé, supérieur à la moyenne départementale : 9,2% des logements privés sont considérés comme inconfortables.

Part de logements sans confort en 2005

Logements sans confort / total parc privé. - FILOCOM

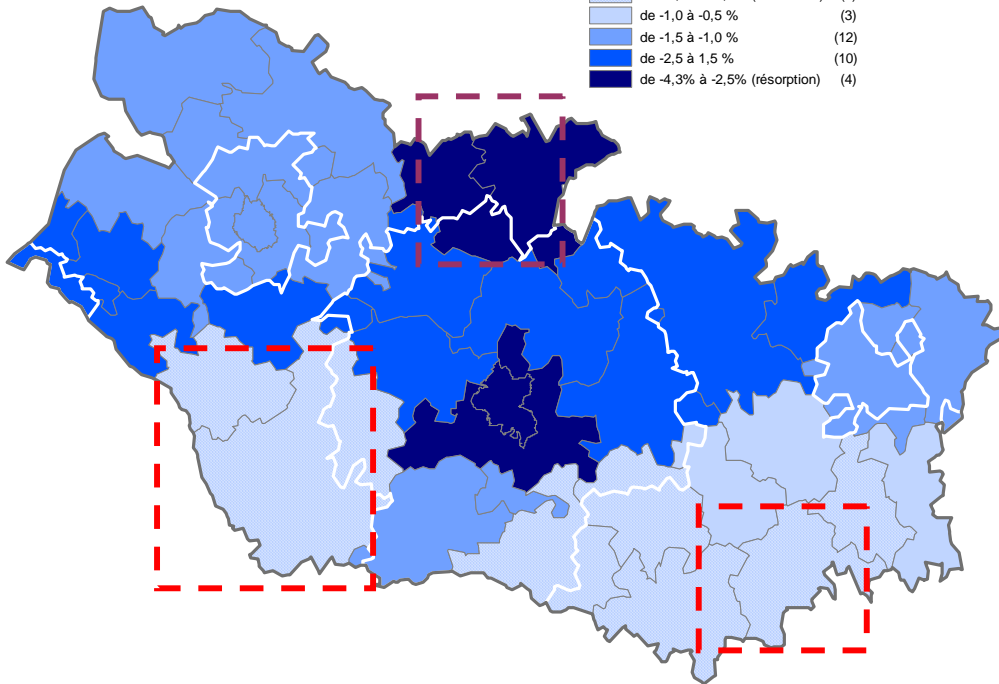
- de 13 à 17 % (6)
- de 11 à 13 % (4)
- de 8 à 11 % (17)
- de 5 à 8 % (6)
- < 5 % (3)



Rythme d'érosion du parc inconfortable entre 1999 et 2005

Variation annuelle du stock de logements sans confort - FILOCOM

- de - 0,5% à 0,0% (résistance) (7)
- de -1,0 à -0,5 % (3)
- de -1,5 à -1,0 % (12)
- de -2,5 à 1,5 % (10)
- de -4,3% à -2,5% (résorption) (4)



Le parc inconfortable a reculé depuis 1999 d'environ 7400 unités.

Il se résorbe particulièrement rapidement à Amiens-Ville et dans le reste de l'agglomération, ainsi que dans le Doullennais et le Bernavillois. Dans ces secteurs, l'ampleur du phénomène permet de parler d'un mouvement de reconquête du parc vétuste, avec remise aux normes. De façon générale, le Grand Amiénois et la Picardie Maritime s'inscrivent dans un processus de bonification du parc.

En revanche, le parc inconfortable persiste dans les franges sud-est du département, ainsi qu'au sud-ouest de l'aire urbaine d'Amiens (Région d'Oisemont et Sud-Ouest amiénois).

Ces secteurs semblent présenter un enjeu particulier pour accompagner la remise aux normes d'une partie significative du parc privé : le taux élevé de parc inconfortable se conjugue à une plus forte résistance aux processus d'amélioration.

Si les cantons de Roisel et de Combles affichent des taux d'inconfort encore élevés, notons toutefois le recul des logements sans confort depuis 1999. Ces secteurs ont sans doute bénéficié de la dynamique de l'OPAH qui a eu cours au début des années 1990 et qui a été relayée par l'OPAH de la Haute-Somme dans les années 2000.

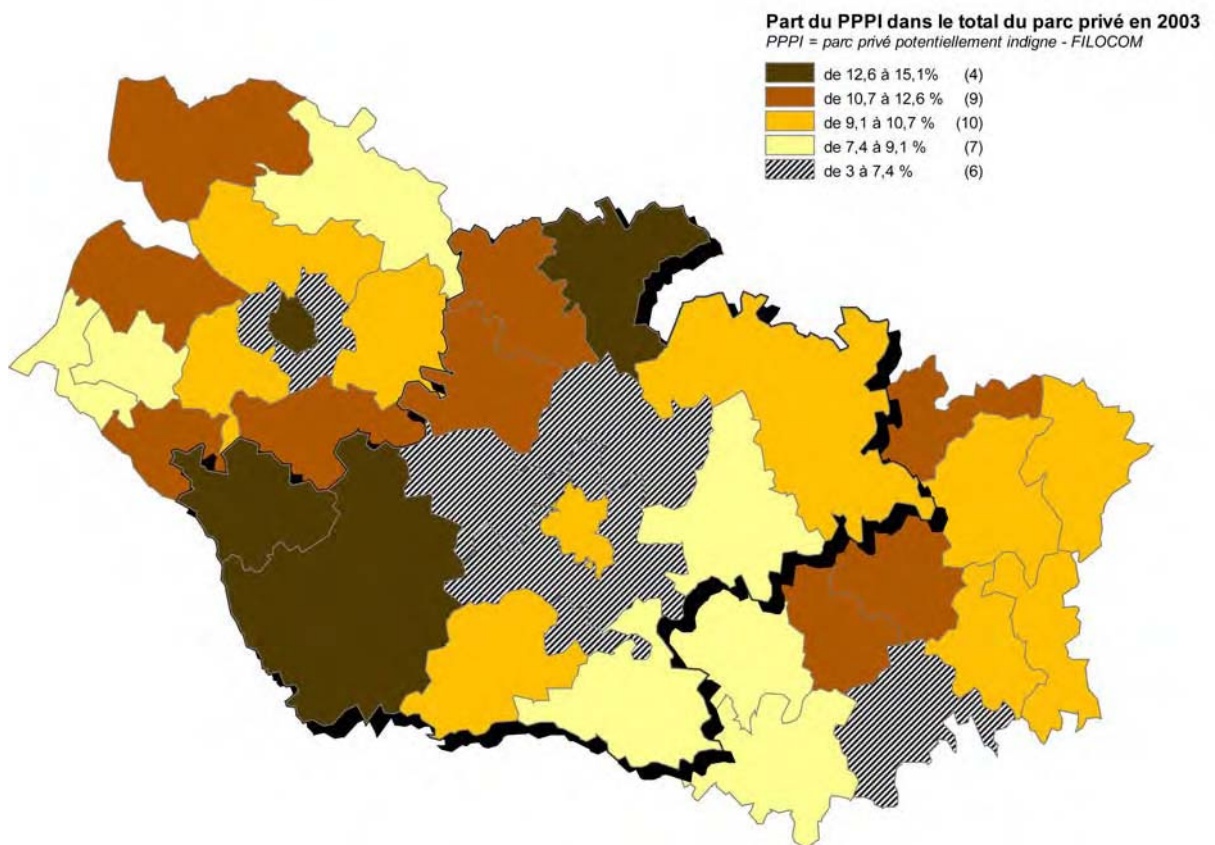
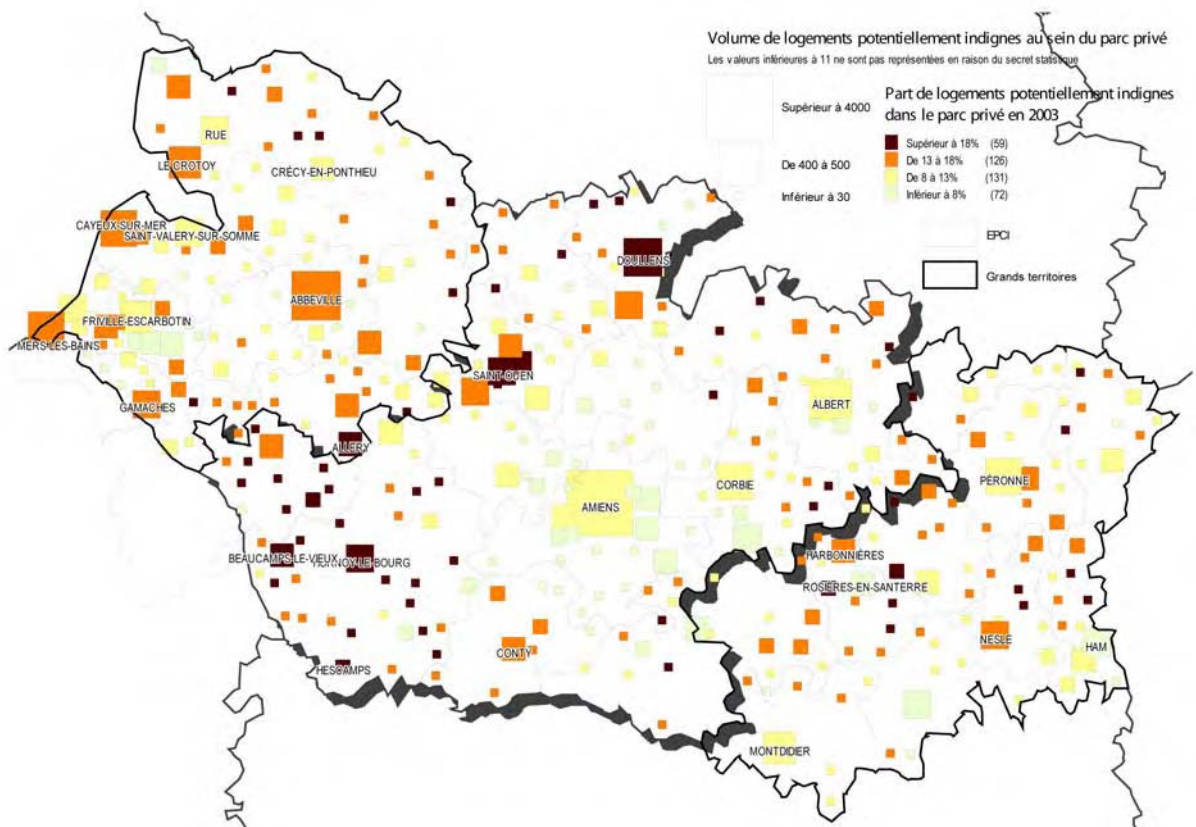
8.3 Le parc privé potentiellement indigne

L'indicateur « parc privé potentiellement indigne » a fait l'objet d'un traitement et d'une analyse approfondie par le CETE Nord Picardie, dans le cadre d'une mission confiée par l'Agence Nationale de l'Habitat.

Selon cette étude, en 2005, le parc privé potentiellement indigne représente 20737 logements, soit 11% du total du parc privé. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale, qui s'établit à 9%.

A l'inverse de ce que l'on observe à l'échelle nationale et dans une majorité de territoires, le PPPI a connu une hausse de +1200 logements par an depuis 2001, alors que la tendance avant 2001 était plutôt au recul (- 900 logements par an). Il ne faut pas forcément y lire une dégradation du parc de logements, mais une précarisation de l'occupation, liée aux difficultés croissantes d'accès au logement. Par exemple, un ménage modeste contraint par un petit budget et l'impérieuse nécessité de se loger, peut accéder à la propriété d'un logement à réhabiliter, et donc bien moins cher, dans un secteur rural éloigné.

Le CETE a identifié les flux à l'origine de la variation du stock de PPPI entre 2003 et 2005. Si 4107 logements sont sortis du stock de PPPI en 2003, 6374 le sont devenus par précarisation de l'occupation.



Sur les 20737 logements classés « potentiellement indignes », 10858 soit 52 % sont occupés par leur propriétaire (8% du parc des PO) et 8445 sont loués soit 41 % (17% du parc locatif privé). Les 7% du PPPI restant correspondent à des statuts d'occupation « autres », comme les occupations à titre gratuit.

Le rapport en volume penche à la faveur des propriétaires occupants (52% contre 41%), mais il s'inverse dans l'Abbevillois, à Amiens Métropole et dans le canton de Péronne, là où le segment locatif pèse dans l'offre de logements :

Intercommunalité	Nb de PPPI en 2003	Part dans le locatif privé	Part dans les propriétaires occupants
Amiens Métropole	4422	54%	41%
Abbevillois	1067	48%	46%
Haute Somme	571	46%	43%

Attention à Amiens : FILOCOM comptabilise également les étudiants, dont il est difficile d'apprécier la part. A Amiens, il est fort probable que le PPPI, qui se fonde sur les revenus des occupants, intègre une partie des étudiants, et par là-même, augmente artificiellement.

Dans les secteurs plus ruraux, le parc privé potentiellement indigne renvoie davantage à une problématique de propriétaires occupants à très faibles revenus.

Ces propriétaires sont autant des ménages retraités qui sont propriétaires de longue date de leur logement, et qui vivent d'une maigre retraite, que des primo-accédants qui sont entrés dans le marché de l'ancien à réhabiliter pour des questions de budget. Pour ces derniers, le plan de financement est trop juste pour financer les travaux de remise aux normes qui s'imposeraient. La CAF constate l'augmentation de l'accession à la propriété de biens à réhabiliter, de catégorie cadastrale 6,7 et 8, qui ont créé des situations de surendettement et de mal-logement.

Les cartographies ci-contre mettent en évidence les secteurs concernés par la densité de logements potentiellement indignes.

La représentation communale croise le volume et le taux relatif. Plus les carrés sont grands et foncés, plus le secteur mérite attention.

Bien évidemment, le PPPI n'est en aucun cas à considérer comme un décompte précis du nombre de logements indignes ; il est à lire de façon relative d'un territoire à l'autre à titre indicatif. Les secteurs mis en évidence par la densité de logements « potentiellement » indignes ont une probabilité plus importante de présenter des situations lourdes de mal-logement, qui se vérifient très souvent sur le terrain.

La question du repérage du parc indigne

Les entretiens réalisés avec les différents acteurs concernés par le traitement du parc indigne ont permis de souligner le flou entourant la notion de parc indigne. Où place-t-on le curseur pour qualifier le logement indigne ? Il diverge selon les sensibilités et les outils des uns et des autres.

Cette question est d'autant plus fondamentale si l'on veut mettre en place un dispositif partagé de repérage des logements qui relèvent de l'indignité.

La définition d'indigne est « qui ne mérite pas, qui suscite le mépris ». De fait, un logement indigne est un logement qui ne mérite pas d'être habité, qui est impropre à l'habitation. Cela suppose donc un écart à des normes d'habiter.

Mais un écart à quelles normes ?

- ➔ des normes en matière de salubrité : l'appréciation de l'insalubrité est objectivée par une grille de cotation mise au point par la DDASS et reprise par l'ANAH. Elle détermine un coefficient d'insalubrité sur des critères préétablis ; néanmoins, il existe une part d'interprétation propre à la personne qui remplit la grille dans l'évaluation de l'intensité des critères.
- ➔ Des normes en matière de décence : un décret fixe les critères de décence d'un logement. C'est un cadre de référence, mais pour autant, il ne permet pas de juger de la salubrité réelle du logement (un logement insalubre est toujours indécent mais un logement indécent n'est pas toujours insalubre).
- ➔ Des normes d'habitabilité : un logement trop petit pour le ménage qu'il abrite (sur-occupation lourde et légère), un logement inadapté aux défauts de mobilité, un logement mal chauffé et mal isolé générant des charges énergétiques trop lourdes sont autant de logements qui ne présentent pas de bonnes conditions de logement.

Il y a donc un langage commun à créer autour de la notion de logement indigne, afin d'en faciliter le repérage.

Qui est en mesure de repérer les logements indignes sur le terrain ?

L'indicateur PPPI est une première entrée statistique, mais qui ne saurait suffire à quantifier et qualifier le parc indigne. Ceci ne peut se faire qu'à partir d'un travail de terrain, que mènent quotidiennement des opérateurs comme le Pact-Adrim et les travailleurs sociaux (assistantes sociales du Conseil Général, salariés de l'ADMI et de l'AIVS). Les services de l'Etat, notamment la DDASS, connaissent une partie du parc dégradé à travers les procédures qu'ils sont amenés à engager et à suivre. Le corps médical est également un partenaire à associer : les visites à domicile qu'ils réalisent en milieu rural peuvent révéler des logements cumulant de nombreux écarts aux normes d'habiter. Enfin, les élus connaissent très bien le territoire, et peuvent signaler des situations particulièrement délicates. La cellule de pilotage mal-logement, instance composée de représentants des partenaires institutionnels et associatifs impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne sous l'égide de l'ANAH et du PDALPD, peut se constituer comme un lieu d'analyse et de synthèse des informations collectées localement.

Quel outil commun définir pour améliorer la connaissance du parc « indigne » ?

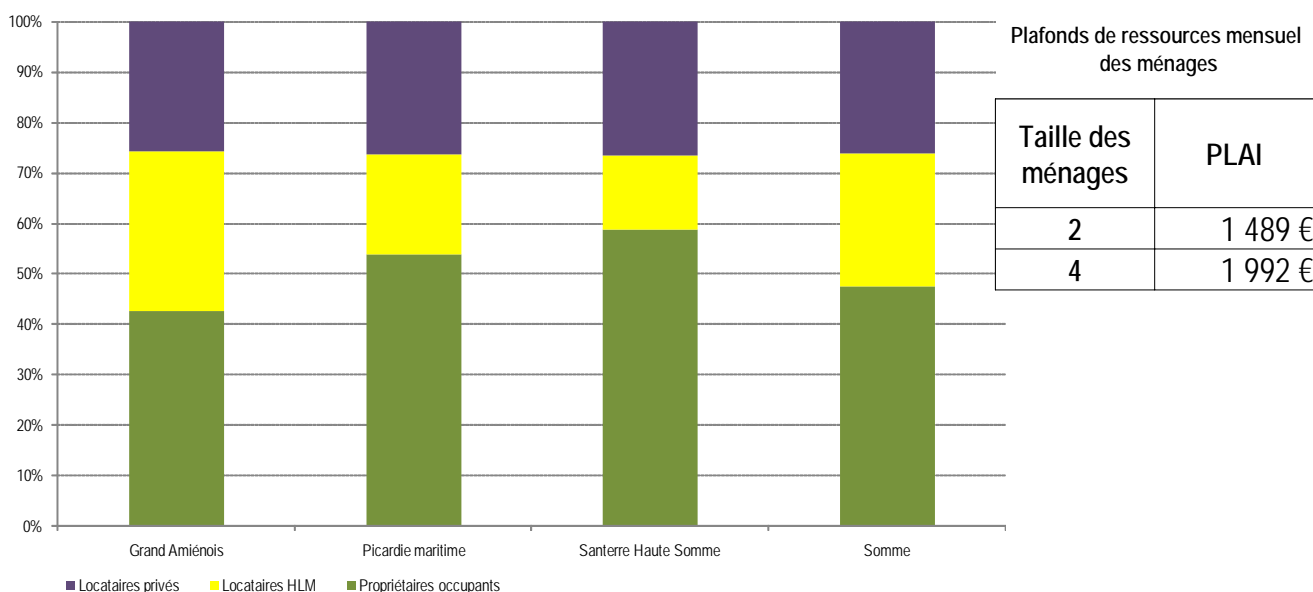
Il faut d'ores et déjà sensibiliser les partenaires autour d'un langage commun, et les réunir sur la base d'un outil simple de repérage, fondé sur une homogénéisation des méthodes de recensement et des modes de qualification des logements devant intégrer une politique de d'éradication du logement indigne.

Des territoires ressortent très nettement : le secteur de Doullens (alors qu'il échappait à l'indicateur strict des logements privés sans confort), le large Sud-Ouest du Grand Amiénois incluant la région de Oisemont et le Santerre. Ces deux derniers territoires en revanche étaient d'ores et déjà pointés par la densité de logements sans confort. La périphérie du Grand Amiénois et Abbeville sont également particulièrement concernés par une problématique « mal-logement ».

De façon générale, la géographie du « PPPI » épouse celle de la précarité⁽¹³⁾, confirmant ainsi que la question du parc indigne est une problématique éminemment sociale, le PPPI étant obtenu par le croisement de la catégorie cadastrale avec le revenu de leurs occupants ; si l'indicateur « PPPI » est un résumé insatisfaisant de l'insalubrité, qui échappe à l'appareil statistique macro, il reste un bon moyen d'apprécier la question du mal-logement sur un territoire.

Le parc privé, et plus spécifiquement ses composantes les plus vétustes, exerce une fonction sociale, qui s'affirme dans un contexte d'insuffisance de la production locative sociale, à en juger le développement du nombre de logements classés en logements potentiellement indignes.

Répartition des ménages modestes (*) par statut d'occupation en 2005



% ménages déclarant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

(13) Voir carte « revenus annuels maximum des ménages du 2^{ème} décile en 2004 » dans le chapitre 9 Logement et populations spécifiques – 1. Les actions pour le logement des personnes défavorisées.

Grands territoires de la Somme	Taux de vacance en 2005	Taux d'évolution annuel du nombre de logements vacants depuis 1999
Grand Amiénois	6,1%	-0,03%
Picardie Maritime	5,4%	-0,09%
Santerre Haute Somme	7,5%	-0,25%
Somme	6,2%	-0,09%

Source : MEDAD – FILOCOM, années 1999 et 2005, d'après DGI

8.4 Un taux de vacance départemental bas, mais des marges de récupération dans d'autres secteurs de la Somme

Le taux de vacance de la Somme, en 2005, n'est pas très élevé et s'inscrit environ deux points au dessous de la moyenne nationale. Il était déjà faible en 1999, ce qui explique sa relative stabilité entre les deux dates.

Cette vacance concerne essentiellement des logements privés.

Le taux départemental mérite toutefois d'être nuancé.

Des disparités apparaissent déjà au niveau des grands territoires : le parc vacant pèse davantage dans l'ensemble du parc en 2005 dans l'Est du territoire que sur les autres parties du département.

C'est également dans cette partie du département que l'on observe davantage de récupération de vacance, alors que partout ailleurs, le mouvement est plus amorti, ceci s'expliquant par un volume de vacance déjà ténue en 1999.

La représentation du taux de vacance par intercommunalité apporte un niveau de lecture supplémentaire, et l'on voit que ce sont surtout les territoires du Nord-Est du département qui sont concernés par une problématique de vacance, ainsi que les villes-centres.

Mais l'analyse de la vacance se réalise à un temps T et le taux inclut des logements durablement hors marché comme des logements en vacance frictionnelle de courte durée (par exemple, des maisons en vente ou des logements en cours de commercialisation ou de relocation, et donc, provisoirement inoccupés). Il mêle une vacance structurelle et vacance conjoncturelle.

C'est pourquoi il a été utile de créer un indice de dureté de la vacance, qui calcule le rapport entre la vacance de longue durée (supérieure à trois ans) avec celle de courte durée (inférieure à un an). Plus l'indice est élevé, plus la vacance de nature structurelle pèse dans le total de la vacance. A l'inverse, un indice bas montre que l'on est en présence d'une vacance éminemment conjoncturelle, liée à une rotation dans le parc de logement.

Il faut donc avoir une lecture croisée de l'indice de dureté et du taux de vacance pour identifier relativement les territoires avec une réelle problématique de vacance.

Par ailleurs, la lecture statistique de la vacance est à prendre comme une indication, mais en aucun cas comme une mesure précise de la vacance, compte tenu des biais liés à la source fiscale (biens qui ne sont pas des logements, déclarations inexactes). Elle permet de révéler les territoires particulièrement marqués au niveau départemental, qu'une analyse de terrain devrait confirmer, par exemple dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH.

Les intercommunalités avec les taux de vacance et/ou indice de dureté les plus élevés

Communauté de Communes	Taux de vacance en 2005	Indice de dureté de la vacance (*)
CC de la Haute Somme	10,1%	1,35
CC Canton de Combles	9,3%	1,24
Secteur du canton de Ham	8,3%	1,46
CC du Canton de Roisel	8,1%	1,89
CC du Santerre	6,0%	1,71
CC Sud Ouest Amiénois	5,9%	1,36
CC Vimeu Vert	5,7%	1,80
Somme	6,2%	0,81
Picardie	7,0%	0,82

(*) Tri opéré sur les 6 intercommunalités avec un indice de dureté supérieur de 1,24, c'est-à-dire au-dessus du 4^{ème} quintile (celles qui se situent au dessus dans les 20% les plus élevées du département).

L'Est de la Somme, et plus précisément le pays Hamois, le canton de Roisel et le secteur de Péronne (CC de la Haute Somme), ressortent nettement en cumul taux / indice. Le canton de Combles, la CC de la Haute-Picardie et le canton de Roye sont également concernés par un cumul taux / indice élevé.

Notons que depuis 1999, la Haute-Somme, la Haute-Picardie et le Pays Hamois font partie des quelques territoires où se reconstitue un parc de logements vacants. A l'inverse, le stock de logements inoccupés a reculé rapidement dans les cantons de Roisel, de Montdidier et de Roye.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat mené sur l'ADES confirme que l'est de la Somme connaît un niveau de vacance qui mérite une intervention pour la remise sur le marché des logements longuement inoccupés. Il reste à vérifier sur le terrain qu'elle est la part de vacance « récupérable ».

Le Sud-Ouest Amiénois semble également encore concerné par une problématique « vacance », en dépit de l'érosion rapide du stock de logements vacants depuis 1999.

A l'inverse, Abbeville et Amiens ressortent, par contraste avec leur environnement périurbain, sur le critère du taux de vacance. Pour autant, ces deux villes présentent des indices de dureté inférieurs à la moyenne départementale, voire inférieurs à ce que l'on observe dans les communes périurbaines valorisées (0,49 pour Amiens et 0,64 pour Abbeville). La vacance est en réalité majoritairement alimentée par la vacance frictionnelle, liée à l'importance du parc locatif, qui génère une vacance de rotation.

Enfin, les intercommunalités de Picardie maritime, à l'exception du Vimeu Vert, conjuguent un indice de dureté et un taux de vacance faibles ; ces territoires sont en effet sous le coup d'une pression de marché, accrue par les enjeux touristiques.

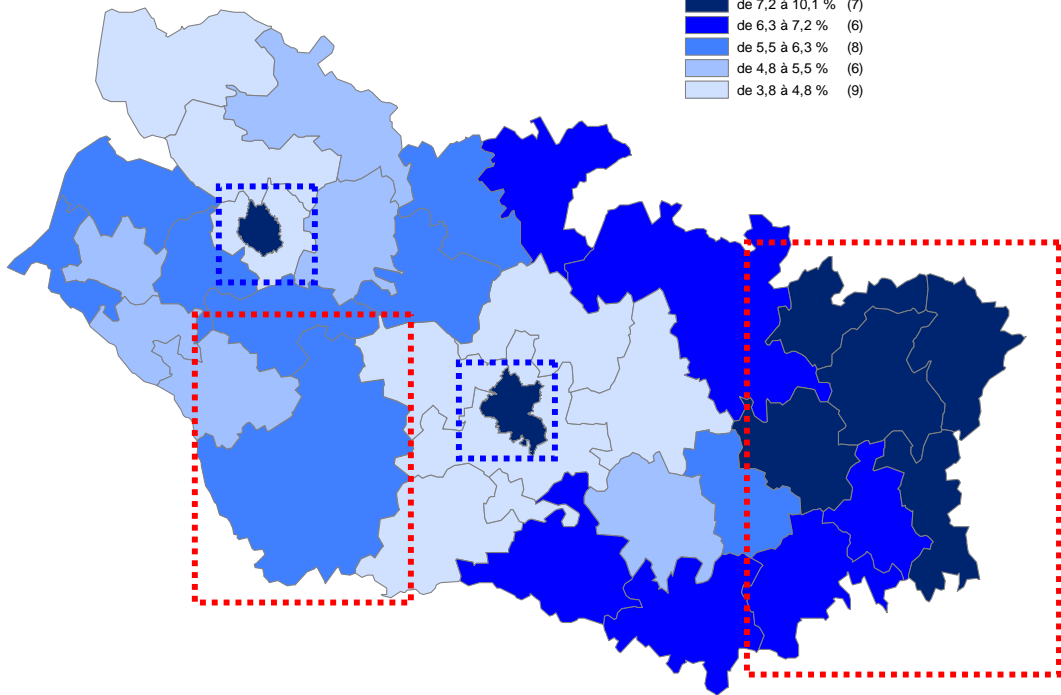
Le tri opéré sur l'indice de dureté fait également ressortir les quatre intercommunalités avec le plus fort taux de vacance enregistré sur le département, supérieur à 8%.

Ces territoires de l'est du département présentent un véritable enjeu de récupération de la vacance.

Trois autres territoires émergent : le Vimeu Vert, le Santerre et le Sud-Ouest Amiénois. Sur ces territoires, la vacance a reculé de façon significative, voire très nettement pour le Vimeu Vert et le Sud-Ouest-Amiénois, depuis 1999 ; cela signifie donc qu'il persiste une vacance dure, qui affecte un parc durablement, voire définitivement, hors marché.

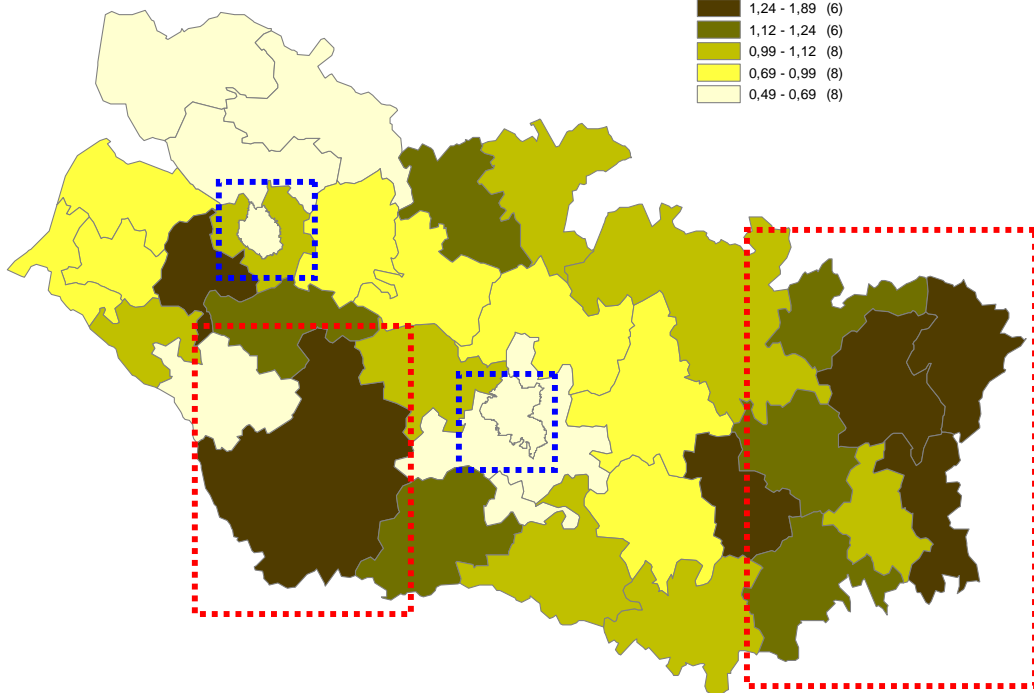
Taux de vacance en 2005 d'après FILOCOM
Quintiles

- de 7,2 à 10,1 % (7)
- de 6,3 à 7,2 % (6)
- de 5,5 à 6,3 % (8)
- de 4,8 à 5,5 % (6)
- de 3,8 à 4,8 % (9)

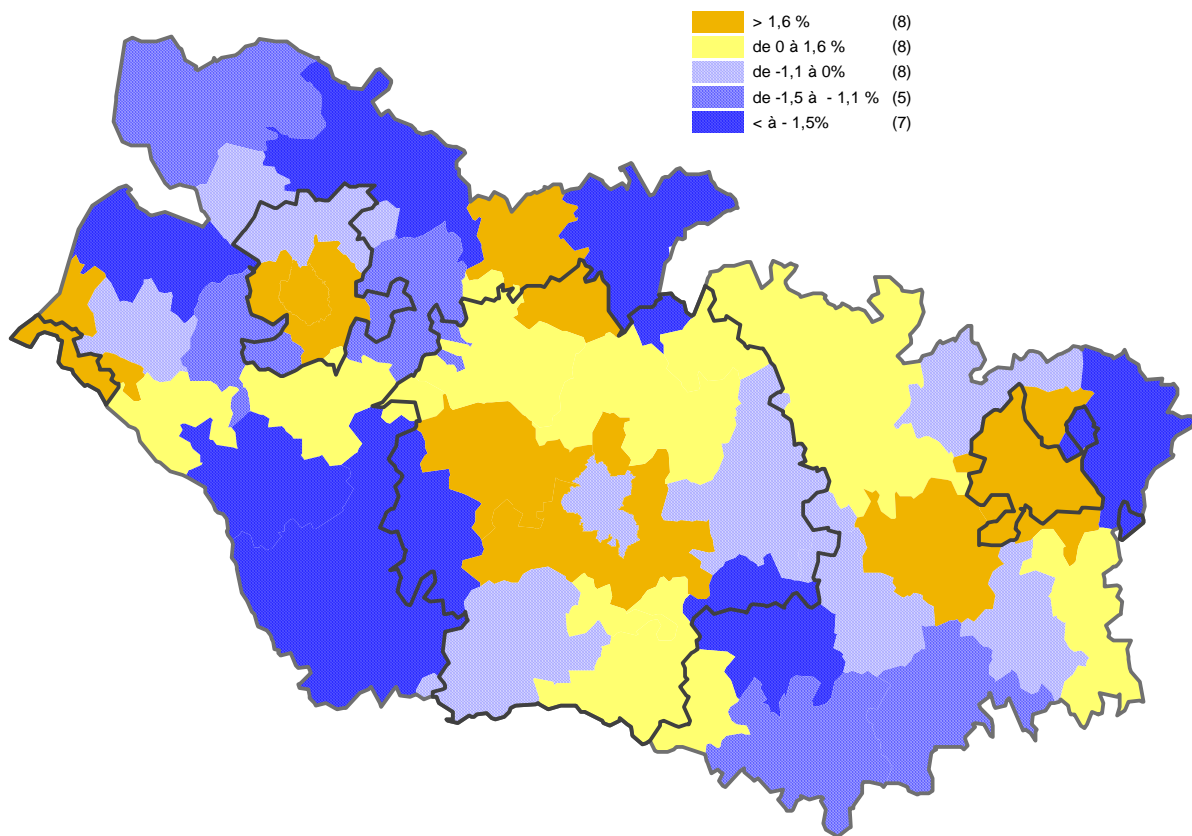


Indice de dureté de la vacance en 2005
Quintiles

- 1,24 - 1,89 (6)
- 1,12 - 1,24 (6)
- 0,99 - 1,12 (8)
- 0,69 - 0,99 (8)
- 0,49 - 0,69 (8)



Evolution du stock de logements vacants entre 1999 et 2005
Source: MEDAD, FILOCOM 1999 et 2005 d'après DGI

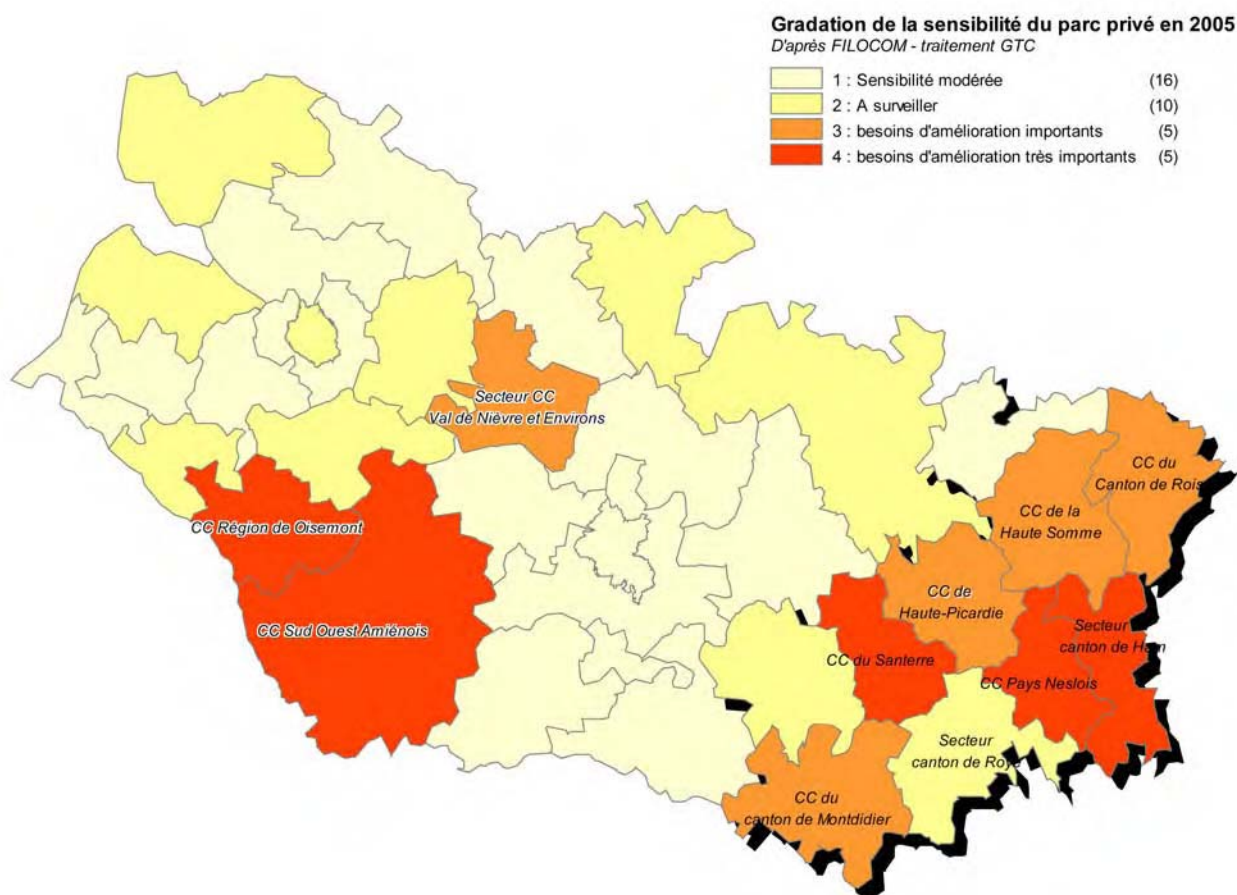


La diminution du stock de logements vacants est bon indicateur des aires de marché sous pression : l'Ouest de la Somme, et la Picardie maritime apparaissent nettement, mais également les territoires en marge de l'aire urbaine d'Amiens, qui ont connu une accélération du développement depuis 1999 (Communauté de Communes d'Avre, Luce, Moreuil, partie périurbaine du Sud-Ouest-Amiénois)

Le gradient résulte d'une notation, qui s'obtient par l'addition de notes appliquées sur chacun des critères suivants :

Critère 1	
Volume du parc privé	Note 1
Critère 2	
% du parc de logements anciens	Note 2
Erosion du parc ancien	
Critère 3	
Taux de vacance	Note 3
Indice de dureté de la vacance	
Critère 4	
Taux de logements sans confort (x2)	Note 4
Volume parc ancien	
Erosion du parc inconfortable	
Critère 5	
Taux de PPPI (x2)	Note 5
Volume de PPPI	

Une pondération spécifique (x 2) a été portée au taux de logements potentiellement indignes et au taux de logements sans confort.



8.5 Identification des secteurs à enjeux au titre d'une intervention sur le parc privé

Le but du diagnostic est de faire émerger des thématiques et des territoires à enjeux. Concernant les thématiques, elles sont définies par les cibles prioritaires de l'ANAH : récupération de la vacance, lutte contre le logement indigne et le mal-logement, aide aux propriétaires impécunieux, production de logements à loyers maîtrisés, maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.

Pour ce dernier point, l'analyse sociodémographique a permis d'apporter un éclairage sur les territoires présentant des besoins renforcés d'accompagnement du vieillissement, qui devront être évidemment pris en compte localement dans les politiques de réhabilitation du parc ancien.

Concernant les autres thématiques, les analyses ci-après ont mis en évidence quelques territoires, qui ressortent plus ou moins nettement en fonction de l'indicateur étudié.

Afin de hiérarchiser de façon synthétique la sensibilité du parc privé selon les thématiques étudiées, un gradient a été constitué.

La hiérarchisation finale s'obtient selon une répartition par quartile des scores obtenus :

Quartile	Score	Hiérarchisation	Nombre de territoires
Quartile 1	21-29	1	16
Quartile 2	30-34	2	10
Quartile 3	35-37	3	5
Quartile 4	38-43	4	5

Le détail des notes par intercommunalité

Communes	Scores	Hierarchisation
CC Sud Ouest Amiénois	43	4
CC Pays Neslois	39	4
CC Région de Oisemont	39	4
CC du Santerre	38	4
Secteur du canton de Ham	38	4
CC du Canton de Roisel	37	3
Secteur CC Val de Nièvre et Environs	37	3
CC de Haute-Picardie	36	3
CC du canton de Montdidier	36	3
CC de la Haute Somme	35	3
CC Avre, Luce et Moreuil	34	2
Secteur canton de Rue	34	2
CC de la Baie de Somme Sud	33	2
Secteur canton de Roye	33	2
Secteur Vimeu Sud	33	2
Abbeville-Ville	32	2
CC de la Région d'Hallencourt	31	2
CC du Doullennais	31	2
CC du Haut Clocher	30	2
Secteur CC du Pays du Coquelicot	30	2
CC Canton de Combles	29	1
CC Val de Somme	29	1
Amiens-Ville	28	1
CC du Canton de Conty	28	1
CC Val de Noye	28	1
CC Vimeu Industriel	28	1
CC Vimeu Vert	28	1
CC du Bernavillois	27	1
CC de Nouvion en Ponthieu	26	1
CC Ouest Amiens	26	1
Secteur CC "Le Gros Jacques"	25	1
CC Bocage et Hallue	23	1
CA Amiens Métropole	22	1
Secteur canton de Crécy-en-Ponthieu	22	1
CC de l'Abbevillois	21	1
CC Sud Amiénois	20	1

La méthode du gradient donne une première hiérarchie relative au sein de l'espace départemental des secteurs présentant un enjeu en termes d'intervention sur le parc privé, et plus spécifiquement d'amélioration des logements et de récupération de la vacance.

Les territoires mis en évidence par cette méthode sont les secteurs de l'Est du territoire et le large Sud Ouest du Grand Amiénois, incluant la région de Oisemont.

Les études menées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat sur le territoire de l'ADES confirment d'importants besoins de réhabilitation du parc ancien, et les conclusions ont jugé opportune la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur ce secteur (OPAH). L'Etat et le Conseil Général ont identifié les enjeux de ce territoire, et suggéré de mener une OPAH dite de revitalisation rurale, qui inscrit les procédures d'amélioration du parc privé au cœur d'enjeux de développement local.

La région d'Oisemont et le Sud-Ouest du Grand Amiénois sont ressortis de la série d'entretiens réalisés auprès des personnes-ressources (cette approche est confortée par les analyses statistiques). Les problématiques d'inconfort s'y adossent à une occupation vieillissante.

Or, ces territoires ne sont pas encore concernés par une procédure d'amélioration du parc privé, il y a donc lieu de s'interroger sur une éventuelle mise en étude d'OPAH.

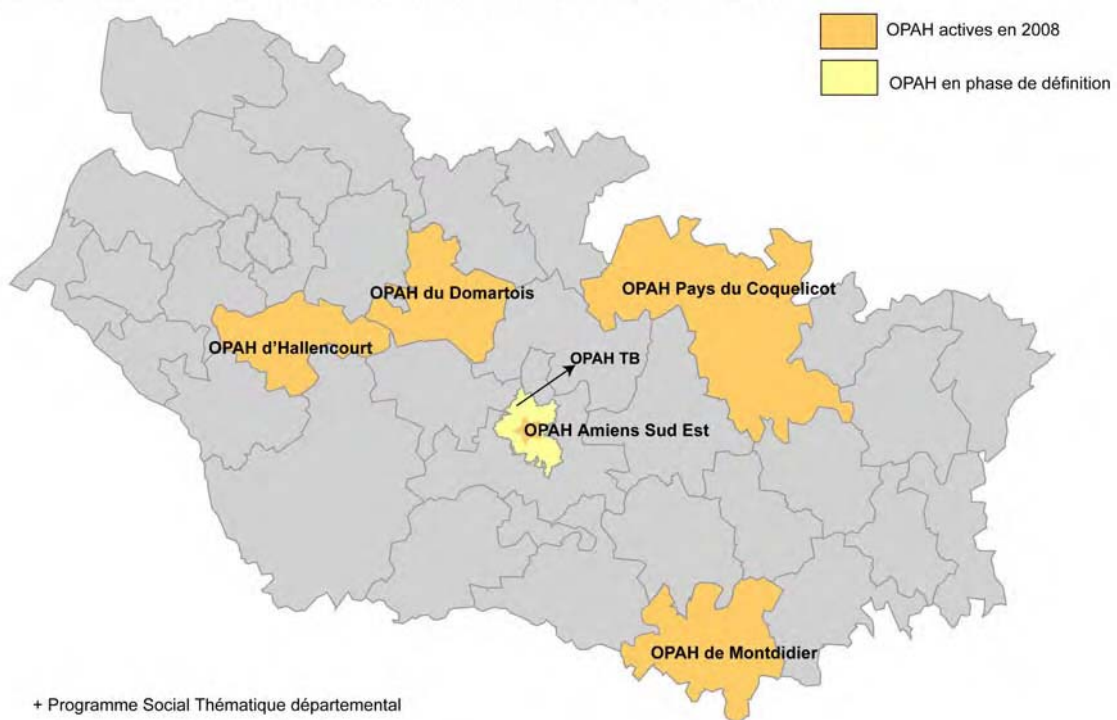
Ceci ne signifie pas que les problèmes sont absents des autres territoires : le Vimeu et le Ponthieu-Marquenterre, par exemple, posent question aux acteurs du logement qui ont une connaissance du terrain, et sont par ailleurs pointés par l'indicateur du parc privé potentiellement indigne, qui se développe dans un contexte de marché particulièrement tendu.

Il y a également des **enjeux de création de logements à loyers maîtrisés** dans les villes-centres, dont le gradient ne rend pas la mesure. L'analyse du taux d'effort montre qu'Amiens et ses deux premières couronnes périurbaines, ainsi que le Ponthieu-Marquenterre sont des territoires qui nécessitent le développement d'une offre locative bon marché dans le parc privé, qui compléterait utilement l'offre locative publique.

Pourtant, les logements conventionnés sur ces secteurs sortent difficilement en dépit d'importants besoins locatifs.

Les OPAH en cours fonctionnent plutôt bien sur la cible « propriétaires occupants » même si l'on peut s'interroger sur l'effet d'aubaine des résultats. En revanche, elles ont les plus grandes difficultés en milieu urbain pour sortir des logements à loyers conventionnés : les résultats sont faibles à Amiens, mais aussi à Albert et à Méaulte, ou encore à Montdidier où le niveau des prix du marché, la faiblesse de l'offre locative n'incite pas les propriétaires bailleurs à des efforts particuliers.

LES PROCEDURES TERRITORIALES D'AMELIORATION DE L'HABITAT ACTIVES ET EN PROJET



8.6 L'amélioration du parc privé dans la Somme : un bilan qui s'essouffle et qui bute sur le traitement du parc indigne

- **Les procédures d'amélioration de l'habitat actives**

Quatre OPAH étaient actives en 2007 :

- ➔ l'OPAH de Montdidier, lancée en 2006 pour une durée de trois ans,
- ➔ l'OPAH du Domartois, lancée en 2006 pour une durée de trois ans,
- ➔ l'OPAH du Pays du Coquelicot, qui devait s'achever en 2007 et qui a été prorogée,
- ➔ l'OPAH d'Amiens Saint-Honoré, qui en était à sa 3^{ème} année d'animation en 2007.

Ce sont des OPAH qui répondent aux cibles classiques de l'ANAH : aides aux propriétaires occupants, remise sur le marché de logements vacants, sortie de logements à loyers maîtrisés après réhabilitation, maintien à domicile. Aucune d'entre elles ne fait l'objet d'une labellisation spécifique (OPAH de revitalisation rurale, de renouvellement urbain, développement durable). Amiens Métropole a le projet de monter une OPAH TB sur le centre-ville, avec le soutien de l'ADEME.

Si l'OPAH du Coquelicot atteint les objectifs quantitatifs, notamment sur la cible des propriétaires occupants, les OPAH de Montdidier et du Domartois ont connu un démarrage plus laborieux. Les opérations éprouvent des difficultés à conventionner dans les pôles urbains, notamment à Méaulte et Albert, alors que les besoins en locatif bon marché sont forts dans des secteurs où l'offre publique est faible. L'opération du Domartois a également de faibles résultats en conventionnement.

Le département est également couvert par un Programme Social Thématique ; c'est une procédure pérenne, dont la maîtrise d'ouvrage est portée par le Conseil Général en partenariat avec l'Etat et l'ANAH, qui vise à inciter les propriétaires privés à entreprendre des travaux d'amélioration dans des logements qu'ils acceptent de louer à des ménages de conditions modestes. Les locataires visés entrent dans le champ d'application du PDALPD et du PDI : « ce sont celles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant, ou s'y maintenir ».

Le **PST départemental** en est à sa 7^{ème} convention, signée pour trois ans à partir du 25 juillet 2006. Elle porte sur la création de 120 logements locatifs sociaux privés.

La reconduction du dispositif PST s'est fondée sur des résultats encourageants. Selon OP@L⁽¹⁴⁾, 70 PST ont été financés par an entre 1993 et 2002, soit 7% des logements subventionnés par l'ANAH, contre 5% en Picardie et 3% à l'échelle nationale. Entre 2003 et 2006, une centaine de logements PST ont été créés sur les trois ans.

⁽¹⁴⁾ Base de données synthétisant le bilan de l'activité de l'ANAH.

Objectifs dans le parc privé du Plan de Cohésion Sociale et réalisation

Années	Total loyers maîtrisés				Logements vacants			Logements indignes		
	Réalisés	Objectifs	%	Dont LC et LC-TS (*)	Réalisés	Objectifs	%	Réalisés	Objectifs	%
2005	179	135	133%	81	163	124	131%	24	194	12%
2006	123	153	80%	89	82	100	82%	25	268	9%
2007	145	195	74%	136	95	155	61%	48	268	18%
2008		205				150			250	

(*) LC = logements conventionnés et LC-TS = logements conventionnés très sociaux

En 2008, le succès du PST ne se dément pas : l'objectif des 120 dossiers sur trois ans est largement dépassé. Au bout de deux ans de conventions, plus de 180 dossiers ont été financés et une centaine est en instruction.

Les PST sont des logements très sociaux, qui suppléent l'offre publique dans le monde rural. Néanmoins, la pérennité du dispositif est essentiellement assurée par la bonne gestion locative et la sécurisation des bailleurs privés, qui acceptent de minorer la rentabilité locative de leur bien⁽¹⁵⁾ en échange d'un meilleur financement de la réhabilitation de leur patrimoine. En contrepartie, ils sont en attente d'une médiation locative de qualité, avec un suivi des ménages dans leur logement. Il faut donc être vigilant au suivi des familles hébergées dans ce parc social privé. Certains de ces logements pourraient être gérés par l'AIVS de la Somme, ce qui permettrait d'accéder à une subvention du Conseil Régional de Picardie.

Les **résultats du Plan de Cohésion Sociale** présentés ci-dessous montrent que la Somme est un département qui parvient encore à conventionner, notamment grâce au dispositif PST, et à récupérer de la vacance. Les résultats en conventionné tendent à baisser, mais restent honorables, compte tenu de l'augmentation des prix du marché privé. Bon nombre de départements français ne peuvent se targuer d'un tel résultat. Il faut cependant rester attentif à l'adéquation entre le produit offert (localisation) et les besoins réels des ménages en termes d'accès à l'emploi, aux services ou à la formation.

- ***Le traitement du parc indigne***

En revanche, la Somme **peine à sortir des logements indignes**. Sur les trois départements picards, c'est l'Aisne qui a le meilleur résultat, avec un taux de réalisation de 21 % en 2006 et de 19% en 2007. L'essentiel des résultats provient du PIG de la Thiérache, qui concrétise un engagement très fort des EPCI concernées et fixe un cadre d'intervention adapté à la problématique du traitement des logements considérés comme indignes.

Si un groupe mal-logement⁽¹⁶⁾ s'est saisi de la question et se réunit régulièrement pour traiter au cas par cas les situations détectées sur le terrain, la Somme manque d'un dispositif adapté qui permette de structurer l'action et concentrer les moyens humains et financiers pour répondre aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale, qui sont ambitieux.

Les leviers d'intervention mis en œuvre à travers les OPAH ne sont pas suffisamment puissants ou calibrés pour résorber le parc insalubre : il faut déployer une ingénierie ad'hoc, mobilisée sur le terrain, selon un plan d'actions strictement défini par l'ensemble des partenaires financiers, techniques et sociaux impliqués dans la lutte contre le logement

⁽¹⁵⁾ Repères, selon l'ANAH et l'ADIL (PAD de la Somme)

Loyers Amiens : 10 à 13 €/m²

PST : 5,22 €/m²

Loyers pôles urbains secondaires : 6 à 8 €/m²

PST : 5,15 €/m²

Loyers zones rurales : 5 à 7 €/m²

PST : 4,63 €/m²

⁽¹⁶⁾ Groupe de pilotage partenarial rassemblant l'Etat (DDE, ANAH, secrétariat technique du PDALPD), la DDASS, le Conseil Général (Service Habitat, chef de projet PDALPD), l'ADIL, l'AIVS, le Pact-Adrim, Amiens Métropole, la Région...

indigne. En outre, le traitement du parc indigne doit s'inscrire dans un projet global d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, avec anticipation des besoins de relogement des ménages qui vivent dans les logements les plus dégradés, qui font l'objet d'une procédure.

Pour l'heure, les procédures d'amélioration de l'habitat n'ont pas encore été consolidées ou renouvelées pour intégrer efficacement le traitement de l'insalubrité et /ou du risque de saturnisme. C'est pourquoi il s'agit de mener une intervention à caractère expérimental et exemplaire sur quelques territoires volontaires. Les acteurs rencontrés confirment la nécessité d'un portage politique local fort pour déployer une intervention volontariste sur le parc déqualifié, voire insalubre, qui permette le recours à des outils d'un genre nouveau, comme une OPAH-RR avec un volet renforcé sur la résorption des logements insalubres.

- *Les autres dispositifs d'amélioration du parc privé*

D'autres dispositifs contribuent à l'amélioration du parc privé, comme l'**autoréhabilitation encadrée**, qui allie réhabilitation et insertion sociale. Cette action permet le maintien à domicile des allocataires du RMI par l'amélioration de leur condition d'habitat, et s'inscrit dans le PDALPD. En 2006, 20 chantiers ont été ainsi réalisés. L'ADMI et des associations locales sont également opérateurs de l'auto rénovation encadrée, qui mène depuis 2005 plus de 60 chantiers par an.

Un autre dispositif, spécifique à la Somme, est les **OGAF : Opérations Groupées d'Amélioration des Façades**. Trois OGAF étaient en suivi-animation en 2006 : Gamaches, Cayeux, Domart et Ribeaucourt. Selon le bilan du Pact-Adrim, 129 façades ont été subventionnées dans ce cadre. Les quartiers Saint Honoré/Jeanne d'Arc bénéficient également d'une aide au ravalement de façade, en accompagnement à l'action de l'OPAH.

- **Un point d'appui à valoriser : le développement d'un parc locatif privé et associatif à vocation sociale**

L'une des caractéristiques de la Somme est la présence en quantités importantes d'un parc privé à vocation sociale, qui se diffuse bien dans le monde rural, en sus des logements conventionnés en PST.

Le Pact-Adrim gère 120 logements très sociaux, dont la qualité a été reconnue par la Miilos, et qu'il développe principalement par la prise à **bail à réhabilitation**⁽¹⁷⁾ de patrimoines communaux. La réhabilitation de ces logements est prise en charge par l'ANAH et le Conseil Général dans le cadre du PST départemental. Outre la réhabilitation des logements, le Pact assure la gestion locative. Ce parc est implanté en milieu rural, et est attribué à des ménages très défavorisés, relevant du PDALPD.

Les projets en cours devraient augmenter le parc d'une trentaine de logements supplémentaires, mais la localisation devra être étudiée avec soin.

L'ADMI dans le cadre d'une MOUS porte aussi des baux à réhabilitation en plus petit nombre, mais pour régler des situations sociales très difficiles.

Le développement de ce parc privé social se conjugue parfois au traitement de logements insalubres. Certaines opérations ont été en effet montées sur des bâtiments particulièrement vétustes, voire dégradés.

Quant à l'AIVS, elle gère 206 logements à vocation sociale, dont 10% sont conventionnés PST. Tous les logements dont elle assure la gestion locative sont situés dans le parc privé. La moitié du parc est répartie sur l'ensemble du territoire départemental, le reste étant concentré sur Amiens.

L'AIVS pourrait développer le parc qu'elle gère, car il y a un véritable marché et elle dispose de capacités d'intervention résiduelles.

La structure est en lien avec l'ANAH, et siège aux différentes commissions d'amélioration du logement privé (ANAH, groupe de pilotage mal-logement, PDALPD...), compte tenu des possibilités de relogement qu'offre le parc qu'elle a en gestion d'une part, et d'autre part, l'offre de service qu'elle propose aux bailleurs privés qui acceptent de conventionner leur logement.

⁽¹⁷⁾ « Le bail à réhabilitation est un acte authentique d'une durée de minimale de 12 ans, qui permet à un propriétaire de céder son bien immobilier à un preneur (organismes HLM, SEM, organismes agréés). Ce preneur exécute à ses frais les travaux d'amélioration, s'engage à utiliser ce logement pour l'accueil ou le maintien sur place des populations défavorisées, à conclure une convention avec l'Etat ouvrant le bénéfice de l'APL pour l'occupant, à louer l'immeuble et à s'acquitter éventuellement d'une redevance au propriétaire, lequel propriétaire peut reprendre son logement réhabilité et éventuellement libre occupation à l'expiration de la durée du bail ». Source : rapport d'activités du Pact-Adrim, fiche de synthèse.

JOURNEE DE TRAVAIL HABITAT DU 15/10/2007

SYNTHESE DE L'ATELIER A : « AMELIORATION DU PARC EXISTANT »

Les points clefs de l'atelier :

- Le parc privé joue une fonction sociale qu'il convient de conforter,
- L'intervention sur le parc privé se décline déjà à travers de nombreuses expériences et actions,
- Mais les actions en particulier la lutte contre l'insalubrité manquent de liant, faute d'un cadre opérationnel clair.

➔ **Nécessité de déployer une politique volontariste d'amélioration du parc privé se fondant sur :**

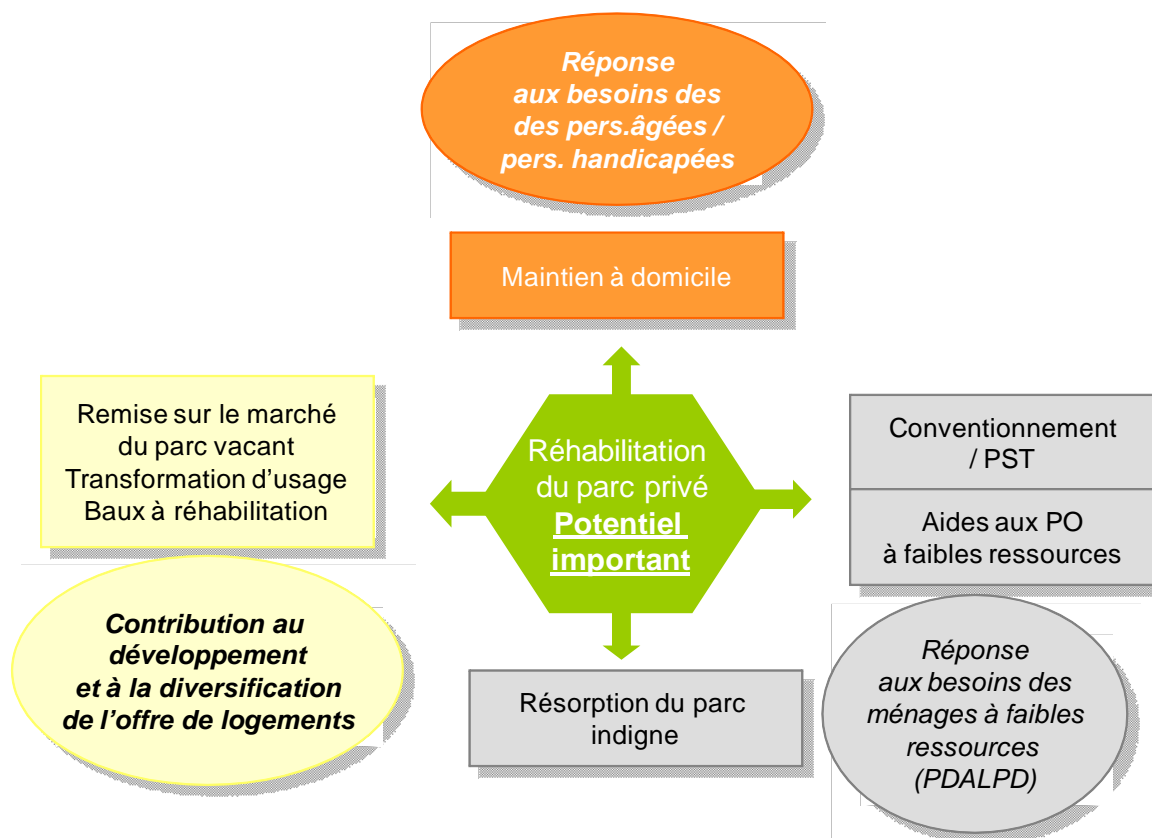
- La formalisation d'un cadre partenarial autour d'objectifs et de territoires,
- La définition d'outils appropriés sur des thématiques particulières (maîtrise des charges en particulier économies d'énergie, accompagnement spécifique, techniques, financier, social des propriétaires occupants à faibles ressources, adaptation du logement aux handicaps et au vieillissement)
- Le renforcement de **l'accompagnement des collectivités** de proximité (EPCI et communes) avec une ingénierie technique et des aides financières dédiées
- Engagement **d'expérimentations territoriales pilotes.**

➔ **Poursuite de la réhabilitation du parc existant (public et privé), dans le sens de ce qui a été impulsé :**

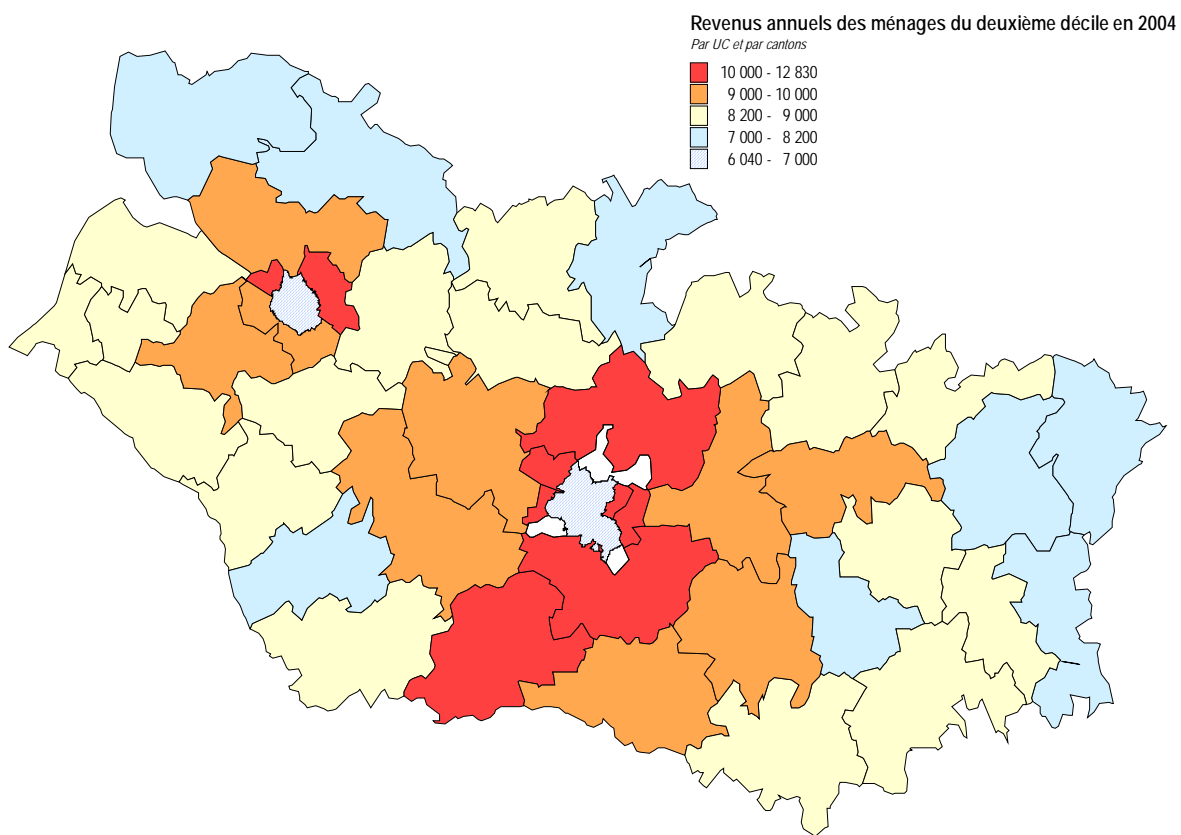
- Adaptation du logement,
- Économies d'énergie

A l'instar des bailleurs sociaux, l'AIVS gère un fichier de la demande. Au 1^{er} octobre 2007, ce fichier enregistrait 1664 demandes actives. Parmi l'ensemble des demandeurs, 570 ont également fait une demande pour entrer dans le parc social classique. Les ménages sont prêts en moyenne à consentir un effort pour un loyer autour de 380 €. L'Agence constate que la demande ne cesse de croître, probablement en raison de la meilleure lisibilité de l'offre existante d'un dispositif encore jeune... La demande pourrait donc continuer à croître. Elle note une accentuation du caractère d'urgence de la demande et des difficultés financières des ménages pour accéder à un logement dans le parc privé.

En conclusion, l'amélioration du parc privé et la valorisation de sa capacité d'accueil social sont des enjeux dont le département doit se saisir, compte tenu de sa position stratégique, qui peut se résumer ainsi :



L'ensemble des cibles sociales concerne le département au titre de ses compétences légales.



Source : INSEE DGI Revenus des ménages 2004

1. Les actions pour le logement des personnes fragiles et défavorisées

- ✘ *Des ménages un peu plus précaires que dans le reste de la région, présents dans l'ensemble du département*

Avec des revenus annuels par unité de consommation n'excédant pas 8 244€⁽¹⁸⁾, les 20% des ménages les moins aisés du département de la Somme sont en moyenne plus pauvres que ceux de la région Picardie, eux-mêmes déjà davantage précarisés que la moyenne des ménages français.

Niveau de revenu annuel des ménages en € et par UC	Niveau de revenu maximal des ménages du 1er décile	Niveau de revenu maximal des ménages du 2e décile
Picardie	5652	8621
France	5862	9044
Somme	5348	8244

Source : INSEE DGI 2007 – Revenus des ménages 2004

La répartition par canton du niveau de revenu annuel maximum des 20% des ménages les moins aisés permet d'identifier dans le département de la Somme des poches de précarité.

On s'aperçoit que les ménages les plus fragiles sur le plan économique, c'est-à-dire déclarant un revenu annuel maximum inférieur à 7 000€, contre 8 244€ dans la Somme (moyenne du deuxième décile, soit des 20% des plus pauvres) et 9 000€ pour la moyenne des ménages français, sont concentrés dans les villes principales de la Somme : Amiens et Abbeville. Il faut noter que c'est dans ces agglomérations que se situe la majorité du parc de logement social.

Néanmoins, les territoires ruraux sont confrontés à une précarité discrète, mais réelle... Ainsi, dans les cantons de Rue et de Crécy, au Nord-Ouest du département, les cantons de Roisel, Ham et Péronne à l'Est, le canton de Doullens au Nord et le canton de Hornoy-le-Bourg au Sud Ouest, 20 % des ménages ont des revenus inférieurs à 700 € par mois et par unité de consommation, c'est-à-dire vivent en-dessous du seuil de pauvreté.

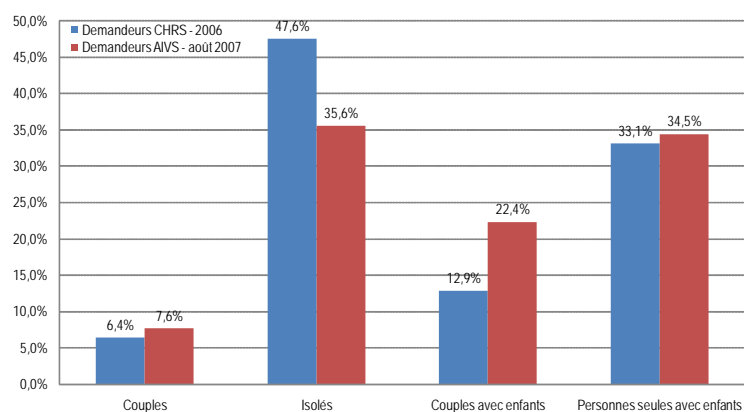
⁽¹⁸⁾ Revenu annuel en 2004 par unité de consommation (équivalent adulte) selon INSEE-DGI

Les données sur la précarité des allocataires CAF corroborent ces premiers constats. Les allocataires à bas revenu sont surreprésentés par rapport à la moyenne du département dans les agglomérations d'Amiens et surtout d'Abbeville. L'Est du territoire, notamment les Communautés de Communes de Ham et de la Haute Somme (Nord de Peronne), apparaît également fortement précarisé, de même que la Communauté de Communes du Doullennais. A l'inverse, les Communautés de Communes du canton de Conty, du Val de Noye et du Bocage Hallue, qui sont situées sur les couronnes périurbaines amiénoises valorisées, affichent une précarité plus discrète.

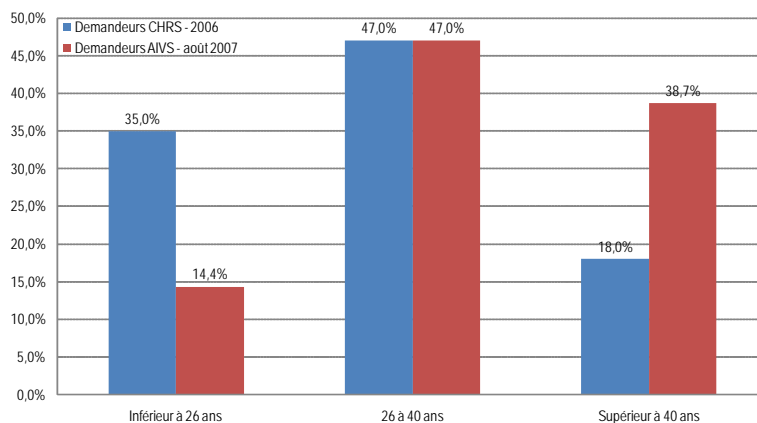
INTERCOMMUNALITES	Nombre d'allocataires CAF en 2006	% alloc. à bas revenus (771,47€)	% alloc. bénéf. minimas sociaux
CC de l'Auxillois	8	s	s
CC Blangy sur Bresle	294	22%	12%
CC Interrégionale du Gros Jacques	1828	34%	23%
CC du Pays Hamois	1982	37%	25%
CC de Nesle	992	29%	22%
CC du Doullennais	2377	31%	27%
CC Avre Luce Moreuil	1719	24%	16%
CC du Val de Nièvre et environs	2410	31%	23%
CC du Canton de Combles	476	28%	18%
CC du Vimeu Vert	668	24%	15%
CC à l'Ouest d'Amiens	1435	23%	18%
CC du Val de Somme	3726	22%	18%
CC du Santerre	1360	29%	26%
CC du Val de Noye	1121	21%	14%
CA Amiens Métropole	39976	32%	23%
CC de Haute Picardie	1017	26%	17%
CC de l'Abbevillois	5997	39%	29%
CC du Canton de Roisel	998	31%	23%
CC du Canton de Oisemont	824	31%	20%
CC de la Région d'Hallencourt	1145	28%	20%
CC du Canton de Nouvion en Ponthieu	1031	27%	18%
CC du Vimeu Industriel	2504	30%	22%
CC du Canton de Conty	1240	17%	16%
CC Baie de Somme Sud	1582	32%	25%
CC du Bernavillois	734	23%	17%
CC du Bocage et de l'Hallue	1641	15%	11%
CC du Haut Clocher	998	28%	20%
CC de la Haute Somme	2603	35%	24%
CC du Canton de Montdidier	1828	29%	18%
CC du Pays du Coquelicot	3849	30%	23%
CC du Sud Ouest Amiénois	2985	29%	23%
SOMME	91348	31%	22%

Source : CAF 2007 – s = données secrétisées

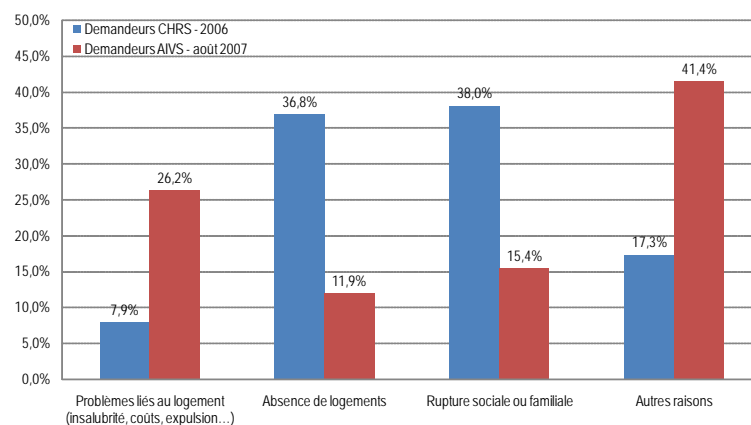
Structure familiale des ménages demandeurs



Âge de la personne référente du ménage demandeur



Principaux motifs de la demande de logements



- ✘ *Des publics fragiles et isolés dont les difficultés liées au maintien dans le logement auraient tendance à augmenter, et dont les situations diversifiées nécessitent des réponses variées*

L'étude des demandes de logement adapté réalisées à partir des fichiers de la commission de gestion des CHRS, des demandes d'hébergement d'urgence (UDAUS) et de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) apporte des éléments de compréhension quant à la typologie des ménages fragiles.

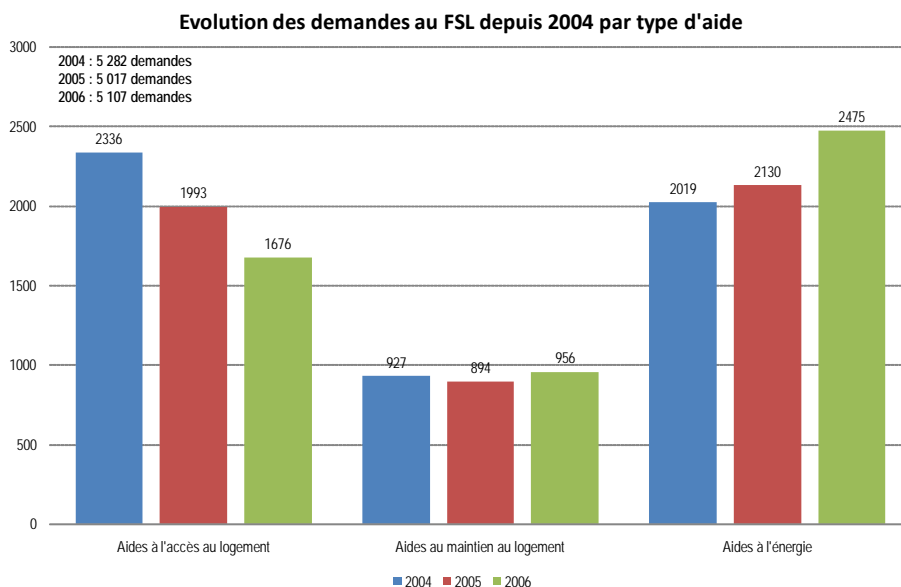
Les demandeurs sont majoritairement originaires d'Amiens Métropole (56% des demandeurs de CHRS, 74% des demandeurs d'hébergement d'urgence et 68% des demandeurs AIVS), ce qui est en réalité conforme au poids démographique de cette zone au niveau départemental.

- En 2006, avec 815 demandes de CHRS enregistrées, les ménages sont plutôt jeunes et isolés, avec ou sans enfants. Leurs demandes sont majoritairement liées à une absence de logement (37%) ou à une rupture sociale et familiale (38%).
- Sur 1093 demandes d'hébergement d'urgence originaires de la Somme et enregistrées par le 115, 27% des ménages rencontraient des problèmes liés au logement (absence de logement ou expulsion). Une très large majorité des ménages qui ont fait appel à ce service était en situation de rupture sociale ou familiale.
- Avec 1664 demandes actives en août 2007, l'AIVS confirme son statut d'acteur départemental du logement des personnes défavorisées. Selon le fichier, plus d'un tiers des demandes émane de personnes isolées (36%) et un autre tiers (34%) de familles monoparentales. Les demandes sont d'avantage liées à des problèmes de logement (26%) ou à la taille inadaptée du logement pour (21%), qu'à une absence de logement (12% des demandeurs) ou à une rupture familiale (15% des demandeurs). L'AIVS constate une accentuation du caractère d'urgence de la demande et des difficultés financières pour accéder à un logement. Les loyers recherchés tournent autour de 380€ et la majorité des ménages sont à la recherche d'un T2-T3. Soulignons que l'AIVS ne gère pas du logement d'urgence, mais un logement de transition. Elle s'adresse donc à un public en voie de stabilisation.

Il apparaît que les demandeurs de logement adapté sont majoritairement constitués de ménages isolés ou de familles monoparentales, mais que leurs demandes peuvent correspondre à des stades différents de leurs parcours d'insertion et de logement.

Les aides attribuées aux ménages défavorisés pour l'accès ou le maintien dans le logement par le biais du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) permettent de préciser le type de problèmes rencontrés par les ménages en difficultés.

Le profil des demandeurs rejoint celui des fichiers étudiés précédemment. Les personnes isolées et les familles monoparentales sont les plus représentées, même si les couples avec enfants sont plus largement concernés par les aides au maintien. Les ménages demandeurs d'une aide au maintien sont à 28% en situation de surendettement et font, à 24%, l'objet d'une procédure d'expulsion.



Source : CG – Mission Logement

Taux d'équipement en 2005 (pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans)	Somme	Oise	Aisne	Picardie
CHRS	1,01	0,78	0,56	0,78

Source : Statistiques et indicateurs de la santé et du social – DRESS Picardie

répartition des capacités par arrondissement

	Amiens	Abbeville	Péronne	Montdidier	total
TOTAL CHU	307,25	17	1	0,75	326
TOTAL CHRS	274	36	10	18	338
TOTAL Maisons Relais	56	0	0	0	56
TOTAL disp. ALT	248	157	21	15	441
TOTAL CADA	284	0	0	26	310
TOTAL CPH	30	0	0	0	30
TOTAL résid. soc.	60	0	0	0	60
total général	1 259,25	210	32	59,75	1 561

Les capacités sont réparties sur 21 communes, à savoir 5 de l'arrondissement de Montdidier, Albert et Péronne, 5 de l'arrondissement d'Abbeville et 9 de celui d'Amiens

Source : Schéma Départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion de la Somme 2008 – 2010 DDASS

Depuis 2004, on constate une tendance au basculement des demandes du FSL vers les aides à l'énergie, alors que sur cette période le nombre de demandes est constant. De même, si l'axe de travail dominant des procédures d'Accompagnement Social Lié au Logement reste l'accès au logement, une tendance à l'augmentation des mesures liées au maintien dans le logement est constatée entre 2005 et 2006. Les difficultés des ménages sont donc toujours majoritairement liées à l'accès au logement, mais le maintien dans le logement devient également problématique.

Cette situation s'explique par la difficulté croissante des ménages économiquement fragiles à assumer à long terme les charges de leur logement. L'évolution des prix des énergies (gaz et électricité) engendre des surcoûts supplémentaires que ces ménages ne sont pas toujours en capacité d'absorber. Il y a urgence à s'interroger sur l'opportunité d'une vaste politique de soutien aux travaux de maîtrise de l'énergie. Ils doivent faire face dans le même temps à l'augmentation du coût de la vie : augmentation des prix des denrées alimentaires de base, dépenses supplémentaires d'équipement en technologie de communication...

✘ *Une offre de logements adaptés sous pression, concentrée sur Amiens Métropole*

L'offre en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale constitue une première réponse à la demande des ménages en grande précarité. Avec 338 places réparties dans 11 CHRS, le taux d'équipement sur la Somme est satisfaisant, comparativement aux moyennes des autres départements picards.

Cette offre est concentrée sur Amiens et son agglomération (80% de l'offre). Elle est complétée sur Abbeville par une centaine de logements, dont les trois quarts en ALT, gérés par le CASAA. L'UDAUS précise qu'il existe davantage de places pour les femmes et les familles au sein de ces structures et beaucoup moins pour les femmes isolées, les couples et les jeunes de moins de 25 ans ; ce qui suppose des délais d'attente plus ou moins importants selon la typologie des ménages.

Cette centralisation de l'offre adaptée a un impact social important sur le département. Les travailleurs sociaux, qui s'occupent de ménages très fragiles dans les territoires les plus éloignés d'Amiens, se voient parfois contraints de leur proposer des solutions d'hébergement et d'insertion sur la métropole, ce qui implique un éloignement. Or, le départ d'un ménage en difficulté est un élément de fragilisation. En effet, cette situation peut entraîner une rupture des liens sociaux et familiaux du ménage. Les travailleurs sociaux constatent souvent le retour du ménage quelques mois plus tard, avec les mêmes problèmes. A noter l'absence d'offre crédible peut masquer la demande potentielle.

Selon les acteurs, la durée de séjour dans les CHRS du département est anormalement longue et les structures souffrent de phénomène d'engorgement. Par conséquent, les admissions en CHRS sont rendues difficiles.

Cette situation peut s'expliquer par trois phénomènes :

- les difficultés de sortie des personnes hébergées, liées notamment à l'accroissement des délais d'attente pour entrer dans le parc social,
- l'accueil de ménages en très grandes difficultés sociales, qui nécessitent un accompagnement de longue durée,
- les CHRS sont actuellement les seules structures en capacité d'héberger des personnes sans ressources (en particulier des personnes étrangères régularisées). Pour accéder au logement, ces ménages doivent donc préalablement accéder au travail.

Le CHRS « Le Relais » géré par l'ADMI, qui dispose de 38 places conventionnées, reflète ces difficultés. Il est confronté à une suroccupation chronique, avec un taux d'occupation supérieur à 100% depuis 2004 (117% en 2004, 114% en 2005, 110% en 2006), mais également avec une durée moyenne d'occupation très longue (24.4 mois en 2006). Cette dernière s'explique par l'accueil prolongé de trois ménages en très grandes difficultés sociales depuis plus de 3 ans, qui n'ont pu accéder à un logement dans le parc banalisé.

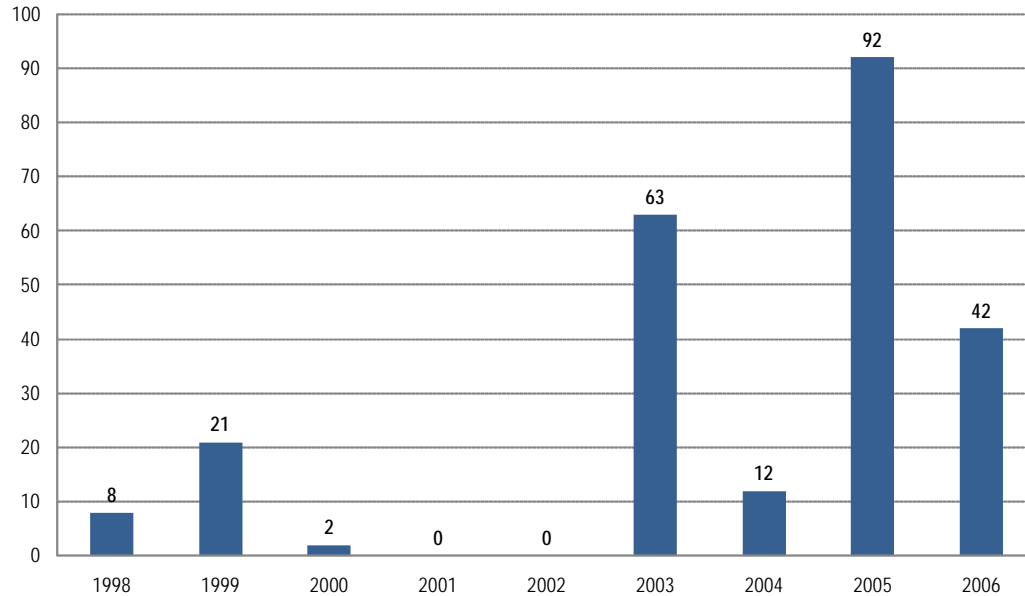
Cependant, le département de la Somme bénéficie d'un avantage non négligeable, puisqu'un véritable partenariat existe sur cette thématique.

L'Union Départementale d'Accueil et d'Urgence Sociale créé en 1983 a pour objet l'accueil et l'orientation des ménages relevant de l'urgence sociale. L'UDAUS gère la permanence d'accueil des CHRS, lieu unique de réception de l'ensemble des demandes d'admission en CHRS sur Amiens et organise la coordination entre les différentes structures. Une commission, rassemblant chaque établissement et le Service d'Accueil d'Urgence, se réunit chaque semaine pour étudier les dossiers et leur apporter une réponse. Le parcours de l'utilisateur est donc ainsi simplifié et une réponse collective peut lui être apportée.

Afin de fluidifier les séjours en CHRS, les animateurs du PDALPD ont proposé de travailler avec l'AIVS, le Pact-Adrim et les bailleurs sociaux au sein d'une commission « sortie de CHRS » afin d'organiser le relogement des ménages aptes à quitter le CHRS. 26 relogements ont déjà été effectués. Une répartition a été réalisée par les bailleurs sur la base d'indicateurs d'objectifs. En outre un accord collectif Etat-Bailleurs sociaux est en cours de formalisation.

Enfin, la mise à jour du Schéma départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion de la Somme devrait permettre d'apporter des réponses aux difficultés soulignées et d'approfondir ces questions.

Production de PLA d'Intégration depuis 1998 dans le département de la Somme
(par année de financement)



Source : Comité Régional de l'Habitat – DRE Picardie

Territoire	Objectif PLAI du PCS 2006	PLAI financés en 2006	Dont logements foyers	% de PLAI réalisés	dont % de logements foyers
Picardie	186	75	30	40%	40%
Oise	84	19		23%	0%
Aisne	36	14		39%	0%
Somme	66	42	30	64%	71%

Source : Comité Régional de l'Habitat du 26 janvier 2007 – DRE Picardie

- ✘ *Une offre de logements sociaux à bas loyers qui remplit son rôle, largement complétée par un parc privé à vocation sociale dans les franges rurales*

Selon EPLS en 2006, 33% du parc de logements sociaux du département a été financé en Habitation à Loyer Modéré Ordinaire (HLMO). Cela signifie que 33% du parc social du département propose des loyers très bas. Selon les bailleurs, **ce parc bon marché (2.57€/m² surface corrigée) joue pleinement son rôle social par l'accueil de ménages à très faibles ressources.**

Il est cependant localisé à 91% sur les villes d'Amiens et d'Abbeville, les 9% restant se répartissant sur le reste du département. Il s'agit d'un parc ancien, qui présente pour partie des besoins de réhabilitation.

L'accès au parc récent par des ménages en difficultés avec besoin d'accompagnement social, permis notamment par le PLA d'Intégration, semble plus difficile.

Depuis 1998, le nombre de logements financés en PLA d'Intégration est faible et erratique, même si une nette amélioration est constatée depuis 2003.

Le PLA-I est un produit complexe à monter pour les bailleurs, car il entraîne un risque locatif lorsque ces opérations sont intégrées à des opérations nouvelles.

Pour les différents acteurs, ce produit pose également des problèmes de gestion à long terme. Les premiers PLA-I construits, largement financés (CAF, Etat, Conseil Général), n'ont pas fait l'objet d'accompagnement social suffisant des ménages résidents ni d'un suivi. Or, les acteurs s'interrogent sur la typologie des ménages aujourd'hui logés dans ce parc. Est-ce que ce sont toujours les mêmes ? Sont-ils encore allocataires du RMI ? Les bailleurs sociaux constatent une évolution sociale des ménages bénéficiaires, mais pas d'évolution du niveau de loyer du logement. Il existe dès lors une certaine réticence à la production de logements PLA-I dans le diffus.

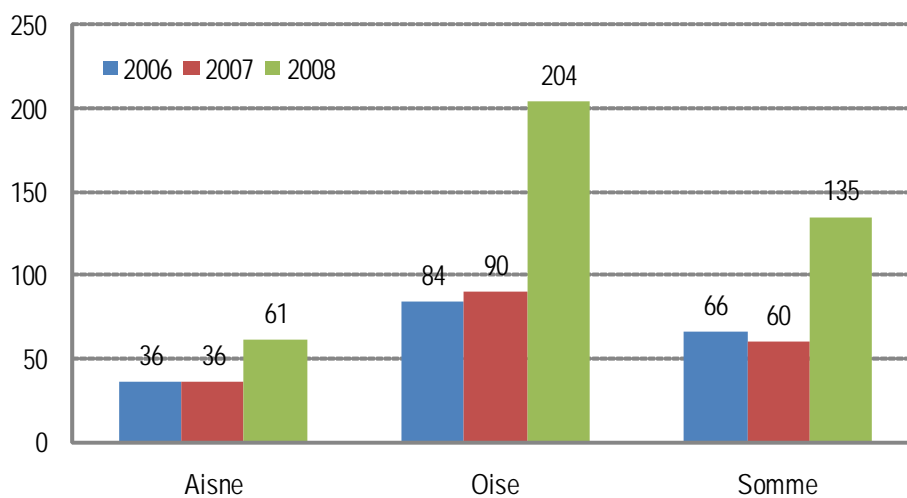
Même si le besoin de ce type de logements est incontestable, les objectifs et les procédures de réalisation de PLA-I font l'objet d'appréciations différentes selon les acteurs. Une mise à plat serait sans doute utile, car il s'agit d'un enjeu important dans le contexte particulier de la Somme.

L'utilisation des crédits PLAI est donc très largement consacrée au financement de logements foyers et/ou de résidences sociales (71% de la production) et moins à la construction de logements autonomes, pourtant nécessaire à une partie du public fragile, notamment certains ménages sortant de CHRS. Se pose dès lors la question des conditions nécessaires à la création de l'offre de logements très sociaux au sein du parc banalisé sur le département. La nécessité de faire le bilan des publics aujourd'hui hébergés dans le PLA-I afin de suivre l'évolution du parc apparaît, pour les services du Conseil Général, comme une première piste de travail non exclusive de l'accroissement de l'offre effective.

Parc public bilan 2007	objectifs 2007 (hors-DALO)				bilan 2007				
	PLUS PLAI	dont PLAI	PLS	TOTAL	PLUS PLAI	dont PLAI	PLS	TOTAL	%
Aisne	360	36	190	550	377	74	150	527	96%
Oise	900	90	580	1 480	517	164	507	1 024	69%
Somme	600	60	270	870	294	10	317	611	70%
Picardie	1 860	186	1 040	2 900	1 188	248	974	2 162	75%

Source : PCS – DRE Picardie

Evolution des objectifs de PLA I du Plan de Cohésion Sociale en Picardie



Source : PCS – DRE Picardie

Les évolutions positives se confirment l'année suivante. En 2006, les objectifs du plan de cohésion sociale ont été atteints à 64 %. C'est le meilleur résultat enregistré au niveau régional.

En 2007, les objectifs en PLAI sont inchangés sur les 3 départements picards, la Somme devant réaliser une soixantaine de PLAI, **mais les réalisations sont loin d'être aussi importantes puisque seuls 10 logements PLAI ont été financés**. Les objectifs pour l'année 2008 sont beaucoup plus importants à l'instar de l'ensemble des départements Picards passant pour la Somme de 60 à 135 pour l'année 2008.

L'offre de logements sociaux adaptés sur le département est largement complétée par une offre à vocation sociale dans le parc privé, notamment dans les zones rurales où le parc social est en retrait. C'est une caractéristique du département de la Somme.

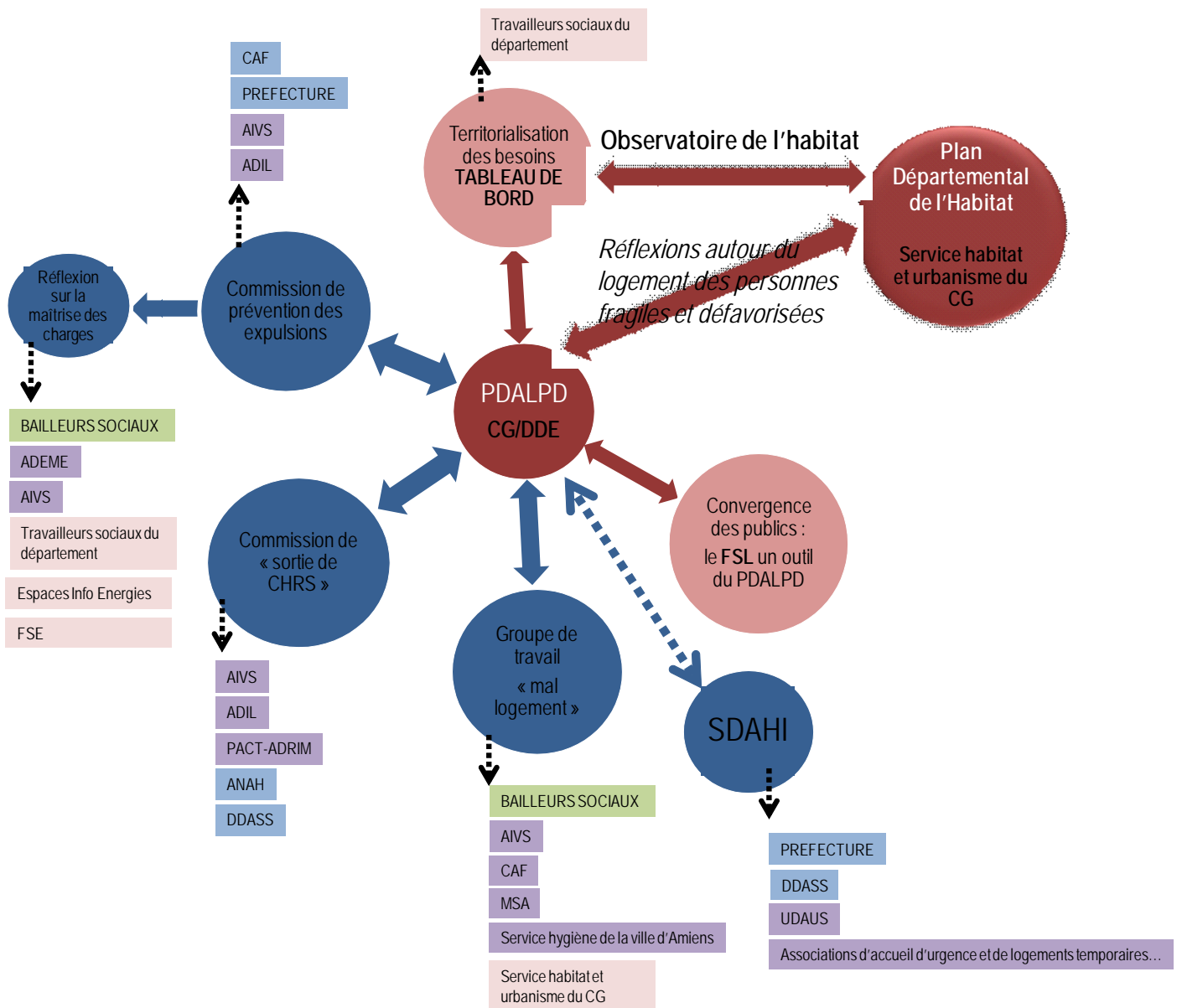
Ainsi, selon le bilan de l'ANAH entre 2003 et 2006, 51 logements « Programmes Sociaux Thématiques » ont été produits par an, ce qui correspond à 10% des logements subventionnés par l'ANAH sur le département. A titre de comparaison, seuls 7% des logements subventionnés en Picardie sont des PST et 3% au niveau national sur la même période.

Cette offre développée et gérée par le monde associatif (AIVS et ADMI) supplée l'offre publique traditionnelle dans le monde rural. Certains propriétaires privés, qui sont davantage dans une optique de protection de leur patrimoine que de rentabilité locative, et les communes sont disposés, à louer leurs biens à des ménages défavorisés, s'ils sont bien accompagnés par des associations agréées qui gèrent la réhabilitation et la gestion locative. Les opérateurs rencontrés insistent sur la qualité de la médiation locative, qui est une condition nécessaire au développement d'une offre très sociale dans le parc privé, afin de sécuriser les bailleurs.

✘ *Un partenariat actif autour notamment du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisés*

Il existe un partenariat actif autour des questions du logement des ménages les plus fragiles avec la mise en place du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées co-animé par les services du Conseil Général et de la DDE. Diverses actions ont été mises en œuvre.

Les prémices d'un accord-cadre entre les bailleurs sociaux du département ont été élaborés, avec la négociation d'une prise de quota de sorties de CHRS entre les différents bailleurs sociaux, afin d'apporter une première réponse à l'engorgement des structures (cf. plus haut).



La réflexion autour du PDALPD a été l'occasion de développer un véritable partenariat entre les acteurs du logement adapté (social et privé), le Conseil Général et l'Etat et d'agir sur des problématiques concrètes, avec la mise en place d'une commission de prévention des expulsions, notamment sur Abbeville, Montdidier et Amiens. L'ADIL intervient également en matière de prévention des expulsions dans le cadre d'une convention : tous les ménages en procédure d'expulsion sont invités à entrer en contact avec l'ADIL pour bénéficier d'un conseil juridique.

Un groupe de travail a été monté par le PDALPD avec les bailleurs sociaux, l'AIVS et le Pact-Adrim sur la question de la maîtrise des énergies. Pour prévenir des expulsions et des problèmes d'impayés locatifs, les ménages doivent se saisir de la question de la dépense énergétique de leur logement. Un programme de formation pour les travailleurs sociaux a été développé sur ce thème. L'objectif de cette réflexion est double : endiguer la montée des impayés d'une part et d'autre part, développer un regard "bâtiment" chez les travailleurs sociaux.

Dans le cadre du nouveau PDALPD, la refonte de la connaissance globale des besoins des ménages défavorisés est envisagée par l'élaboration d'un tableau de bord dont l'objectif serait de faire remonter les besoins par territoire.

Au sein du Conseil Général, le rapprochement des publics du FSL et du PDALPD est également envisagé. Le département de la Somme dispose sur ces thématiques d'un vivier partenarial très dynamique, qu'il conviendra d'associer dans le Plan Départemental de l'Habitat.

Territoire	%15-25 ans au sein de la population en 1999 RGP	Taux d'évolution annuel en volume entre 1999 et 2005*
Picardie	13,56%	0,01%
Aisne	12,94%	0,33%
Oise	13,31%	0,47%
Somme	14,50%	-0,85%
France	13,06%	0,46%

*Estimation INSEE au premier janvier 2007 de l'évolution de la population par tranche d'âge et par département entre 1990 et 2005

Poids des jeunes de 15-25 ans en 1999 par territoire	Population 1999	% 15-19 ANS	% 20-24 ANS	% 15-25 ans
Agglomération Abbevilloise	30 956	7,0%	6,4%	13,4%
Amiens Métropole	173 212	7,9%	11,2%	19,1%
Bocage des 3 vallées	36 409	7,7%	5,9%	13,5%
Est de la Somme	56 262	7,0%	5,4%	12,4%
Pays d'Ancre	26 483	6,7%	5,0%	11,7%
Pays de Somme Sud-ouest	43 367	6,8%	5,5%	12,3%
Pays du Ponthieu-Marquenterre	31 848	6,6%	5,0%	11,6%
Trait Vert	47 426	7,1%	5,3%	12,4%
Vals d'Authie Nièvre Somme	47 064	7,2%	5,5%	12,7%
Vimeu	62 524	6,7%	5,1%	11,8%
Somme	555 551	7,3%	7,2%	14,5%

Source : RGP 1999 – INSEE et Territoire HVB du Conseil Régional de Picardie

2. Les jeunes de 15 à 24 ans, une population hétérogène et fragile, qui peut rencontrer des difficultés pour se loger

- ✘ *La Somme, un département dont la part des jeunes de 15 à 24 ans en 1999 est importante et dont le poids tend cependant à diminuer*

La population de 15 à 25 ans est globalement méconnue depuis le recensement de 1999. Très peu d'études ont été réalisées avant celles en cours au niveau régional sur ses besoins en logement, ses déplacements et ses évolutions. Depuis le recensement de la population de 1999, les sources statistiques existantes ne permettent pas d'avoir une connaissance exhaustive et territorialisée actualisée de cette population.

Selon le recensement de 1999, les jeunes de 15 à 25 ans représentaient 14.5% de la population du département, soit un poids supérieur aux autres départements picards et 1.4 points de plus qu'en France métropolitaine. Cependant, d'après les estimations de l'INSEE quant à l'évolution de la population par tranche d'âge et par département, leur nombre aurait plutôt tendance à diminuer sur le département, à l'inverse de l'Oise et de l'Aisne. Cette tendance est d'autant plus marquée pour les jeunes de 20 à 25 ans⁽²⁰⁾. La pyramide des âges reconstituée au 1^{er} janvier 2005 par tranche quinquennale s'évide sur ces tranches. Elle est la traduction de plusieurs phénomènes : la baisse de la population étudiante (constatée presque partout au plan national du fait du jeu des tranches d'âges), le vieillissement de la population de la Somme et probablement le départ des jeunes actifs vers d'autres territoires pour trouver un premier emploi.

Si la Somme accueille des étudiants des autres départements, de très nombreux lycéens de la Somme vont faire leurs études en dehors de la région (Lille, Paris, Reims)

En 1999, la répartition de cette population sur le territoire est assez homogène en-dehors de l'agglomération amiénoise. Celle-ci se distingue par un poids important de jeunes de 20 à 25 ans, qui s'explique largement par la présence d'un pôle universitaire drainant chaque année autour de 22 000 étudiants. Enfin, en 1999, deux territoires s'illustraient, par un poids plus important de jeunes de 15 à 25 ans : Abbeville et le territoire de Bocage trois Vallées (Corbie).

- ✘ *Une population hétérogène et fragile...*

En l'état actuel des connaissances, l'emploi et l'insertion apparaissent comme des clefs d'entrée pour appréhender ce public, au travers des divers acteurs présents sur le territoire de la Somme, missions locales ou encore Foyers de Jeunes Travailleurs.

L'étendue de la tranche d'âge « jeune » peut varier selon les différents critères d'âge qui ont chacun leur rationalité :

⁽²⁰⁾ Voir chapitre consacré à la démographie de la Somme – pyramide des âges comparée entre 1999 et 2005

- **Le critère des « 16 ans ».** Cet âge marque certes la fin de la scolarité obligatoire et parfois le début de la « galère » pour ceux qui sortent du système scolaire sans aucune qualification, mais il ne correspond que très rarement à l'âge où l'on quitte ses parents et donc où la question d'un logement autonome est posée.
- **Le critère des « 18 ans ».** Cet âge de la majorité civile ne préfigure pas automatiquement la fin des études, l'entrée dans la vie active ou l'accès à un logement autonome.
- **Le critère des « 25 ans ».** Cet âge marque la limite pour bénéficier des dispositifs d'aide à l'insertion des jeunes sans qualification, d'un accès en foyer de jeunes travailleurs et il est inversement le point de départ du droit au RMI. C'est également l'âge où la très grande majorité des jeunes adultes ont fait une première entrée dans le marché du logement (étudiants, apprentis, premier emploi...)
- **Le critère des « 30 ans ».** Cet âge marque la borne de la jeunesse au regard de la réglementation des HLM, et de celle du 1% logement pour les non salariés,

Au-delà de ces critères d'âge, la situation des jeunes peut être analysée en fonction de leur statut d'activité :

- **les lycéens**
- **les étudiants ayant ou non décohabité**

Avec 22 000 étudiants, la ville d'Amiens est la principale ville étudiante de la région Picardie. Il faut noter que cette population sur le département de la Somme se concentre sur Amiens. Le reste du territoire est donc moins concerné par la thématique étudiante. Ces jeunes se tournent principalement vers les services du CROUS mais l'offre est limitée (étude « jeune » régionale évoquée plus haut).

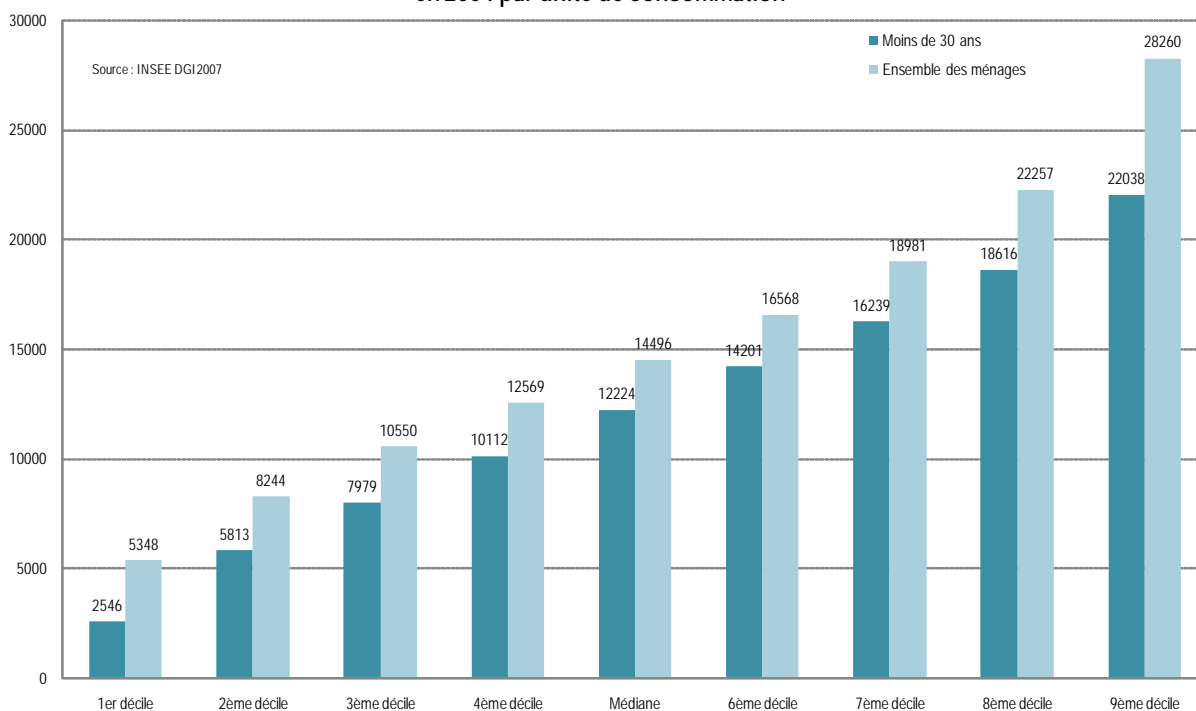
- **les jeunes travailleurs ou en formation professionnelle, ayant ou non décohabité**

Les jeunes de 18 à 25 ans suivant des formations professionnelles ou ayant déjà un travail et vivant d'une manière autonome (logement indépendant) ou étant hébergé, faute de mieux.

- **les jeunes précaires**

Ce sont les jeunes en situation précaire (sans emploi ou emploi ponctuel et non stable..) qui sont soit contraints de cohabiter et de rester à la charge de leur famille, car leur situation ne leur permet pas d'accéder à un logement autonome, soit en rupture familiale et dans une situation encore plus difficile.

Le revenu annuel des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans en 2004 par unité de consommation



Surface	Amiens et sa première périphérie	Deuxième périphérie amiénoise	Zone urbaine (centres urbains secondaires)	Zone rurale
<30 m ²	16,5	15	ns	ns
T1 (30-44m ²)	12,5	8,75	8	7,5
T2 (45-59m ²)	10,5	8	6,55	6,36

Prix des loyers au m² - ANAH selon ADIL en 2007

Si cette population est hétérogène, elle partage néanmoins une certaine fragilité financière et sociale, qui pénalise leur entrée dans le marché du logement.

A cette période de la vie, les ruptures de parcours, quel que soit l'environnement du jeune, sont fréquentes. Il est courant de se retrouver entre deux statuts (recherche d'emploi, démarrage d'une formation, stage...). Cette fragilité sociale est renforcée par une fragilité financière. Les revenus de cette population sont souvent faibles, même s'il faut préciser que certains revenus non négligeables et difficiles à comptabiliser (aide familiale par exemple) peuvent compléter les revenus déclaratifs.

Les revenus fiscaux par tranche d'âge et par unité de consommation établis par la DGI permettent d'observer le niveau des revenus des ménages de moins de 30 ans. Il apparaît que ces ménages ont, quel que soit le décile, des niveaux de revenu largement inférieurs à la moyenne des ménages de la Somme.

La précarité de cette population est confirmée par les indicateurs de la Caisse d'Allocation Familiale de la Somme. Hors étudiants, il apparaît que 15% des allocataires à bas revenus ont moins de 25 ans dans le département. Cette part augmente de 4 points sur la Communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole et baisse de 3 points sur le reste du département. Comparativement, les jeunes précarisés habitent un peu plus Amiens Métropole, secteur où se situe la majorité du parc de logement locatif et de logement dédié.

Allocataires CAF à bas revenu (inférieur à 771,47€)	Allocataires à bas revenu ayant moins de 25 ans	
	Volume	%
CA Amiens Métropole	2469	19%
Reste de la Somme	1790	12%
Somme	4259	15%

Source : CAF 2007 – hors étudiants

✘ *qui peut avoir des difficultés à se loger*

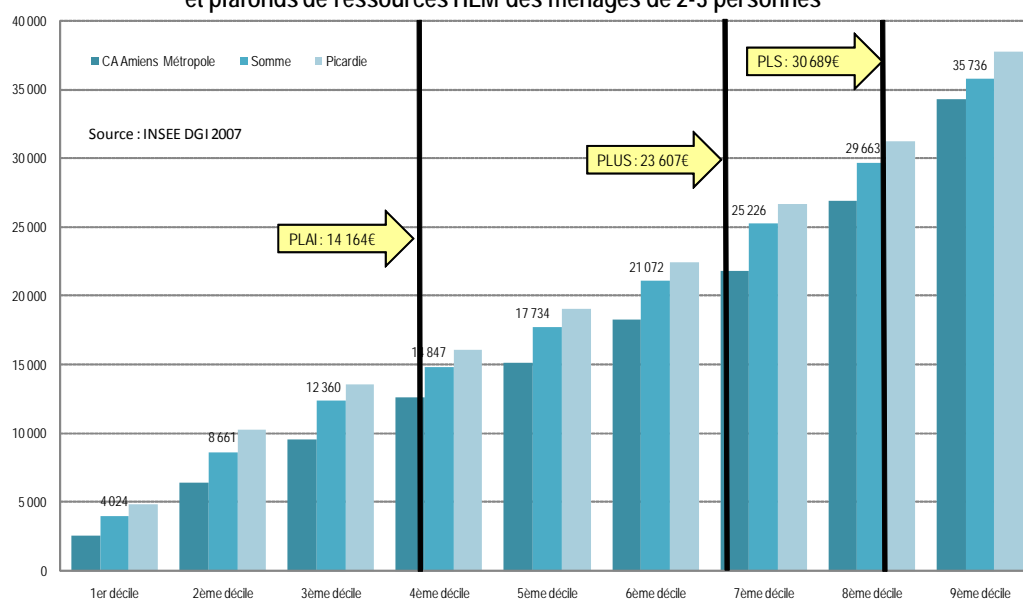
Pour se loger, les jeunes ménages se tournent vers 3 types de solutions : le marché privé du locatif et de l'accession sociale, le logement social ou l'offre de logement spécifique pour les jeunes.

- **Un marché privé très vite inaccessible pour les jeunes précaires et non soutenus**

En 2007, les loyers pratiqués dans la Somme sont largement supérieurs à la moyenne picarde avec des prix de 10.3€/m² contre 8.5€/m² selon CLAMEUR.

L'ADIL, qui a réalisé une étude des loyers pour le compte de l'ANAH, permet de compléter cette information départementale et de situer le niveau de loyer moyen du parc locatif privé, en fonction de sa situation géographique. Il apparaît que les logements les plus petits sont évidemment les plus chers, quelle que soit la zone géographique, mais que les

Revenus annuel des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans et plafonds de ressources HLM des ménages de 2-3 personnes



loyers atteignent des niveaux très élevés dans l'agglomération amiénoise. Ainsi, un jeune devra payer un loyer mensuel supérieur à 450€ pour un appartement inférieur à 35m². En revanche, le parc locatif à l'extérieur de l'agglomération amiénoise est bien moins cher. La difficulté à accéder à un logement locatif réside davantage dans la pénurie que dans la cherté de l'offre.

- **Un public cible du parc social, mais dont les délais d'attente sont très importants du fait de la structure de l'offre**

L'étude des conditions d'accès au marché du logement des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans, établit le lien direct entre ce public et les conditions d'entrée dans le parc social. Un peu plus de 80% des jeunes ménages de moins de 30 ans peuvent prétendre en 2007 au parc social, dont 50% au PLA d'Intégration. Ce dernier ratio est théorique, car tous les ménages ne répondent pas aux critères de cumul des difficultés économiques et sociales.

Les jeunes représentent une part non négligeable des demandeurs de logements sociaux. Les bailleurs sociaux constatent cependant des listes d'attente importantes de jeunes ménages de moins de 25 ans, notamment de jeunes cohabitants. La mobilité plus importante dans les petits logements réduit cependant le délai d'attente, qui selon les bailleurs reste conséquent. Le faible nombre de petits logements au sein du parc social explique en partie cette situation. Ainsi, si les villes d'Amiens et d'Abbeville concentrent 75% des logements de 1 pièce du département, ces logements ne représentent respectivement que 4% et 7% du parc social de ces villes, selon EPLS 2006. Selon l'URHLM, les commissions d'attribution font ressortir un nombre grandissant de cas de jeunes ménages en attente, avec notamment une montée en puissance des jeunes mères isolées. Il existe ici une véritable offre à développer en direction des jeunes ménages. Si les T1 sont rarement spontanément demandés, un effort en T2 – T3 serait utile pour autant que l'on puisse les offrir à des loyers réellement bas.

- **Une offre de logement spécifique concentrée sur Amiens, qui souffre d'insuffisance**

L'offre de logement spécifique sur le département de la Somme s'adresse à deux types de publics :

- les étudiants avec 1713 logements CROUS répartis dans 4 résidences universitaires sur la ville d'Amiens. Certains acteurs constatent une sous-offre de logements étudiants (que l'étude jeune régionale devrait confirmer) qui pousse cette population à se tourner vers le parc privé. Ils estiment qu'il faudrait créer de nouvelles structures. Un projet est envisagé autour de la restructuration de la Citadelle à Amiens. L'étude citée ci-dessus aura aussi à qualifier la tendance des étudiants à se tourner vers le parc privé, éventuellement en colocation soit une demande réelle ou l'adaptation de leurs comportements à une pénurie.

Villes	Population*	Places en FJT	Indice d'équipement
BEAUVAIS	55 000	268	4,87
SAINT-QUENTIN	57 300	155	2,71
AMIENS	136 300	169	1,24

Départements	Population*	Places en FJT	Indice d'équipement
OISE	786 000	481	0,61
AISNE	536 000	394	0,74
SOMME	559 000	169	0,30

*Estimation de population au 1er janvier 2005 - INSEE

Cet indice d'équipement ne suffit pas à fournir une appréciation du service rendu dans ces structures. Mais les écarts constatés interrogent sur les raisons de leurs ampleurs et sur la fiabilité de la donnée.

- les foyers de jeunes travailleurs. L'indice d'équipement montre que la Somme est assez peu dotée en places en Foyers de Jeunes Travailleurs, comparativement aux autres départements picards. Même la ville d'Amiens, qui concentre l'ensemble des structures, propose comparativement moins de places en FJT que les autres grandes villes picardes.

Pour faire face aux carences constatées en logement des jeunes, sur Amiens et sur le reste du territoire, d'autres acteurs, telles que les missions locales, développent une offre de logements spécifiques par le biais de partenariats. Ainsi, à Amiens, quelques places sont réservées par la mission locale du Grand Amiénois pour le public Contrat d'Insertion dans la Vie Sociale (dispositif destiné à favoriser l'insertion professionnelle des jeunes) au sein de parc géré par l'ADOMA et l'AFTAM. De même, une expérience est menée sur Abbeville pour accueillir des jeunes au sein du parc de logement géré en ALT par le CASAA. Toutefois, les partenariats se nouent avec difficultés et leur pérennité n'est pas assurée.

Par conséquent, les jeunes de moins de 25 ans sont présents en très grand nombre dans les différents fichiers de la demande de logements d'urgence, mais également dans les fichiers de demande de logements adaptés. Ils représentent :

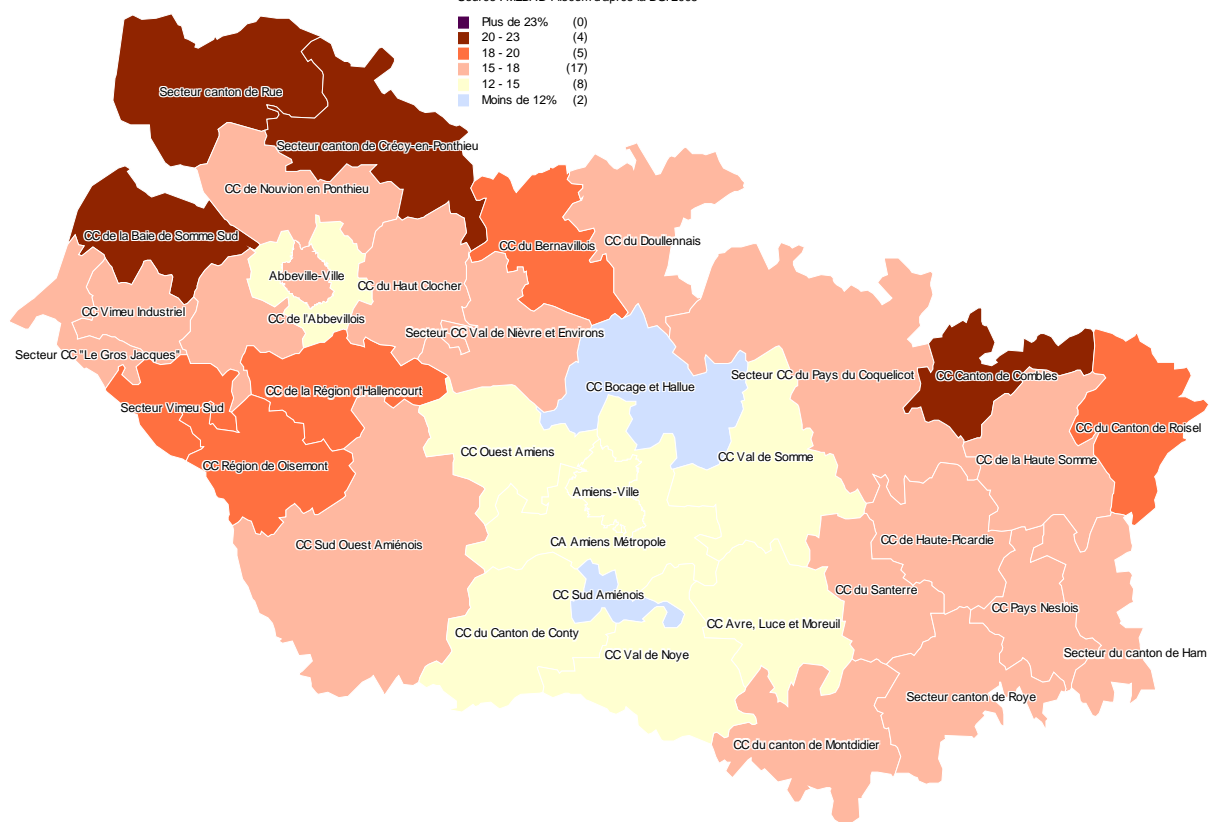
- 29% des demandeurs du Service d'Accueil d'Urgence en 2006 selon l'UDAUS,
- 35% des demandeurs de CHRS en 2006 selon l'UDAUS,
- 14% des demandeurs de logement à l'AIVS (moins de 26 ans).

Un acteur de l'insertion des jeunes de 15 à 25 ans, la Mission Locale du grand amiénois, remarque que 5% des jeunes qu'elle suit rencontrent une problématique logement. Ces jeunes sont sans hébergement, vivent à l'hôtel ou dans des foyers. Or, pour s'insérer, cette population a besoin d'une adresse postale, et donc d'un logement. 10% des jeunes de 25-26 ans vivent en situation d'hébergement (amis, famille ou parents), ce qui laisse supposer des difficultés de décohabitation.

La connaissance de cette population mérite d'être améliorée. L'étude préalable à l'élaboration du Plan Départemental pour le Logement des Jeunes, relatif à la circulaire du 13 octobre 2006, a été lancée par les services de la Direction Régionale de l'Équipement. Ce plan constitue un premier élément de réponse aux différentes problématiques abordées dans ce diagnostic.

Part des personnes de références de plus de 75 ans au sein de la population des ménages en 2005

Source : MEDAD-Filocom d'après la DGI 2005



3. L'enjeu du vieillissement de la population sur le département de la Somme : quelle politique de maintien à domicile ?

✘ La Somme, un département qui vieillit de manière inégale

Le département de la Somme, comme le reste de la France, doit faire face au vieillissement de ses structures démographiques. En 1999 selon le RGP, les 75 ans et + représentaient un peu plus de 7% de la population. La Somme était le département de la région qui concentrait le plus de personnes de plus de 75 ans. Les estimations réalisées par l'INSEE, concernant l'évolution de la population par tranche d'âge depuis 1999, montrent un accroissement annuel continu de cette population au sein du département, selon un rythme plus rapide que dans le département de l'Oise. Le nombre de personnes âgées augmente donc chaque année dans la Somme de 2.65% par an, soit bien plus vite que l'ensemble de la population. La plus forte progression a été enregistrée sur les plus de 80 ans, qui sont des structures d'âge qui sont les plus vulnérables aux situations de dépendances aggravées⁽²¹⁾.

Territoire	% plus de 75 ans au sein de la population en 1999 RGP	Taux d'évolution annuel en volume entre 1999 et 2005*
Picardie	6,57%	2,69%
Aisne	7,29%	2,88%
Oise	5,52%	2,55%
Somme	7,34%	2,65%
France	7,69%	2,92%

*Estimation INSEE au premier janvier 2007 de l'évolution de la population par tranche d'âge et par département entre 1990 et 2005

Les données FILOCOM de la DGI nous permettent de préciser la répartition et l'évolution des ménages, dont la personne de référence a plus de 75 ans, sur le département de la Somme.

La part des ménages de plus de 75 ans par « pseudo-epci » au sein de l'ensemble des ménages est révélatrice du vieillissement important de certains territoires. Certains secteurs se distinguent par le poids de cette population au sein de leurs communes comme la vallée de l'Authie ou bien le canton de Combles.

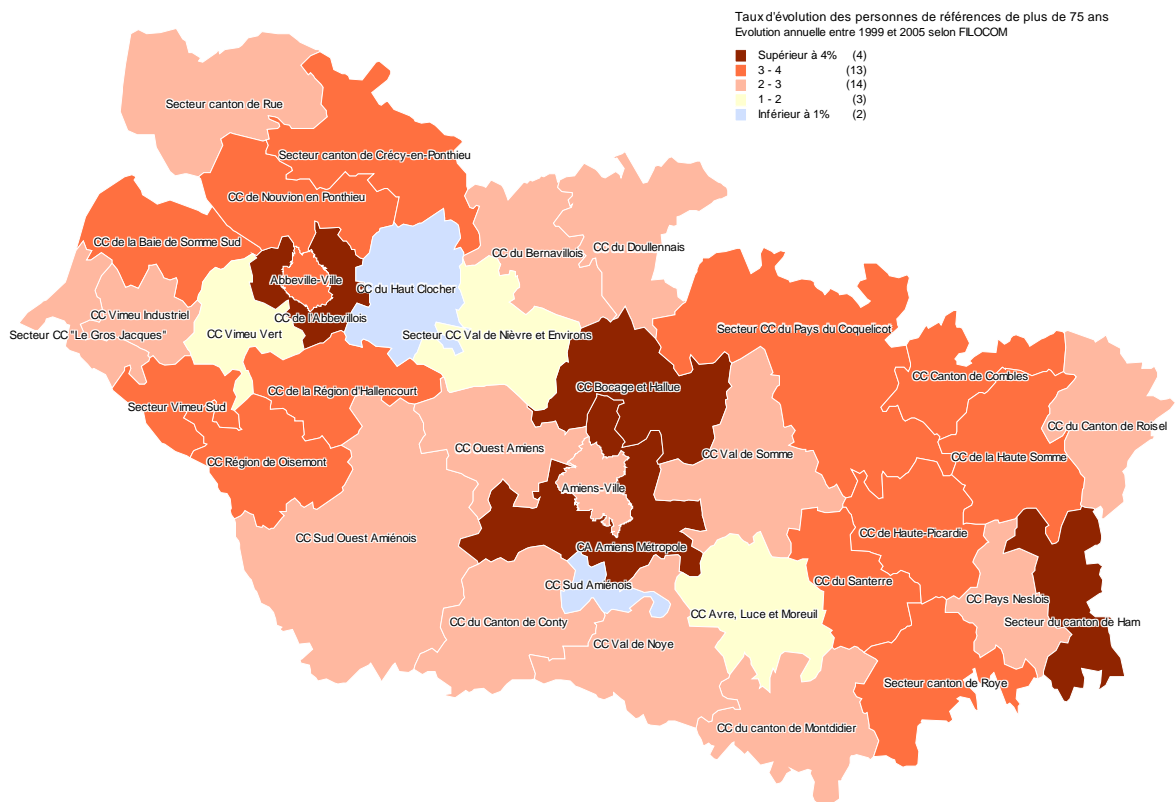
L'évolution du nombre de ménages depuis 1999 permet d'estimer la gérontocroissance⁽²²⁾ des territoires.

⁽²¹⁾ Voir chapitre consacré à la démographie

⁽²²⁾ Taux d'évolution annuel du nombre de ménages entre 1999 et 2005

Ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans	Nombre en 2005	% des ménages en 2005	Evolution annuelle du nombre de ménages (1999-2005)	Géronto-croissance
Grand Amiénois	18 311	14,2%	435	2,60%
Picardie maritime	9 137	17,7%	232	2,80%
Santerre Hte. S.	5 486	16,6%	186	3,13%
Somme	34 075	15,5%	854	2,76%
Picardie	103 457	14,1%	2 720	2,90%

Source : MEDAD, FILOCOM 2005 d'après DGI



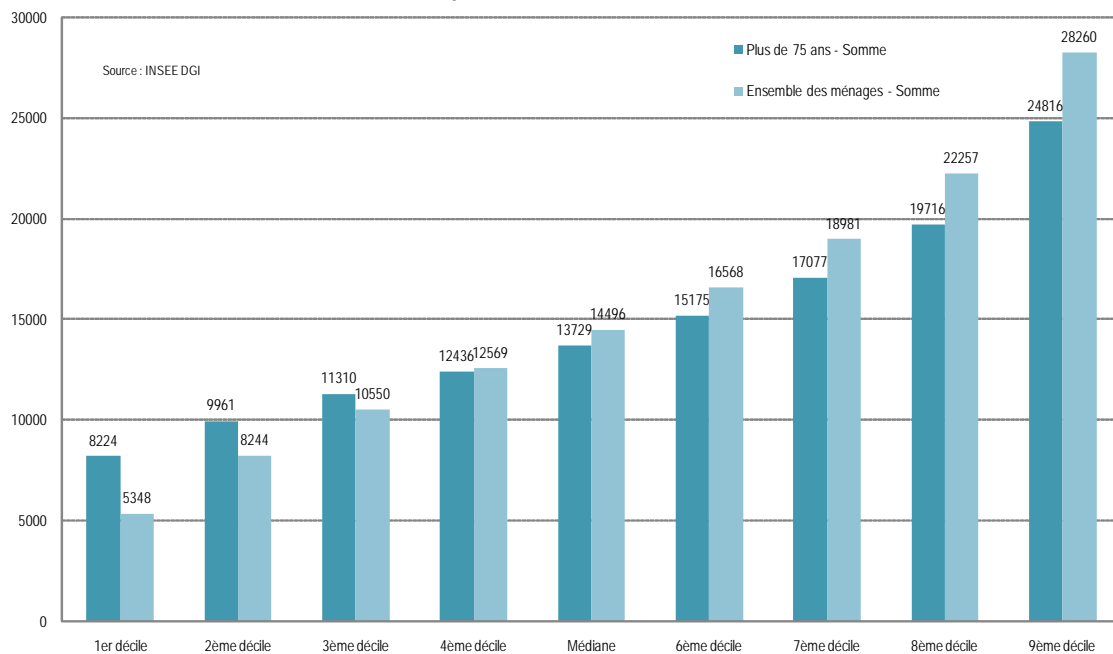
Ainsi, la Picardie Maritime qui concentre une population très âgée en 2007 (18% des ménages ont une personne de référence de plus de 75 ans) continue de vieillir plus rapidement que la moyenne du département. Alors que dans l'ensemble du département le nombre de ménages âgés croît de 2,76% par an, la gérontocroissance de ce territoire est de 2,80% par an.

Le Grand Amiénois se distingue par sa jeunesse relative. Si les ménages dont la personne de référence de plus de 75 ans ne constituent que 14% de l'ensemble des ménages du territoire (contre 17% dans les autres secteurs), ils représentent 54% des ménages de la Somme ayant une personne de référence de plus de 75 ans. Ces derniers augmentent à un rythme moyen, plus faible que celui du département.

Enfin, le Santerre-Haute-Somme est particulièrement concerné par le vieillissement de ses structures démographiques. Ce territoire, déjà âgé en 2005, connaît la plus forte gérontocroissance du département (3,13% par an).

Depuis 1999, les secteurs, qui ont connu en volume la plus forte augmentation, sont ceux du canton de Ham, de la CA d'Amiens Métropole (hors Amiens) et de la CC de l'Abbevillois (hors Abbeville). Dans ces secteurs, le nombre de chefs de ménage de plus de 75 ans a progressé de plus de 4% par an. A l'Ouest et à l'Est du territoire, on retrouve également des secteurs où la progression annuelle s'établit entre 3 et 4% par an ce qui est non négligeable, sachant que la moyenne de progression sur le département de la Somme est de 2.76% par an. A l'inverse, les secteurs du Haut-Clocher et du Sud Amiénois connaissent un accroissement contenu du nombre de personnes référentes de plus de 75 ans.

Revenu annuel des ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans en 2004 par unité de consommation



Territoire	2006 (provisoire)	2005	2004	Taux d'évolution annuel
02 - Aisne	9 720	8 901	8 695	3,78%
60 - Oise	7 460	7 080	6 911	2,58%
80 - Somme	10 325	9 873	9 721	2,03%

Source : DRESS Système d'information statistique sur les bénéficiaires de l'APA

✘ *Une population en moyenne plus pauvre que l'ensemble des ménages de la Somme, dont le nombre de bénéficiaires de l'APA continu d'augmenter*

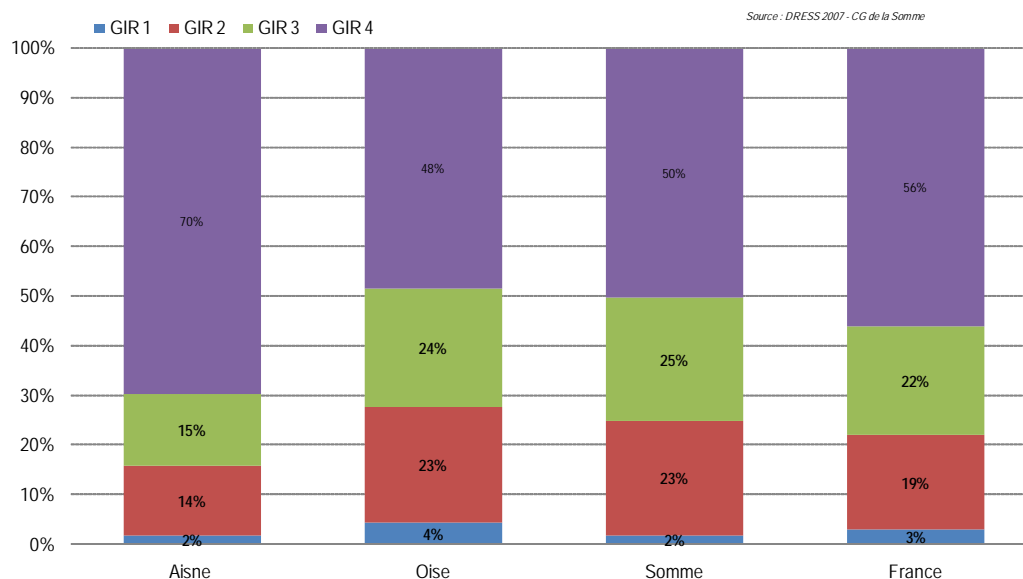
Les personnes âgées forment une population discrète et pudique, qui ne sollicite pas spontanément les services adaptés. Leurs besoins ne sont pas toujours bien identifiés, notamment avant la venue d'un degré important de dépendance. Les acteurs reconnaissent que, lorsqu'ils sont avertis d'une situation, il est souvent trop tard et la seule solution qui s'offre à la personne est alors le placement en établissement. Cela suppose la mise en place d'un système de repérage précoce.

Les ménages, dont la personne de référence a plus de 75 ans, ont en moyenne des revenus un peu plus faibles que l'ensemble des ménages de la Somme. Ce rapport est inversé pour les 3 premiers déciles. 30% des ménages de plus de 75 ans ont en moyenne des revenus plus élevés que les ménages les plus pauvres du département. Cette situation est à l'image même de l'organisation actuelle de la vie sociale, dans laquelle les populations âgées aident financièrement les plus jeunes qui sont plus précaires que ceux des générations précédentes à leur âge.

L'évolution des bénéficiaires de l'APA et leur répartition par GIR donnent une première indication sur le degré de dépendance des ménages sur le département de la Somme. 9% de la population de plus de 60 ans sur le département bénéficie de l'APA. Le nombre de bénéficiaires de l'APA est en constante augmentation sur le département depuis 2004. Cette augmentation est cependant plus faible que sur les autres départements picards.

Ce constat mérite toutefois d'être appréhendé avec prudence, car l'augmentation plus ou moins rapide des bénéficiaires de l'APA peut être la conséquence de deux phénomènes : une augmentation des ménages connaissant une dépendance mais aussi une meilleure connaissance du dispositif par les ménages. Il est difficile à cette date de faire la part des choses.

Répartition des bénéficiaires de l'APA à domicile par GIR



Le groupe iso-ressources 1 ou GIR 1 :

Comprend les personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessitent une présence indispensable et continue d'intervenants.

Le groupe iso-ressources 2 ou GIR 2 :

Concerne les personnes âgées confinées au lit ou au fauteuil, dont les fonctions intellectuelles ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante. Ce groupe s'adresse aussi aux personnes âgées dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui ont conservé leurs capacités de se déplacer.

Le groupe iso-ressources 3 ou GIR 3 :

Réunit les personnes âgées ayant conservé leur autonomie mentale, partiellement leur autonomie locomotrice, mais qui ont besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'être aidées pour leur autonomie corporelle.

Le groupe iso-ressources 4 ou GIR 4 :

Intègre les personnes âgées n'assumant pas seules leurs transferts mais qui, une fois levées, peuvent se déplacer à l'intérieur de leur logement. Elles doivent parfois être aidées pour la toilette et l'habillement. Ce groupe s'adresse également aux personnes âgées n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais devant être aidées pour les activités corporelles et pour les repas.

La répartition des bénéficiaires par Groupe Iso-Ressources (GIR) permet d'identifier le degré de dépendance des ménages, le GIR 1 correspondant au degré le plus élevé de la dépendance (cf. tableau ci-contre). La dépendance peut être définie de la manière suivante : le besoin d'une tierce personne pour effectuer les actes de la vie courante (se laver, se déplacer, s'alimenter, s'habiller). Avec 25% de bénéficiaires classés dans les GIR 1 et 2, contre 22% pour l'ensemble de la France, les bénéficiaires du département de la Somme apparaissent plus dépendants. Cependant, la moitié des bénéficiaires ont une dépendance limitée qui peut leur permet de rester dans leurs logements actuels, grâce à un accompagnement spécifique et à une adaptation de leur logement.

✘ *Une offre fortement médicalisée, qui répond aux besoins des populations les plus dépendantes, mais qui pose la question du maintien à domicile des populations moins dépendantes*

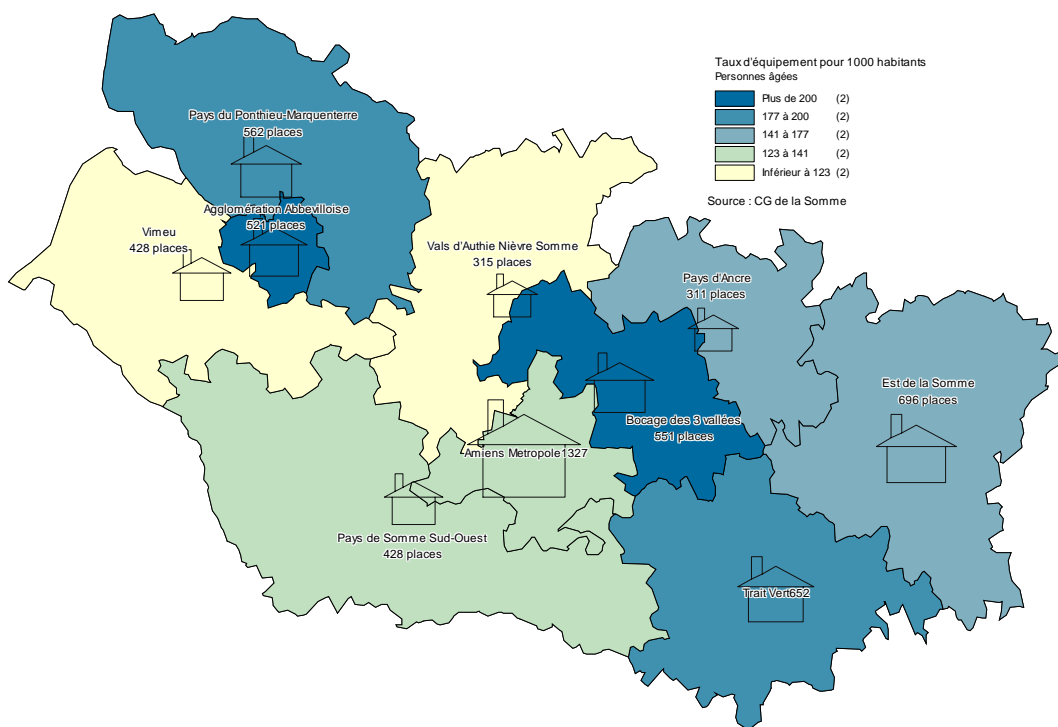
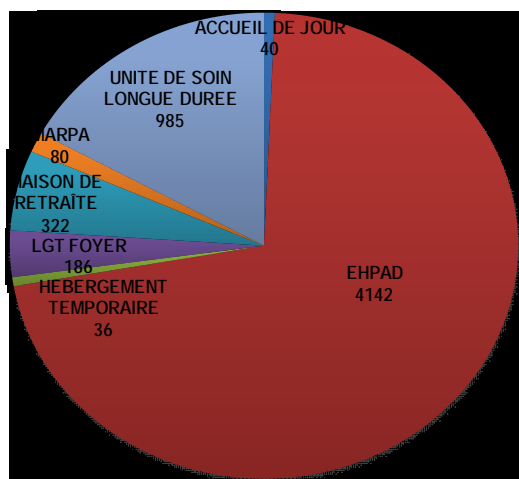
Face à la problématique du vieillissement et des personnes âgées, le Conseil Général intervient de différentes manières au travers notamment de sa politique de coordination gérontologique à domicile et en établissement :

- la gestion administrative et médico-sociale de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie par le pôle Autonomie et Santé et ses antennes territoriales (aide à la personne) et les aides aux maintiens à domicile (portage de repas, téléassistance...),
- le conventionnement des établissements d'accueil pour personnes âgées,
- les aides à l'adaptation physique des logements, mises en œuvre par le service Habitat et Urbanisme.
- un groupe de travail spécifique sur l'adaptation des logements du parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) a été mis en place par le Conseil Général
- le soutien et le développement de l'offre d'accueil familial pour les personnes âgées et handicapées vieillissantes

Toutes ces actions sont traduites dans le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale du département valable jusqu'en 2011.

Les aides financières ne sont pas toujours coordonnées, même au sein du Conseil Général. Par exemple, s'il est possible de demander l'APA à partir de 60 ans, les aides à l'adaptation du logement ne peuvent être attribuées qu'à partir de 70 ans.

De même, les visites d'évaluation de l'APA au domicile des personnes âgées ne sont pas toujours mises en perspective avec une éventuelle adaptation du logement. Une expérimentation a cependant été lancée sur un territoire de coordination gérontologique pour le repérage précoce des besoins en matière d'adaptation des logements via les intervenants APA et associations de services aux personnes âgées.



Le taux d'équipement pour 1000 habitants à destination des personnes âgées sur le département de la Somme est relativement satisfaisant. Il est égal à la moyenne française (142 contre 140). Pour autant, le nombre de places est un peu faible dans certains territoires, comme le Val d'Authie, le Val de Nièvre et le Vimeu.

Cette offre a aussi la particularité, dans le département de la Somme, d'être fortement médicalisée. Plus de 80% de l'offre est constituée d'EHPAD et d'Unité de soin Longue durée. Cette répartition pose dès lors la question du maintien à domicile des personnes âgées moins dépendantes.

Il convient de préciser que le Programme Interdépartemental d'Accompagnement des handicaps et de la perte d'autonomie de la région Picardie pour 2007-2011 prévoit une augmentation de la capacité d'accueil de personnes âgées dépendantes nécessitant une prise en charge avec la création de 816 places supplémentaires d'ici 2011.

4. Les personnes handicapées

La création de la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées en juin 2006 a constitué une avancée par rapport à la question des personnes handicapées. Elle fonctionne comme un guichet unique, qui facilite les démarches des personnes handicapées tout au long de leur vie. Elle est désormais interlocuteur référent de la question du handicap. La MDPH est un Groupement d'Intérêt Public, dont la présidence est assurée par le Conseil Général.

Le Conseil Général intervient sur deux volets pour l'aide à l'accueil et l'hébergement des personnes handicapées :

- des actions pour l'hébergement et l'accueil des personnes handicapées en établissement, avec la mise en œuvre du schéma départemental des personnes handicapées,
- des aides à l'autonomie au travers de la délivrance de la Prestation de Compensation du Handicap et des aides à l'amélioration de l'Habitat.

✘ Une connaissance des besoins difficile

Les besoins des populations handicapées sont difficiles à connaître. Ils sont avant tout liés à la nature du handicap des personnes concernées. Il n'est pas possible actuellement de savoir combien d'individus sont malvoyants, malentendants... Il est difficile de répertorier cette population, cette information étant sensible du point de vue de la Commission Nationale Informatique et Liberté et nécessitant le concours du corps médical.

La MDPH en partenariat avec le service habitat et urbanisme du Conseil Général a lancé une démarche innovante dans le cadre de sa « Mission Logement ». Les personnes handicapées peuvent déposer un formulaire spécifique à destination de la MDPH au moment de leur demande de logement. Leur dossier est étudié par un médecin, qui examine les incapacités et les besoins, et un ergothérapeute détermine les adaptations nécessaires au handicap puis présenté à une commission partenariale où sont représentées les associations représentant les différents handicaps. Cette commission émet des préconisations sur le profil du logement à proposer, à destination des bailleurs sociaux et les leur transmet. Elle suit les attributions qui sont effectuées sur cette base.

Concernant les places en établissement d'hébergement et de vie, l'étude et la confrontation des différentes listes d'attente par la MDPH a mis en évidence des secteurs et des segments où les besoins sont les plus évidents. Une carence en structures d'accueil à destination des autistes a ainsi été constatée dans l'Est du département.

La mise en place d'un logiciel de suivi d'activité pour toutes les interventions sociales dont la PCH fait partie (PERCEVAL) pourra permettre, à terme, une meilleure connaissance des besoins de cette population spécifique, sous réserve d'aménagement pour un volet « observation ».

Toutes ces actions sont traduites dans le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale du département valable jusqu'en 2011.

Etablissements d'hébergement pour adultes handicapés au 1er janvier 2005	Nombre d'établissements	Nombre de lits
Foyer d'hébergement	14	327
Maison d'accueil spécialisée	4	159
Foyer de vie	22	735
Foyer d'accueil médicalisé	0	0
Services de soins à domicile		8

Source : DRASS – Enquête ES – FINISS in STATISS 2006 PICARDIE

Taux d'équipement en 2005 (lits ou places pour 1 000 adultes de 20 à 59 ans)	Picardie	Aisne	Oise	Somme	France (référence 2004)
Maison d'Accueil Spécialisé	0,49	0,53	0,44	0,52	0,51
Foyer de vie	1,38	0,96	0,94	2,42	1,15
Foyer d'accueil médicalisé	0,18	0,35	0,19	0	0,31
Etablissement et Services d'Aide par le Travail	3,57	4,11	2,98	3,92	3,07
Entreprise adaptée (ex: atelier protégé)	0,68	0,48	0,5	1,12	0,53

Source : DRASS – Enquête ES – FINISS in STATISS 2006 PICARDIE

Etablissements d'accueil pour enfants handicapés au 1er janvier 2005	Nombre d'établissements	Nombre de lits
Déficients mentaux	16	1249
Polyhandicapés	2	96
Troubles du comportement	2	89
Handicapés moteurs	1	68
Déficients sensoriels	1	40
Service d'éducation spéciale et de Soins à Domicile		89

Source : DRASS – Enquête ES – FINISS in STATISS 2006 PICARDIE

Taux d'équipement en 2005 (lits ou places d'enfants handicapés pour 1000 jeunes de moins de 20 ans)	Picardie	Aisne	Oise	Somme	France (référence 2004)
Taux d'équipements enfance et jeunesse handicapées	8,98	9,80	6,93	11,28	8,66

Source : DRASS – Enquête ES – FINISS in STATISS 2006 PICARDIE

✘ *Une offre en établissement et en logement adapté difficile à connaître*

Les personnes handicapées, en fonction de la nature de leur handicap et de leurs capacités ou non à vivre en autonomie ont deux solutions pour se loger :

- *les places en établissements spécialisés*

L'offre pour les adultes et les enfants handicapés est relativement importante dans la Somme, comparativement aux autres départements. Ainsi, au 1^{er} janvier 2005, le taux d'équipement de la Somme pour adultes handicapés est, quel que soit le type de structure, supérieur aux moyennes de ses voisins et même au référent national. L'accueil en établissement est donc facilité sur le territoire pour les adultes handicapés.

Il faut cependant préciser que le département est le seul territoire picard, qui ne dispose d'aucun Foyer d'Accueil Médicalisé, structure accueillant les adultes gravement handicapés mentalement ou physiquement fortement dépendant et ayant besoin d'une aide et d'un suivi médical régulier. Ces structures accueillent en principe des personnes un peu moins dépendantes que la population hébergée en Maisons d'Accueil Spécialisées.

Concernant, les structures à destination des enfants handicapés, le département est mieux équipé que le reste de la région. Ce taux élevé (11.28 contre 8.98 pour la Picardie) s'explique par un nombre de lits important à disposition des déficients mentaux. Il faut noter que le département propose globalement moins de places en Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile que l'Oise et l'Aisne (respectivement 300 et 105 places). Cette structure assure un soutien à l'intégration scolaire ou à l'acquisition de l'autonomie aux enfants et adolescents jusqu'à 20 ans, en liaison avec les familles. Elle favorise le maintien à domicile et l'intégration de l'enfant dans un univers traditionnel.

Le PRIAC a défini des objectifs en terme de développement de l'offre en établissement à destination des personnes handicapées par :

- l'amélioration des réponses aux déficiences peu couvertes (création de 67 places pour enfants autistes sur le département de la Somme),
- le développement de la prise en charge des adultes lourdement handicapés (création de 127 places en Maison d'Accueil Spécialisé et de 158 places en Foyer d'Accueil Médicalisé)⁽²⁴⁾,
- l'adaptation des modes d'accompagnement au vieillissement des personnes handicapées vieillissantes (34 places en Foyer d'Accueil Médicalisé).

Ces évolutions devraient permettre d'apporter une première réponse aux manques constatés, malgré le bon niveau d'équipement de la Somme.

⁽²⁴⁾ Pour plus de précisions se reporter au PRIAC de la Picardie pour 2007-2011- DRASS

✘ *L'adaptation de leur logement, ou la demande d'un logement social adapté*

A la demande du Conseil Général et en partenariat avec le Service Habitat et Urbanisme, la MDPH s'est mobilisée pour sensibiliser les bailleurs sociaux pour l'adaptation de leur parc.

Un premier travail a été entrepris afin de flécher les logements adaptés pour handicapés dans le parc social, qui n'étaient pas forcément réattribués à des personnes ayant les mêmes problèmes une fois libérés. Or, cette situation avait pour conséquence l'indisponibilité pour une durée indéterminée d'un logement adapté

A cet égard, il doit être souligné la difficulté avérée de faire coïncider un demande par nature très diverse et localisée avec une offre rigide. C'est pourquoi le concept d'adaptabilité doit être ajusté pour faire face à des besoins aussi spécifiques. Selon la MDPH, il convient maintenant de préciser le recensement par l'intégration dans le processus d'attribution des éléments liés aux pathologies des personnes handicapées. En effet, un logement ne sera pas adapté de la même manière pour une personne ayant une déficience visuelle ou pour une personne en fauteuil roulant. Les adaptations doivent être liées aux pathologies et il en est de même de la réattribution des logements.

Pour cela, une commission réunissant la MDPH, les représentants des associations de personnes handicapés et le service Habitat et urbanisme a été créé. Cette dernière étudie les demandes de logements adaptés, établit les préconisations nécessaires à l'adaptation des logements et les transmet aux bailleurs sociaux. La MDPH peut apporter une aide à l'adaptation du logement par le biais de la Prestation de Compensation du Handicap, notamment lorsque les adaptations nécessaires sont très spécifiques aux demandeurs.

Parallèlement, le Conseil Général a posé des critères d'éligibilité à ses subventions aux bailleurs sociaux : il conditionne le financement des opérations de réhabilitation et de construction neuve à la réalisation de 20% de logements adaptés. Les bailleurs ont dû accepter cette règle du jeu, ce qui permet une réelle augmentation du nombre de logements adaptés.

Lors de la journée de travail du 15 Octobre 2007, la question de l'adaptation au handicap et au vieillissement a été posée comme un enjeu majeur de la réhabilitation du parc privé. Les opérateurs et les travailleurs sociaux expriment, à partir de leur connaissance du terrain d'importants besoins d'adaptation des logements de personnes âgées dont la mobilité est réduite, mais dont le maintien à domicile est envisageable, sous réserve que l'environnement de service et le logement soient mis à niveau. Le partenariat devrait être renforcé entre l'ANAH, la MDPH et le Conseil Général sur la cible spécifique de l'adaptation du logement pour le maintien à domicile de personnes frappées d'handicap moteur ou d'invalidité partielle. La réflexion est élargie à tout type de handicap et ne se limite pas aux problèmes de mobilité : handicap visuel, handicap auditif, handicap cognitif, désorientation...).

Situation par département fin 2007

	Aires d'accueil					Aires de grand passage				
	objectifs		réalisation au 31/12/2007			objectifs		réalisation au 31/12/2007		
	nb aires	nb places	nb aires	nb places	%	nb aires	nb places	nb aires	nb places	%
AISNE	10	262	6	177	68%	5	500 à 600	1	100	18%
OISE	15	555	3	180	32%	6	660 à 1000	2	200	25%
SOMME	9	352	5	166	47%	4	510	3	180	35%
total Picardie	34	1 169	14	523	45%	15	1 670 à 2 110	6	480	25%

Source DRE PICARDIE CRH 2008

5. *L'accueil des gens du voyage*

✘ *Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage*

La mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans la Somme est progressive. En 2007, le département de la Somme dispose de 50 places d'accueil sur Amiens et de 200 places de passage répartis entre Amiens et Boves.

L'Est et l'Ouest du territoire sont en train de s'équiper puisque de nouvelles aires d'accueil et de passage sont d'ores et déjà financées en 2007 :

- 30 places d'accueil à Corbie, 40 à Abbeville, 20 à Ham et 26 à Péronne
- 80 places de passage à Péronne.

Les objectifs de financement étaient de 352 places en aires d'accueil et de 510 aires de grand passage pour le département. Le département a réalisé respectivement 45% et 35% de cet objectif, ce qui est supérieur à la moyenne régionale. L'effort de l'année 2007 a donc été conséquent pour les communes du département.

L'association l'ADMI contribue à la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil. Elle participe aux côtés des maîtrises d'ouvrage à l'élaboration des différentes aires d'accueil mais constate des retards de réalisation des objectifs retenus.

Le Conseil Général intervient sur cette thématique par une aide aux communes ou aux EPCI dans le cadre de la mise en œuvre de la politique territoriale.

✘ *Le choix d'un système de gestion délégué des structures d'accueil*

L'ensemble des communes a choisi, en dehors d'Abbeville, un système de gestion délégué de l'aire d'accueil. Afin de favoriser un développement plus rapide de cette offre, la DDE souhaiterait fédérer les différentes communes autour du partage d'expériences.

La gestion des aires est confiée à des associations telles que l'ADMI. Cette dernière gère l'ensemble des aires d'Amiens Métropole depuis le 28 février 2006. Elle constate parfois certaines inadéquations entre la vocation initiale de la structure et la manière dont elle est utilisée. Ainsi, l'aire de Fort Manoir à Boves souffre de sa proximité avec la station d'épuration, et peu de familles s'y installent.

Au-delà des aires d'accueil prévues par le schéma, on dénombre également des gens du voyage sédentarisés installés sur des « terrains familiaux ». L'ADMI, qui est également gestionnaire de ces espaces sur Amiens dans le cadre d'un marché public passé avec Amiens Métropole, souhaite qu'ils deviennent de véritables lieux d'habitat au même titre que tout autre lieu d'habitation.

L'accompagnement social de ces populations au sein du Conseil Général interroge et est considéré par certains acteurs comme inadéquat. Cette thématique ne fait pas encore l'objet d'actions spécifiques au sein du PDALPD. Or, cette population nécessite une intervention et un accompagnement adaptés.

Origine des demandeurs de l'accueil d'urgence en 2006	Nombre de demandeurs	% des demandeurs
Département	1093	81%
Hors département ¹	263	19%
Total des demandeurs	1356	100%

Origine des demandeurs de l'accueil d'urgence en 2006	Nombre de demandeurs	% des demandeurs
SAU d'Abbeville	174	16%
SAU de Péronne	64	6%
SAU de Montdidier	45	4%
SAU d'Amiens	810	74%
Somme	1093	100%

Âge des demandeurs de l'accueil d'urgence en 2006	Nombre de demandeurs	% de demandeurs
Moins de 18 ans	14	1,28%
18-24 ans	313	28,64%
25-44 ans	608	55,63%
45-55 ans	124	11,34%
+55 ans	34	3,11%
Total	1093	100%

Typologie familiale des demandeurs de l'accueil d'urgence en 2006	Nombre de demandeurs	% de demandeurs
Hommes isolés	547	50,05%
Femmes isolés	225	20,59%
Couples	73	6,68%
Homme avec enfants	8	0,73%
Femme avec enfants	197	18,02%
Familles	43	3,93%
Total	1093	100%

Source : UDAUS Rapport d'activité 2006

¹ La demande extra-départementale correspond à la population de passage sur le département qui souhaite passer quelques jours abritée avant de repartir. Elle est comptabilisée de cette manière, car c'est la dernière résidence de plus de trois mois du demandeur qui est prise en compte./0/.

6. Le Service d'Accueil d'Urgence

L'accueil d'urgence est structuré par l'UDAUS qui gère aussi l'accueil de la demande d'urgence, qui gère chaque semaine la commission de régulation de l'hébergement d'urgence. Il a été désigné comme l'acteur départemental référent de l'urgence sociale.

- ✘ *Une demande liée à la densité de population sur le territoire, dont la typologie évolue*

La demande d'accueil d'urgence sur le département de la Somme émane principalement de ménages originaires d'Amiens Métropole.

Il faut noter la jeunesse relative des demandeurs de l'accueil d'urgence : presque 30% de moins de 25 ans en 2006. Les hommes isolés constituent la majorité des demandeurs, mais l'UDAUS constate une augmentation du nombre de femmes isolées au sein des demandeurs depuis quelques années.

Les principales raisons qui amènent les ménages à solliciter l'UDAUS sont les situations de crise et les accidents de parcours, qui les mettent en situation d'errance.

- ✘ *Une offre concentrée sur Amiens Métropole, qui souffre d'un manque réel de structures d'accueil dans les autres territoires du département*

L'offre d'accueil d'urgence est constituée :

- de moyens propres de l'UDAUS, soit une centaine de lits dont 83 places permanentes sur Amiens et 8 sur Abbeville, qui correspondent à des appartements ou à des hôtels en location, et des bons de chambre d'hôtel pour le reste du territoire (l'UDAUS utilise une quinzaine d'hôtels sur le département),
- des foyers de nuit,
- des places d'urgence en CHR,
- de moyens supplémentaires avec l'ouverture du plan hivernal (de 17 à 45 lits supplémentaires en fonction des niveaux du plan).

Cette offre est hyperconcentrée sur Amiens Métropole. L'UDAUS estime qu'une meilleure réponse aux besoins passe par la création d'un point de chute en matière d'hébergement par arrondissement, notamment à l'Est du territoire. Ceci faciliterait l'hébergement d'urgence dans les territoires éloignés d'Amiens Métropole. Le Schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion de la Somme pour 2008-2010 rappelle l'ensemble de ces objectifs.

Si l'offre en direction des hommes isolés est importante et si les demandes familiales, en raison de la protection de l'enfance, trouvent plus facilement une réponse, l'étude des réponses négatives montre que les structures ont plus de difficultés à proposer un accueil adapté aux couples, aux femmes isolées ou aux jeunes. Il existe un déficit réel pour ces catégories de population. Cependant, il ne faut pas oublier qu'en volume, ces catégories

JOURNEE DE TRAVAIL HABITAT DU 15/09/2008

SYNTHESE DE L'ATELIER C : « BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS FRAGILES »

- **Les points-clefs de l'atelier :**
 - Des besoins diversifiés des publics fragilisés
 - Une mutualisation des interventions envers ces publics spécifiques à développer

- ➔ **Perpétuer les efforts menés sur l'accès au logement des personnes fragiles :**
 - Agir pour la réduction des durées de séjour en CHRS,
 - Réduire les déséquilibres territoriaux de l'offre de logements spécifiques;
 - Réfléchir aux conditions pour favoriser de la production de logements PLA-I autonome,

- ➔ **Améliorer les réponses aux besoins des personnes spécifiques :**
 - Travailler sur l'articulation des dispositifs entre eux, les aides aux logements et les dispositifs médico-sociaux à destination des personnes âgées ou handicapées,
 - Porter une attention spécifique aux personnes âgées propriétaires occupants d'un logement vétuste,
 - Prévenir les situations de logements non-adaptés,
 - Travailler sur le développement d'une offre de logement dédiée aux jeunes ménages dans le parc social et ordinaire ou au sein de Foyer de Jeunes Travailleurs.

- ➔ **Articuler les différents schémas entre eux (PDH, PDALPD, SDAHI,...)**
 - Penser les aides en faveur des personnes fragiles et spécifiques en lien avec les outils d'aménagement du territoire

de demandeurs sont moindres.

Enfin, l'offre d'accueil d'urgence est pénalisée par les difficultés rencontrées par les CHRS confrontés à l'augmentation des délais de séjour. Selon l'UDAUS, le dispositif d'urgence est bloqué par la faiblesse de la rotation des places en CHRS, qui génère des délais d'attente trop longs.

Une réflexion est actuellement en cours sur l'accueil des jeunes au sein des structures d'urgence, dans le cadre de l'élaboration du nouveau Schéma Directeur d'Accueil et d'Insertion. Pour les jeunes, l'accueil d'urgence est un filet de secours qu'ils sollicitent de plus en plus. Si dans les périodes de grand froid, cet accueil facilité est normal, dans les autres périodes, il est nécessaire d'être exigeant. Les acteurs, Mission Locale et UDAUS, rappellent la nécessité de conserver le volet éducatif au sein des structures d'accueil à destination des jeunes, afin que leur sortie leur permette d'enclencher de véritables parcours d'insertion. Ce qui pose la question du développement éventuel **de structures et procédures spécifiques à destination des jeunes**.

✘ *Le cas spécifique des demandeurs d'asile et des réfugiés*

L'augmentation des demandes d'accueil d'urgence sur le département de la Somme depuis trois ans est essentiellement liée à l'arrivée de demandeurs d'asile sur le département. Les 300 places en CADA ont été créées à cette occasion. Les personnes accueillies sont constituées majoritairement de familles et sont originaires à 51% du continent africain en 2006.

Ce phénomène n'est pas particulier à la Somme, les autres départements ont également connu une progression des demandeurs d'asile au cours de cette période.

Pour répondre à ces besoins, le précédent SDAHI a favorisé l'ouverture de places de CADA dans l'Est du département (Roye et Montdidier), mais a rencontré des difficultés en Picardie Maritime. Le nombre de places en Centres Provisoires d'Hébergement (pour les réfugiés) est considéré également comme trop limité. C'est un des objets du nouveau SDAHI.

CONCLUSION : LES ENJEUX TERRITORIALISES

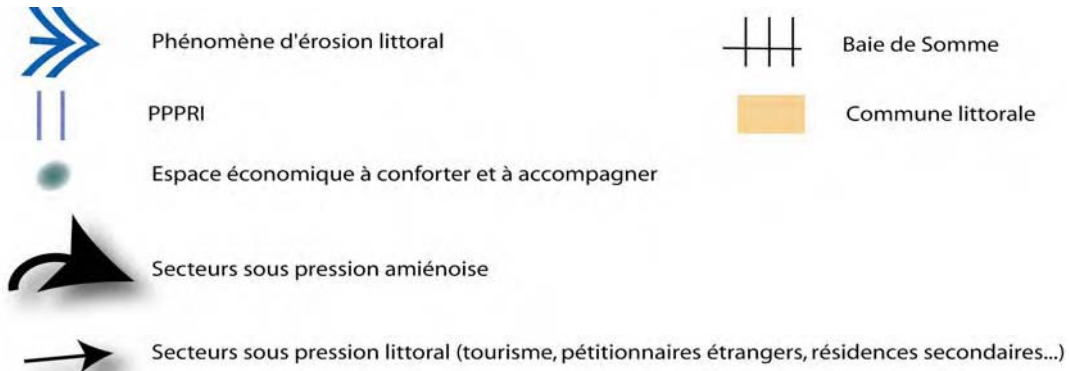
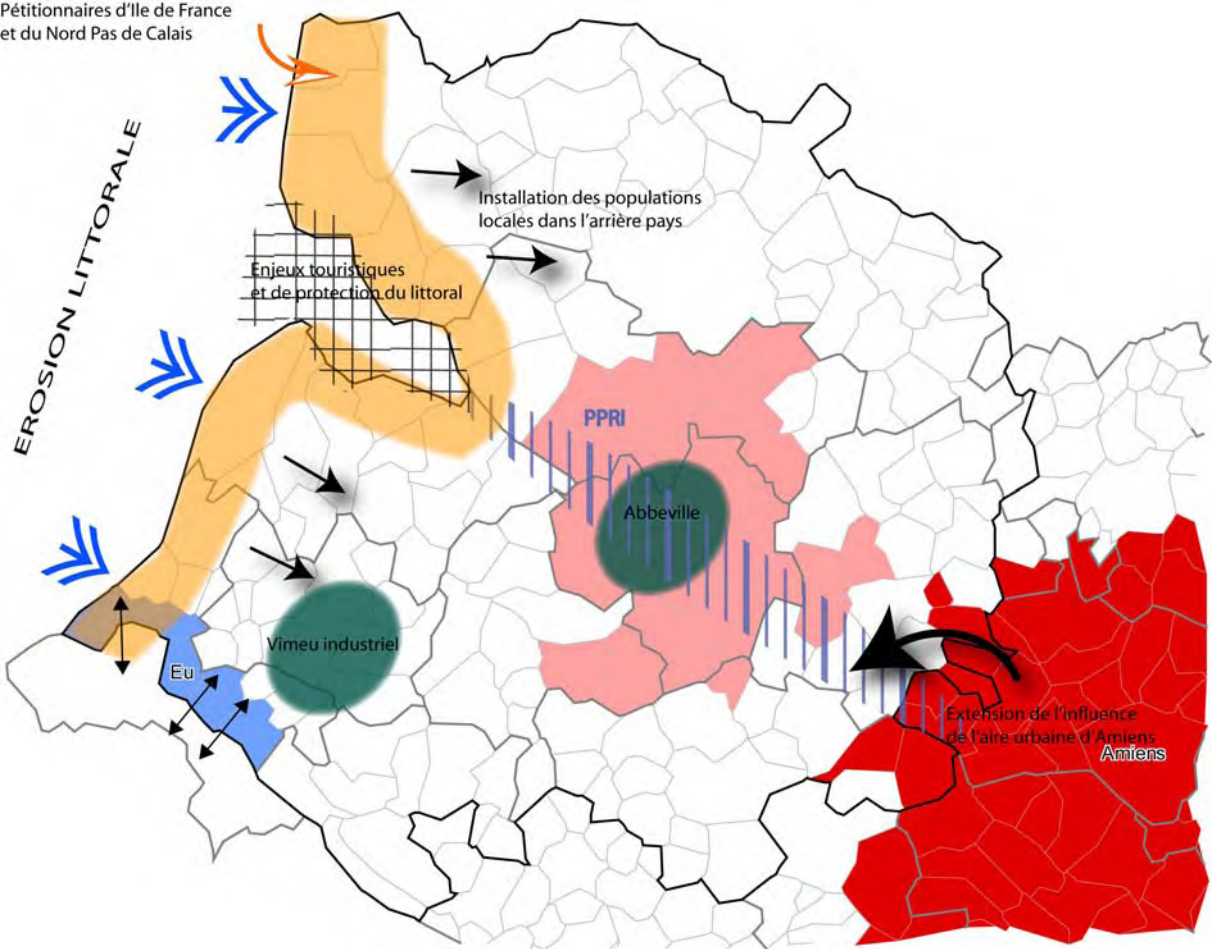
I LES ENJEUX GENERAUX

PROBLEMATIQUES DEPARTEMENTALES	POINTS D'APPUI	POINTS DE FRAGILITE
Une croissance démographique lente et relativement stable	Un solde naturel qui se maintient	Un solde migratoire dont le déficit s'est creusé
Un niveau de construction neuve qui permet tout juste l'équilibre démographique	Une relance de la production de logements depuis 3 ans qui se confirme	Une construction neuve facteur d' étalement urbain
Des ménages aux revenus plutôt faibles	Une offre de logements adaptés relativement satisfaisante... et un partenariat actif autour du PDALPD	Une offre trop concentrée sur Amiens et sa périphérie ainsi que sur Abbeville et une partie des ménages précaires en situation de mal logement
Une dynamique favorable de création d'emploi	Une dynamique portée par la zone d'emploi d'Amiens...des projets de dynamisation de l'Est du département (Canal...)	Une légère érosion des dynamiques économiques à l'extérieur de l'aire urbaine d'Amiens
Un parc social encore trop peu développé et inégalement réparti	Création d'une offre à vocation sociale dans le parc particulièrement présente dans les parties rurales du territoire, et de bons résultats PCS 2006	Un parc légèrement tendu et dont une partie est en attente de réhabilitation
Un marché privé de plus en plus sélectif	Des prix encore attractifs contrairement à d'autres départements	Un marché amiénois de plus en plus sélectif, qui génère l'accélération de la périurbanisation et une pénurie de l'offre locative dans les territoires ruraux

II LES ENJEUX TERRITORIALISES

Au-delà des problématiques départementales rappelées ci-dessus, le diagnostic vise à définir des enjeux territorialisés de la politique de l'habitat dans la Somme. Ces derniers sont résumés dans les pages suivantes. Ils ont été présentés aux élus locaux, aux agents territoriaux et aux partenaires du Conseil Général lors de trois réunions territoriales de concertation en décembre 2007 et janvier 2008.

Pétitionnaires d'Ile de France
et du Nord Pas de Calais



Cartographie GTC

Picardie Maritime	1990-1999		1999-2005	
	par an	par an / 1000 hab.	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	596	4,75	580	4,54
Effet démographique	-1	-0,01	81	0,63
Point mort	596	4,76	499	3,91
<i>dont desserrement</i>	397	3,17	361	2,83
<i>dont renouvellement du parc</i>	278	2,22	126	0,99
<i>dont variation des vacants et occasionnels</i>	-79	-0,63	12	0,10

La Picardie Maritime, un espace sous contraintes

La Picardie Maritime est un espace sous contraintes qui subit les pressions conjuguées de l'extension de l'influence de l'aire urbaine amiénoise à l'Est et des zones touristiques à l'Ouest. Le Nord et le Sud sont en interaction avec les départements voisins. On constate par exemple l'arrivée de pétitionnaires du Nord Pas de Calais et de nombreuses relations avec les communes de Seine Maritime (Communauté de Communes du Gros Jacques, continuité littorale...).

Depuis 1990, un maintien de la construction de logements est observé ainsi qu'une compression des besoins endogènes de la population. Cette situation a permis l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire. Une partie de la construction neuve a probablement servi à la construction de résidences secondaires, ce qui peut expliquer la stabilité de la croissance démographique depuis 1990.

La poussée continue des résidences secondaires depuis 1990 sur les communes littorales a plusieurs conséquences sur l'équilibre de l'habitat en Picardie Maritime :

- ➔ une tension constante des marchés fonciers et immobiliers, facteur d'augmentation des prix de référence,
- ➔ un mouvement d'éviction des populations locales, n'ayant plus les moyens financiers de se loger, vers l'intérieur des terres, ce qui entraîne le développement des communes rétro littorales et l'augmentation des migrations pendulaires,
- ➔ des enjeux d'équilibre de l'habitat dans les communes les plus touristiques, en termes de répartition entre résidences secondaires et résidences principales.

Notons, que depuis quelques années, les professionnels constatent également l'installation de personnes âgées et par ce biais, la mutation de certaines résidences secondaires en résidences principales.

En outre, la continuité du développement touristique pose nécessairement la question du logement des travailleurs saisonniers, une offre sous développée pouvant engendrer à long terme un ralentissement de l'économie touristique. Cette activité est actuellement concentrée sur les communes littorales, le développement de l'activité touristique dans l'arrière pays et la mise en valeur du patrimoine industriel et culturel à Abbeville ou dans le Vimeu permettraient de faire jouer les complémentarités avec le littoral, notamment en termes d'offre d'hébergement.

Plus largement, la question de l'accompagnement du développement économique par les politiques de l'habitat constitue un enjeu aussi bien dans le Vimeu que dans la zone d'emploi d'Abbeville Ponthieu par le développement d'une offre de logement adapté aux travailleurs s'installant sur le territoire (logement des cadres, logement des apprentis et des jeunes travailleurs).

Les parcs locatifs sociaux et privés constituent des réponses aux enjeux sociaux et économiques en proposant une offre alternative de logements.

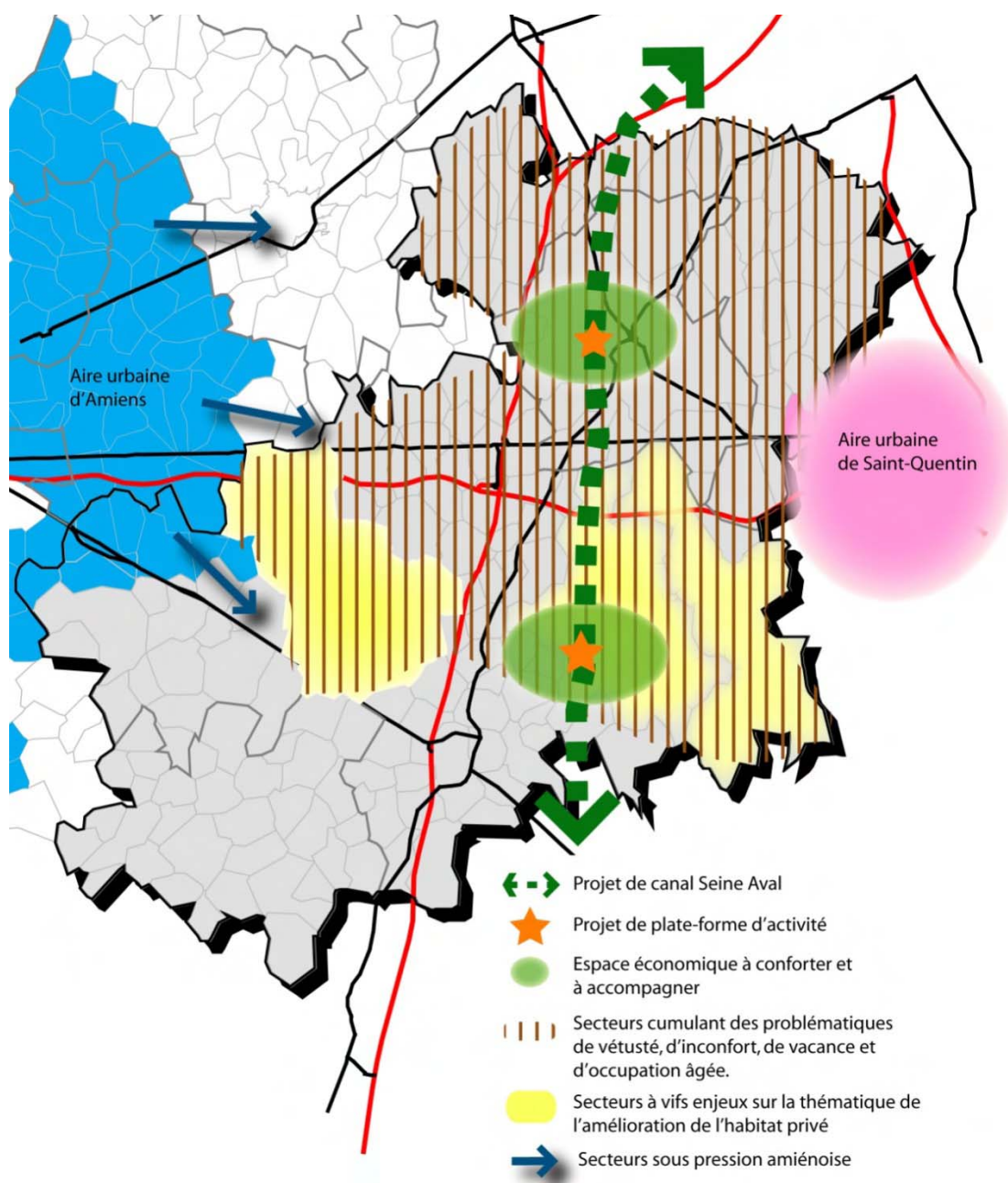
Le parc locatif privé apparaît cependant largement insuffisant, notamment pour les actifs en mobilité.

L'offre sociale est quant-à elle concentrée sur Abbeville et souffre dans les autres territoires de son faible développement, l'ODA reste un des bailleurs les plus dynamiques). Les difficultés sont liées en partie aux pressions des marchés immobiliers privés, qui engendrent des coûts fonciers très importants. Par conséquent depuis quelques années, les acteurs constatent que seuls des logements PLS sont mis sur le marché. Or, ces derniers constituent le haut de gamme du parc social et répondent moins aux besoins des populations locales.

Enfin, cet espace subit de nombreuses contraintes environnementales liées à la présence d'un écosystème fragile : Plan de Prévention des Risques d'inondation, phénomène d'érosion littorale et zone de protection du littoral. Ces questions environnementales ont des impacts en termes d'aménagement de l'espace et de politiques de l'habitat. Des zones entières sont devenues inconstructibles.

Afin de gérer ces risques environnementaux, de limiter la progression des résidences secondaires, de gérer le développement de secteurs plus ruraux et de rééquilibrer l'habitat locatif, les communes doivent se saisir des politiques de planification et les mettre en œuvre. Or, si sur la zone littorale, les documents d'urbanisme sont en bon état d'avancement, ils n'arrivent pas à sortir et à être approuvés. Ils ont des difficultés à concilier projet de développement et contraintes environnementales (la loi littorale oblige à une évaluation environnementale par exemple) et subissent les attaques de nombreux promoteurs. Beaucoup de projets se tournent également essentiellement vers le tourisme et moins vers les populations locales.

En outre, peu d'intercommunalités sur la Picardie Maritime se sont saisies de la question de l'habitat au travers de Programmes Locaux de l'Habitat même si un projet de démarche globale sur la Pays des 3 Vallées) est envisagé. L'amplification des politiques de l'habitat portée par des solidarités intercommunales est nécessaire, compte tenu des enjeux relevés.



Cartographie GTC

Santerre Haute Somme	1990-1999		1999-2005	
	par an	par an / 1000 hab.	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	237	2,36	251	2,45
Effet démographique	40	0,40	100	0,97
Point mort	197	1,96	151	1,48
<i>dont desserrement</i>	251	2,50	259	2,53
<i>dont renouvellement du parc</i>	120	1,19	10	0,09
<i>dont variation des vacants et occasionnels</i>	-174	-1,73	-117	-1,14

Le Santerre-Haute-Somme, un espace en devenir aux enjeux nombreux dans le parc privé

Le Santerre-Haute-Somme a connu depuis 1999 un retour de croissance avec l'amélioration des dynamiques démographiques. Ceci est imputable à un retour à l'équilibre migratoire, et un maintien de la natalité. La baisse du Point Mort (c'est-à-dire le niveau de construction neuve nécessaire à l'équilibre démographique) conjuguée au très léger relèvement de l'indice de construction sur la même période explique l'embellie démographique, bien qu'encore modérée.

Ce développement récent bénéficie surtout aux secteurs situés en frange du Grand Amiénois et aux communes situées à proximité des nœuds de communication. Le territoire subit à la fois des pressions à l'Ouest, sous influence amiénoise et dans une moindre part à l'Est, en lien avec l'aire urbaine de Saint-Quentin.

Cette amélioration reste cependant fragile et la relance de la construction neuve est nécessaire à la dynamisation du territoire.

Le Santerre-Haute-Somme se démarque par ses structures démographiques vieillissantes, que confirme une gérontocroissance plus rapide qu'au niveau départemental : le nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans augmente annuellement de 6%, contre 3% au niveau départemental. Ce mouvement interroge bien évidemment sur la réponse habitat à apporter aux ménages âgés, que ce soit en termes d'adaptation des logements que de production de logements adaptés d'un genre nouveau.

L'Est du département est confronté à une légère érosion de l'évolution de l'emploi salarié privé. Les principales pertes portent depuis 1999 sur le secteur de l'industrie alimentaire. En revanche, on enregistre une progression de l'emploi dans le domaine de l'agro-alimentaire. Cette branche d'activité représente 16% de l'emploi de l'Est du Département, contre 5% sur l'ensemble du département.

Toutefois, le chantier, puis l'exploitation du canal à grand gabarit, augurent de nouvelles perspectives de développement économique à l'échelle de l'Est de la Somme. Cette infrastructure peut être une entrée pour dynamiser le développement économique du territoire dans les années à venir. Il importe donc que les intercommunalités anticipent les besoins en logement temporaires et permanents des futurs salariés travaillant sur les plates-formes. Aussi, faut-il consolider les politiques foncières pour permettre le développement de zones d'habitat et d'activités.

Or si, la couverture de l'Est du Département par des documents d'urbanisme (cartes communales et plans locaux d'urbanisme) s'améliore, des zones d'ombre subsistent encore d'une Communauté de Communes à l'autre. Ces documents d'urbanisme sont un levier pour la réflexion, puis la mise en œuvre d'une stratégie foncière,

Par ailleurs, la faiblesse de l'offre locative sociale et privée peut poser la question de la capacité du territoire à répondre aux besoins des jeunes, voire des salariés qui cherchent à se loger dans le secteur. A l'heure actuelle, l'accès au parc locatif privé suppose souvent des taux d'effort importants pour les jeunes actifs. Notons cependant, le poids dans ce secteur du parc privé à vocation sociale, qui supplée en partie au déficit de logements locatifs abordables, mais il reste encore insuffisamment développé.

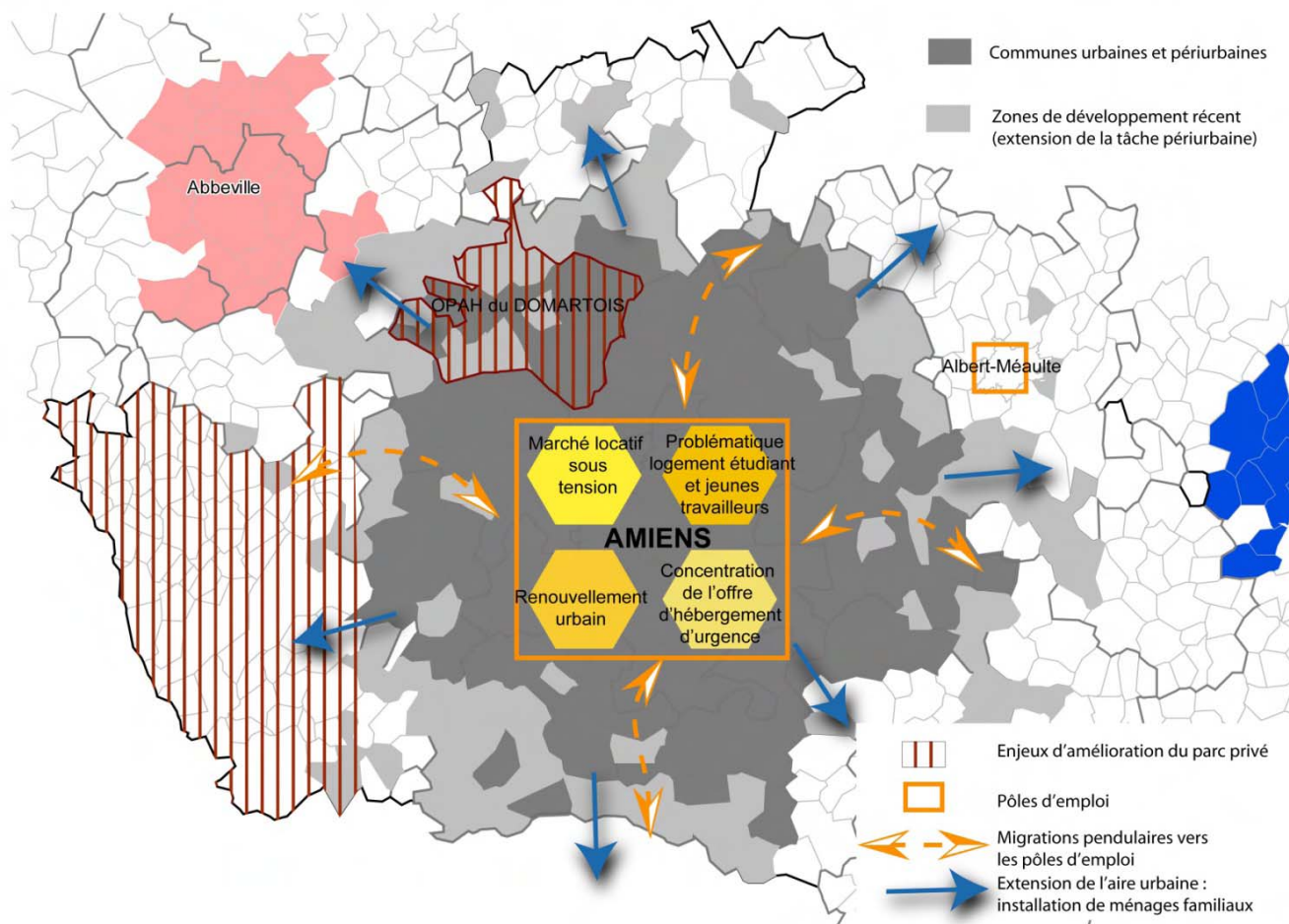
Une cotation de la sensibilité du parc privé fait apparaître à l'échelle départementale l'Est comme un territoire à réels enjeux en matière d'intervention sur le parc privé ; celui-ci présente de forts enjeux en terme :

- de récupération de la vacance,
- de résorption du parc insalubre, très présent
- de réhabilitation des logements de propriétaires très modestes et /ou âgés.

Il existe une corrélation entre le nombre de logements sans confort ou potentiellement indignes et le poids relatif de ménages dont la personne de référence a plus de 75 ans. L'action de remise aux normes du parc privé déqualifié se conjugue avec une intervention en faveur du maintien à domicile par l'adaptation des logements.

Cependant, aucune procédure type OPAH n'est à ce jour active, ni en projet, à l'exception du canton de Montdidier et seule la partie Nord du territoire a engagé une réflexion habitat autour de l'ADES. Ces problématiques spécifiques du parc privé ont été d'ailleurs identifiées également au moment de l'étude PLH.

Les différents enjeux constatés en termes de développement du territoire, aussi bien au niveau démographique que de l'emploi nécessitent une amplification des politiques de l'habitat. Ce territoire dispose encore de marges de manœuvre importantes, notamment dans le parc privé, pour l'améliorer et diversifier l'offre de logements locatifs. Une attention particulière doit être apportée au parc occupé par des propriétaires âgés à faibles ressources.



Cartographie GTC

Grand Amiénois	1990-1999		1999-2005	
	par an	par an / 1000 hab.	par an	par an / 1000 hab.
Construction neuve	1 238	3,80	1 197	3,72
Effet démographique	298	0,92	77	0,24
Point mort	940	2,88	1 120	3,48
<i>dont desserrement</i>	1 143	3,51	1 225	3,81
<i>dont renouvellement du parc</i>	-23	-0,07	43	0,13
<i>dont variation des vacants et occasionnels</i>	-180	-0,55	-148	-0,46

Le Grand Amiénois, une redistribution des dynamiques de croissance qui profite aux petites communes en voie de périurbanisation.

Les dynamiques de croissance du Grand Amiénois se sont ralenties depuis 1999. Seulement 6% de la construction neuve a permis l'accueil de nouveaux ménages, contre 13% dans l'ensemble du département.

On assiste territorialement à une redistribution des dynamiques de croissance au profit des communes situées dans les franges périurbaines d'Amiens, liée à un net ralentissement de la production de logement sur Amiens et sa périphérie.

Ce phénomène s'inscrit dans un contexte de sélectivité croissante des marchés privés de l'immobilier et du foncier dans le cœur de l'agglomération amiénoise.

De fait, les choix résidentiels sont plus contraints. Le départ des ménages familiaux vers des périphéries de plus en plus éloignées est une problématique qui relève autant du développement local, de l'aménagement du territoire et des politiques locales de l'habitat qui doivent nécessairement se coordonner. C'est notamment au niveau des documents d'urbanisme que l'articulation doit se faire.

Si l'arrivée de nouvelles familles est indéniablement un facteur positif de revitalisation de communes rurales et relève d'abord du libre choix des ménages, elle génère également :

- ➔ un étalement urbain et une consommation foncière importante
- ➔ une pression sur les équipements publics de ces communes,
- ➔ une intensification des migrations pendulaires vers les pôles d'emplois.

La zone d'emploi d'Amiens, plus particulièrement Amiens et son agglomération, concentre en effet la majorité des emplois du département et les dynamiques sont plutôt favorables, avec une progression importante de l'emploi salarié privé. Cependant, la précarité d'une partie des emplois créés (centres d'appels et travail temporaire) interroge sur la pérennité de cette dynamique à plus long terme.

La redistribution des dynamiques territoriales peut obérer à moyen terme les équilibres sociaux du Grand Amiénois. L'installation de ménages modestes dans les zones les plus éloignées constitue une fragilisation économique de fait, compte-tenu des coûts de déplacement engendrés, et qui augmente indirectement les taux d'effort. Et en cas de retournement du marché, ce sont les premiers touchés.

La quasi-totalité de l'offre sociale et également de l'offre d'hébergement d'urgence est concentrée à Amiens Métropole. Le parc privé à vocation sociale relaie en partie cette offre sur les parties les plus rurales du territoire, mais les besoins en logements locatifs sont encore largement insatisfaits. Il existe un réel enjeu de rééquilibrage de l'offre de locative sociale sur les territoires.

Une problématique « précarité » et « mal-logement » marque enfin les logements privés à l'Ouest du Grand Amiénois. Certains secteurs présentent d'importants besoins d'amélioration, notamment le canton d'Oisemont. On constate un maintien de situations lourdes de mal-logement dans ces zones plus rurales. Or, à l'heure actuelle, seule une OPAH est menée sur le Domartois.

Amiens Métropole concentre des problématiques spécifiques, liées à son statut de capitale régionale et départementale.

Les tensions sur les marchés locatifs, aussi bien privé que social, engendrent des difficultés de logement pour toute une frange de la population, notamment les étudiants et les jeunes travailleurs. Or, ces derniers constituent des atouts pour le développement de l'agglomération.

Les enjeux de renouvellement du parc social sont également importants. En effet, le parc social est plutôt ancien et de nombreuses procédures de renouvellement urbain sont en cours.

Le territoire du Grand Amiénois est marqué par la pluralité des enjeux qu'il rencontre tant au point de vue de la réhabilitation du parc privé que du parc social et de la redistribution des dynamiques territoriales.

Quatre réflexions politiques sont d'ores et déjà engagées sur la problématique de l'habitat : le PLH d'Amiens Métropole, du Pays du Coquelicot, du Syndicat Mixte du Val d'Authie et sur le Syndicat Mixte du Pays de Somme sud Ouest. Cependant seul le PLH du Pays du Coquelicot a été validé en CRH. Les autres sont en cours d'élaboration (Amiens Métropole) ou doivent être distribués à l'échelle des EPCI. La mise en pratique de ces documents est donc loin d'être actée. En parallèle, l'agence d'urbanisme réfléchit à l'élaboration d'un SCOT à l'échelle du Grand Amiénois. Compte-tenu des enjeux développés dans le diagnostic et qui dépassent largement l'échelle intercommunale, une mise en cohérence de ces documents devra être réalisée.

Définitions

✘ *DEMOGRAPHIE*

Taux d'accroissement annuel moyen de la population : Evolution de la population sans double compte en pourcentage par an qui permet de comparer le rythme d'évolution démographique entre des périodes de durée différente.

Population sans double compte : Ensemble de la population hors : les personnes sans domicile fixe rattachées administrativement à une commune mais recensées dans une autre commune, les personnes vivant dans une collectivité ainsi que les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune mais ayant leur résidence personnelle dans une autre.

Population des ménages : Population habitant une résidence principale (hors maisons de retraite, foyers....).

Solde migratoire : Nombre d'entrants - nombre de sortants

Solde naturel : Nombre de naissances - nombre de décès

Indice de jeunesse : Population totale de moins de 20 ans / population totale des 60 ans et plus.

Taille moyenne des ménages : Population des ménages / nombre de ménages.

✘ *LOGEMENT*

Taux de résidences secondaires : Nombre de résidences secondaires / parc total de logements (*100).

Taux de vacance : Nombre de logements vacants / parc total de logements (*100).

Taux de logements collectifs : Nombre de logements collectifs / parc total de logements (*100).

Taux de résidences confortables : Nombre de résidences principales avec les trois critères de confort (baignoire ou douche, WC intérieurs et avec le chauffage central) / nombre total des résidences principales (*100).

Taux d'HLM : Nombre de logements locatifs sociaux (Enquête HLM/DRE ou recensement) / nombre total de résidences principales (*100).

HLMO : HLM "Ordinaire", la plupart des logements HLM construits avant la réforme de 1977.

FSL : Fonds Solidarité Logement.

PLA : Prêts locatifs aidés, logements "HLM" construits après la réforme de 1977.

PLUS : Logements HLM récents dont les loyers sont plafonnés à 90 % du loyer plafond antérieur.

PLAi : PLA d'intégration au loyer réduit attribué aux ménages ayant besoin d'une action d'insertion et dont les logements sont accessibles aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 60 % des plafonds.

Logements inconfortables : Logements qui n'ont pas au moins un des équipements de base : chauffage central, baignoire ou douche, WC à l'intérieur.

PALULOS : Prime à l'Amélioration de logements à usage locatif et à Occupation Sociale (financement de la réhabilitation des logements locatifs sociaux).

PALULOS communale : Aide à la réalisation de logements conventionnés propriété des communes.

RDA : Règlement Départemental d'Attribution fixe les règles d'attribution dans le parc HLM.

Taux de locatifs : Nombre de résidences principales occupées par un locataire ou sous-locataire / nombre total de résidences principales (*100).

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Taux de rotation : Nombre d'emménagements observés au cours d'une année dans un patrimoine donné (hors constructions neuves) / nombre de logements de ce patrimoine en début d'année.

Nombre de logements commencés : Moyenne triennale glissante → les données de l'année n correspondent aux données des 3 années [(n-1) + (n) + (n+1)] /3.

Taux de construction ou indice de construction: Nombre de logements construits sur la période / moyenne de la population en 1982 et 1990 / nombre d'années (8) (*1000) = nombre de logements construits par an et pour 1000 habitants.

Notion de point mort : la construction de logements n'est pas liée au seul développement démographique.

En effet, un logement terminé peut répondre à 4 types de besoins :

- Compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires et de logements vacants. Remplacer les logements détruits ou désaffectés (l'importance du *renouvellement* dépend de la vétusté du parc, des opérations de réhabilitation engagées).
- Compenser la réduction du nombre moyen d'habitants par résidence principale. *Le desserrement* est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes, du vieillissement de la population, de la modification des structures familiales.
- Répondre à la croissance démographique.

Le point-mort est égal à la somme des trois premiers besoins ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans l'hypothèse d'une stabilité démographique.

Une croissance démographique suppose nécessairement une production de logements supérieure au point-mort et, inversement, une diminution de population correspond à une production neuve inférieure au point-mort.

Locataires ou propriétaires modestes : revenus des ménages inférieurs à 60% des plafonds PLUS

Indice de dureté de la vacance = rapport entre vacance longue durée (> 3 ans) et vacance courte durée (< 1 an)

✘ *ECONOMIE*

Taux d'activité : Population active (hors militaires du contingent, mais y compris chômeurs) / population totale x 100.

Taux de chômage : Nombre de chômeurs / population totale active au lieu de résidence x 100.

Taux d'emploi : Nombre d'emplois proposés sur la commune / population active ayant un emploi.

Répartition de la population active par CSP : Nombre d'actifs de la CSP considérée / nombre total d'actifs dont on connaît la CSP (*100).

Revenus moyens par foyer : Montant des revenus fiscaux déclarés après abattement / nombre total de foyers fiscaux. (Les revenus fiscaux doivent en général être divisés par 0.72 pour aboutir au revenu réel).

Taux de foyers non imposables : Nombre de foyers fiscaux non imposables / nombre total de foyers redevables de l'impôt sur le revenu (*100).

Unité de consommation : calcul du revenu des ménages par équivalent adulte

Rapport interdécile : Mesure du rapport entre le neuvième et le premier décile.

Seuil de pauvreté : Le seuil de pauvreté correspond à la moitié de la médiane des revenus de l'ensemble des ménages.

✘ *PROCEDURES*

P.L.H. : Programme Local de l'Habitat. Ne peut être réalisé que par des structures qui en ont compétence (Communauté d'Agglomération ou Communauté de Communes).

O.P.A.H. ou P.I.G. : Opérations d'organisation de la réhabilitation du parc privé permettant d'accroître les aides publiques, surtout s'il y a conventionnement (loyers et revenus des locataires plafonnés).

C.I.L. (Conférence Intercommunale du Logement) et CHARTE : Le périmètre de la CIL est défini par le Préfet. La CIL rédige la Charte qui précise l'application de l'accord collectif départemental sur le terrain et traite l'ensemble des problèmes d'équilibre de peuplement du parc HLM.

Accord collectif : Accord signé par l'Etat et les bailleurs qui formalise les engagements d'hébergement des ménages en grande difficulté.

Sigles utilisés

AIVS : Agence Immobilière à Vocation Sociale

ALT : Aide aux organismes logeant à titre temporaire des personnes défavorisées

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

A.P.A : Allocation Personnalisée d'Autonomie

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CDC : Caisse des Dépôts et des Consignations

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIL : Comité Interprofessionnel du Logement (1%)

CIVIS : Contrat d'Insertion dans la Vie Sociale

C.S.P : Catégories Socio Professionnelles

DALO (loi) : Loi Droit Au Logement Opposable

D.P.U. : Droit de Prémption Urbain

ENL (loi) : Loi Engagement National pour le Logement

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

FSH : Fonds Solidarité Habitat

GIR : Groupement Iso Ressources (système de cotation du degré de dépendance des personnes âgées)

HLM-O : Habitation à Loyer Modéré Ordinaire

INSEE : Institut National d'Etudes Statistiques

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

P.A.P. : Prêt à l'Accession Aidée

P.C. : Prêts Conventionnés

PCS : Plan de Cohésion Sociale

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour Logement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

P.L.A. : Prêt Locatif Aidé

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

P.L.A-TS : Prêt Locatif Aidé Très Social

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

P.P.P.I : Parc privé potentiellement indigne

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PST : Programme Social Thématique

OGAF : Opération Groupée d'Amélioration des Façades

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

U.D.A.U.S : Union Départementale d'Accueil et d'Urgence Sociale

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le classement des communes par groupe de l'ACP

Groupes	Communes
1A	ABBEVILLE, AMIENS, LONGUEAU, RIVERY, CAMON
1B	AIRAINES, ALBERT, CHAULNES, CORBIE, DOULLENS, FEUQUIERES-EN-VIMEU, FRESSENNEVILLE, FRIVILLE-ESCARBOTIN, GAMACHES, HAM, MONTDIDIER, MOREUIL, NESLE, PERONNE, POIX-DE-PICARDIE, ROSIERES-EN-SANTERRE, ROYE, WOINCOURT
2A	ALLONVILLE, ARGOEUVES, BACOUEL-SUR-SELLE, BAIZIEUX, BEHENCOURT, BERTANGLES, BLANGY-TRONVILLE, BOVELLES, BUSSY-LES-DAOURS, CACHY, CAGNY, CARDONNETTE, CLAIRY-SAULCHOIX, COISY, CREUSE, DOMART-SUR-LA-LUCE, DURY, ESTREES-SUR-NOYE, FERRIERES, FLERS-SUR-NOYE, FLESSELLES, FOURDRINOY, GENTELLES, GLISY, GRATTEPANCHE, GUIGNEMICOURT, HAILLES, HALLOY-LES-PERNOIS, HAVERNAS, HEBECOURT, LAHOUSOYE, LAMOTTE-BREBIERE, MIRVAUX, MOLLIENS-AU-BOIS, MONTIGNY-SUR-L'HALLUE, MONTONVILLERS, NAMPTY, NAOURS, OISSY, PIERREGOT, PISSY, PLACHY-BUYON, PONT-DE-METZ, PONT-NOYELLES, POULAINVILLE, PROUZEL, QUERRIEU, RAINNEVILLE, RUBEMPRE, RUMIGNY, SAINS-EN-AMIENOIS, SAINT-FUSCIEN, SAINT-GRATIEN, SAINT-SAUFLIEU, SAINT-VAAST-EN-CHAUSSEE, SALOUEL, SAVEUSE, SEUX, TALMAS, THENNES, TREUX, VECQUEMONT, LA VICOGNE, VILLERS-BOCAGE, YZEUX
2B	AILLY-SUR-NOYE, AILLY-SUR-SOMME, AUBIGNY, BAYONVILLERS, BEAUCOURT-SUR-L'HALLUE, BEAUQUESNE, BELLOY-SUR-SOMME, BERTEAUCOURT-LES-THENNES, BONNEVILLE, BOSQUEL, BOUGAINVILLE, BOURDON, BOVES, BREILLY, BRIQUEMESNIL-FLOXICOURT, CANAPLES, LA CHAUSSEE-TIRANCOURT, CHAUSSOY-EPAGNY, CONTAY, COTTENCHY, COURCELLES-SOUS-MOYENCOURT, CROUY-SAINT-PIERRE, DAOURS, DEMUIN, DOMMARTIN, DREUIL-LES-AMIENS, ESCLAINVILLERS, L'ETOILE, FLEURY, FLUY, FOSSEMANANT, FOUENCAMPS, FRANVILLERS, FRECHENCOURT, GUYENCOURT-SUR-NOYE, LE HAMEL, HAMELET, HANGARD, HANGEST-SUR-SOMME, HEILLY, HERISSART, IGNAUCOURT, JUMEL, LAMOTTE-WARFUSEE, LOEUILLY, LOUVRECHY, MARCELCAVE, MERICOURT-L'ABBE, LE MESGE, MOLLIENS-DREUIL, MONSURES, FIEFFES-MONTRELET, MOUFLERS, NAMPS-MAISNIL, ORESMAUX, PERNOIS, PICQUIGNY, PUCHEVILLERS, QUEVAUVILLERS, RAINCHEVAL, REMIENCOURT, REVELLES, RIENCOURT, ROUVREL, SAINT-AUBIN-MONTENOY, SAINT-LEGER-LES-DOMART, SAINT-OUEN, SAINT-SAUVEUR, SAISSEVAL, SALEUX, SOUES, SOURDON, THEZY-GLIMONT, TILLOY-LES-CONTY, TOUTENCOURT, VAUCHELLES-LES-DOMART, VAUX-EN-AMIENOIS, VAUX-SUR-SOMME, VERS-SUR-SELLES, VIGNACOURT, VILLE-LE-MARCLET, VILLERS-BRETONNEUX, WARGNIES
2C	ERGNIES, ARQUEVES, AUBERCOURT, BAVELINCOURT, BELLEUSE, BERNEUIL, BERTEAUCOURT-LES-DAMES, BETTENCOURT-SAINT-OUEN, BONNAY, BOUCHON, BRASSY, BRESLE, BRUCAMPS, CAMPS-EN-AMIENOIS, CANDAS, CAVILLON, CAYEUX-EN-SANTERRE, CHIRMONT, CONDE-FOLIE, CONTRE, CONTY, COURCELLES-SOUS-THOIX, DOMART-EN-PONTHIEU, ESSERTAUX, LA FALOISE, FIENVILLERS, FLIXECOURT, FOLLEVILLE, FOUILLOY, FRANQUEVILLE, FRANSURES, FREMONTIERS, FRESNOY-AU-VAL, FRICAMPS, GORGES, HALLIVILLERS, HARPONVILLE, LANCHES-SAINT-HILAIRE, LAWARDE-MAUGER-L'HORTOY, LONGPRE-LES-CORPS-SAINTS, MARIEUX, MONTAGNE-FAYEL, NEUVILLE-LES-LOEUILLY, QUESNOY-SUR-AIRAINES, RIBEMONT-SUR-ANCRE, ROGY, SAILLY-LAURETTE, SAILLY-LE-SEC, SURCAMPS, TERRAMESNIL, THOIX, VADENCOURT, VAIRE-SOUS-CORBIE, VARENNES, VELENNES, WARLOY-BAILLON, WIENCOURT-L'EQUIPEE
L	ARGOULES, FORT-MAHON-PLAGE, AULT, BOISMONT, ARRY, BRUTELLES, CAYEUX-SUR-MER, LE CROTOY, DOMINOIS, DOMPIERRE-SUR-AUTHIE, ESTREBOEUF, FAVIERES, FRIAUCOURT, LANCHERES, MERS-LES-BAINS, SAINT-QUENTIN-EN-TOURMONT, NAMPONT, NOYELLES-SUR-MER, PENDE, PONCHES-ESTRIVAL, PONTHOILE, QUEND, REGNIERE-ECLUSE, SAINT-QUENTIN-LA-MOTTE-CROIX-AU-BAILLY, SAINT-VALERY-SUR-SOMME, VILLERS-SUR-AUTHIE, VRON, WOIGNARUE

R1	<p>AIZECOURT-LE-HAUT, ANDECHY, ASSAINVILLERS, AUCHONVILLERS, AUTHIEULE, AVELESGES, BEAUCOURT-EN-SANTERRE, BELLANCOURT, BELLOY-EN-SANTERRE, BERNES, BETTENCOURT-RIVIERE, BIACHES, BLANGY-SOUS-POIX, BOUCHAVESNES-BERGEN, BOUCHOIR, BRACHES, BREUIL, BREVILLERS, BUIGNY-L'ABBE, BUIGNY-SAINT-MACLOU, BUIRE-SUR-L'ANCRE, BUSSUS-BUSSUEL, BUSSY-LES-POIX, CANCHY, CANTIGNY, CAOURS, CHAMPIEN, COULONVILLERS, COURCELLES-AU-BOIS, DEVISE, DRUCAT, EAUCOURT-SUR-SOMME, EPAGNE-EPAGNETTE, EPENANCOURT, EPLESSIER, ERONDELLE, ETERPIGNY, ETREJUST, FLAUCOURT, FONTAINE-SOUS-MONTDIDIER, FRAMICOURT, FRESNOY-EN-CHAUSSEE, GAUVILLE, GRAND-LAVIERS, GRATIBUS, GRUNY, GUEUDECOURT, HALLU, HATTENCOURT, HERLY, HERVILLY, HUCHENNEVILLE, LAUCOURT, LAVIEVILLE, LIGNIERES-EN-VIMEU, MAILLY-RAINEVAL, MAMETZ, MARCHE-ALLOUARDE, MARQUAIX, MEHARICOURT, MESNIL-BRUNTEL, METIGNY, MEZIERES-EN-SANTERRE, MILLENCOURT, MOYENNEVILLE, NEUFMOULIN, LA NEUVILLE-SIRE-BERNARD, NEUVILLETTE, OVILLERS-LA-BOISSELLE, PIENNES-ONVILLERS, PORT-LE-GRAND, PUZEAUX, QUIVIERES, ROIGLISE, ROLLOT, ROUVROY-EN-SANTERRE, ROUY-LE-PETIT, RUBESCOURT, SAINT-MARD, SAUVILLERS-MONGIVAL, SENLIS-LE-SEC, SENTELIE, SOYECOURT, TAILLY, TERTRY, THORY, UGNY-L'EQUIPEE, VALINES, VAUCHELLES-LES-QUESNOY, VAUVILLERS, VERPILLIERES, VILLERS-AUX-ERABLES, VILLERS-CAMPSART, VILLERS-TOURNELLE, YONVAL</p>
R2	<p>AGENVILLE, AIGNEVILLE, AILLY-LE-HAUT-CLOCHER, ARVILLERS, AUMONT, AUTHUILLE, BEAUFORT-EN-SANTERRE, BEAUMETZ, BECORDEL-BECOURT, BERMESNIL, BERNATRE, BETHENCOURT-SUR-SOMME, BOUILLANCOURT-LA-BATAILLE, BOUSSICOURT, BOUVAINCOURT-SUR-BRESLE, BRAY-LES-MAREUIL, BUS-LA-MESIERE, CAMBRON, LE CARDONNOIS, CARNOY, CARREPUIS, LA CHAVATTE, CHIPILLY, COCQUEREL, CRAMONT, CREMERY, CROIXRAULT, CURLU, DANCOURT-POPINCOURT, DOMVAST, DOUDELAINVILLE, EQUENNES-ERAMECOURT, ERCHES, ERCHEU, ERCOURT, FALVY, FAMECHON, FAY, FIGNIERES, FONTAINE-SUR-MAYE, FONTAINE-SUR-SOMME, FOREST-L'ABBAYE, FOURCIGNY, FRAMERVILLE-RAINECOURT, FRANCIERES, FRESNES-TILLOLOY, FRISE, FROYELLES, GORENFLOS, GREBAULT-MESNIL, GROUCHES-LUCHUEL, GUILLAUCOURT, GUIZANCOURT, HANGEST-EN-SANTERRE, HAUTHVILLERS-OUVILLE, HEM-HARDINVAL, HEM-MONACU, HEUCOURT-CROQUOISON, HUPPY, LACHAPELLE, LAFRESGUIMONT-SAINT-MARTIN, LIERCOURT, LIGESCOURT, LIGNIERES, LIGNIERES-CHATELAIN, LONGUEVILLE, MARESTMONTIERS, MARLERS, LE MEILLARD, MEREACOURT, MERICOURT-EN-VIMEU, MERICOURT-SUR-SOMME, MESNIL-SAINT-GEORGES, MEZEROLLES, MORCHAIN, MORISEL, MORLANCOURT, MOYENCOURT-LES-POIX, NEUILLY-L'HOPITAL, LA NEUVILLE-LES-BRAY, ONEUX, PIERREPONT-SUR-AVRE, POTTE, PROYART, LE QUESNEL, QUESNOY-LE-MONTANT, QUIRY-LE-SEC, RAMBURELLES, RANCOURT, REMAUGIES, SAINT-LEGER-SUR-BRESLE, SOREL-EN-VIMEU, TILLOY-FLORIVILLE, LE TITRE, TOURS-EN-VIMEU, VAUX-MARQUENNEVILLE, VILLERS-SOUS-AILLY, VILLE-SUR-ANCRE, VRAIGNES-EN-VERMANDOIS, WARVILLERS, WIRY-AU-MONT, YAUCOURT-BUSSUS</p>

<p>R3</p>	<p><i>ABLAINCOURT-PRESSOIR, ACHEUX-EN-AMIENOIS, ACHEUX-EN-VIMEU, ALLAINES, ALLENAY, ARREST, ASSEVILLERS, AVELUY, AYENCOURT, BAILLEUL, BARLEUX, BAYENCOURT, BEAUCAMPS-LE-JEUNE, BEAUCAMPS-LE-VIEUX, BEAUCHAMPS, BEAUCOURT-SUR-L'ANCRE, BEAUMONT-HAMEL, BEAUVAL, BECQUIGNY, BEHEN, BELLOY-SAINT-LEONARD, BERNAVILLE, BERNY-EN-SANTERRE, BERTRANCOURT, BETHENCOURT-SUR-MER, BEUVRAIGNES, BIARRE, BOUILLANCOURT-EN-SERY, BOUQUEMAISON, BOURSEVILLE, BOUTTENCOURT, BOUVINCOURT-EN-VERMANDOIS, BOUZINCOURT, BRAILLY-CORNEHOTTE, BRAY-SUR-SOMME, BRIE, BROCCOURT, BROUCHY, BUIGNY-LES-GAMACHES, BUIRE-COURCELLES, BUVERCHY, CAHON, CARTIGNY, CAULIERES, CHEPY, CHILLY, CLERY-SUR-SOMME, CONTALMAISON, CONTOIRE, COULLEMELLE, COURTEMANCHE, CRECY-EN-PONTHIEU, CROIX-MOLIGNEAUX, CURCHY, DAMERY, DARGNIES, DERNANCOURT, DOINGT, DOMESMONT, DOMPIERRE-BECQUINCOURT, DOUJILLY, EMBREVILLE, ENGLEBELMER, ENNEMAIN, EPPEVILLE, ESMERY-HALLON, ESTREES-DENIECOURT, ETELFAY, FAVEROLLES, FEUILLERES, FINS, FONTAINE-LES-CAPPY, FOREST-MONTIERS, FOUCAUCOURT-EN-SANTERRE, FRANLEU, FRANSART, FRESNES-MAZANCOURT, FRESNOY-LES-ROYE, FRICOURT, GEZAINCOURT, GRANDCOURT, GRECOURT, GRIVESNES, HALLENCOURT, HANCOURT, HARBONNIERES, HARGICOURT, HENENCOURT, HERBECOURT, HESBECOURT, HOMBLEUX, HUMBERCOURT, LALEU, LAMOTTE-BULEUX, LANGUEVOISIN-QUIQUERY, LEALVILLERS, LESBOEUF, LIANCOURT-FOSSE, LICOURT, LIHONS, LIOMER, LONGAVESNES, LONGUEVAL, LUCHEUX, MALPART, MARCHELEPOT, MAREUIL-CAUBERT, MARTAINNEVILLE, MATIGNY, MAUCOURT, MAUREPAS, LE MAZIS, MEAULTE, MERELESSART, MESNIL-MARTINSART, MESNIL-SAINT-NICAISE, MIANNAY, MILLENCOURT-EN-PONTHIEU, MOISLAINS, MONCHY-LAGACHE, ESTREES-MONS, MONTAUBAN-DE-PICARDIE, MORCOURT, MUILLE-VILLETTE, NESLE-L'HOPITAL, NESLETTE, NEUILLY-LE-DIEN, NEUVILLE-AU-BOIS, NEUVILLE-COPPEGUEULE, NIBAS, NOUVION, NURLU, OCCOCHES, OFFOY, OISEMONT, OMIECOURT, OUST-MAREST, PARVILLERS-LE-QUESNOY, PERTAIN, LE PLESSIER-ROZAINVILLERS, POEUILLY, PONT-REMY, POZIERES, LE QUESNE, RETHONVILLERS, RIBEAUCOURT, ROISEL, ROUY-LE-GRAND, SAIGNEVILLE, SAILLY-FLIBEAUCOURT, SAILLY-SAILLISEL, SAINT-BLIMONT, SAINT-CHRIST-BRIOST, SAINT-MAXENT, SANCOURT, SAINT-RIQUIER, SENARPONT, TEMPLEUX-LE-GUERARD, THIEPVAL, TILLOLOY, TINCOURT-BOUCLY, TOEUFLES, LE TRANSLAY, TULLY, VAUDRICOURT, VERMANDOVILLERS, VILLECOURT, VILLEROY, VILLERS-CARBONNEL, VILLERS-LES-ROYE, VITZ-SUR-AUTHIE, VILLERS-FAUCON, VRELY, WARSY, Y, YZENGREMER</i></p>
<p>R4</p>	<p>AGENVILLERS, AIZECOURT-LE-BAS, ALLERY, ANDAINVILLE, ARGUEL, ARMANCOURT, ATHIES, AUBVILLERS, AUMATRE, AUTHEUX, AUTHIE, AVESNES-CHAUSSOY, BALATRE, BARLY, BAZENTIN, BEALCOURT, BERGICOURT, BERNAY-EN-PONTHIEU, BETTEMBOS, BIENCOURT, BILLANCOURT, BOISBERGUES, LE BOISLE, BOUFFLERS, BUS-LES-ARTOIS, BUSSU, CAIX, CANNESSEIERES, CAPPY, CERISY-BULEUX, CERISY, CHUIGNES, CHUIGNOLLES, CITERNE, CIZANCOURT, COIGNEUX, COLINCAMPS, COMBLES, CONTEVILLE, COURCELETTE, CRESSY-OMENCOURT, DAVENESCOURT, DOMLEGER-LONGVILLERS, DOMQUEUR, DRIENCOURT, DROMESNIL, L'ECHELLE-SAINT-AURIN, ECLUSIER-VAUX, EPAUMESNIL, EPECAMPS, EPEHY, EQUANCOURT, ESTREES-LES-CRECY, ETALON, ETINEHEM, ETRICOURT-MANANCOURT, FESCAMPS, FLERS, FOLIES, FONCHES-FONCHETTE, FONTAINE-LE-SEC, FORCEVILLE, FORCEVILLE-EN-VIMEU, FOUCAUCOURT-HORS-NESLE, FOUQUESOURT, FRANSU, FRESNEVILLE, FRESNOY-ANDAINVILLE, FRETTECUISSIE, FRETTEMEULE, FROHEN-LE-GRAND, FROHEN-LE-PETIT, FRUCOURT, GAPENNES, GINCHY, GOYENCOURT, GRIVILLERS, GUERBIGNY, GUESCHART, GUILLEMONT, GUYENCOURT-SAULCOURT, HARDECOURT-AUX-BOIS, HEDAUVILLE, HERLEVILLE, HESCAMPS, HEUDICOURT, HEUZECOURT, HIERMONT, HORNOY-LE-BOURG, HYENCOURT-LE-GRAND, INVALID-BOIRON, IRLLES, LABOISSIERE-EN-SANTERRE, LAMARONDE, LIERAMONT, LIMEUX, LONG, LOUVENCOURT, MACHIEL, MACHY, MAILLY-MAILLET, MAISNIERES, MAISON-PONTHIEU, MAISON-ROLAND, MAIZICOURT, MARICOURT, MARQUIVILLERS, MEIGNEUX, MENESLIES, MESNIL-DOMQUEUR, MESNIL-EN-ARROUAISE, MIRAUMONT, MISERY, MONS-BOUBERT, MONTIGNY-LES-JONGLEURS, MORVILLERS-SAINT-SATURNIN, MOUFLIERES, MOYENCOURT, NOYELLES-EN-CHAUSSEE, OCHANCOURT, OFFIGNIES, OUTREBOIS, PARGNY, PROUVILLE, PUNCHY, PYS, RAMBURES, REMAISNIL, RONSSOY, RUE, SAINT-ACHEUL, SAINT-AUBIN-RIVIERE, SAINT-GERMAIN-SUR-BRESLE, SAINT-LEGER-LES-AUTHIE, SAINT-MAULVIS, SAINTE-SEGREE, SAULCHOY-SOUS-POIX, SOREL, SUZANNE, TEMPLEUX-LA-FOSSE, THIEULLOY-L'ABBAYE, THIEULLOY-LA-VILLE, THIEVRES, VAUCHELLES-LES-AUTHIE, VERCOURT, VERGIES, VIRONCHAUX, VISMES, VOYENNES, VRAIGNES-LES-HORNOY, WARLUS, WOIREL, YVRENCH, YVRENCHIEUX</p>

Liste des personnes rencontrées

NOM	PRENOM	ORGANISME
BERGOGNE		Accueil et Promotion Logis jeune Castille (FJT)
MOUROUX	Carine	ADIL
FORMANDIEU	Virginie	Agence de développement d'Urbanisme du Grand Amiénois
ANVROIN	YANNICK	Association Départementale des Maisons d'Insertion
KUDREY		Caisse d'Allocation Familiale
BRIAND	Hubert	Caisse des Dépôts et Consignation
Mme RAUWEL M. Gilbert		CAUE
DOUCHET		Comité d'Aide aux Sans Abris d'Abbeville et des Environs (CASAA)
CROIX-MARIE	Sylvia	Conseil Général de la Somme
COLIN	DOMINIQUE	Conseil Général de la Somme (PDALPD)
DELALLEAU	Marilyse	Conseil Général de la Somme (Mission Logement)
DUPAS	Nedjma	Conseil Général de la Somme (Pôle autonomie santé)
CHEVALIER	OLIVIER	Conseil Régional de Picardie
BOUREL	EMMANUEL	DDE de la Somme
ENDERLE	CHRISTOPHE	DDE de la Somme
DUPORT	MARIE-CHRISTINE	DDE de la Somme (ANAH)
BRISSART	CLAIRE	DDE de la Somme
BOUTILLIER	Daniel	DDASS de la Somme
COUAILLER	REMI	DRE de Picardie
GODARD	BRIGITTE	Maison Départementale des Personnes Handicapées
REMY	EVELYNE	Duo Immobilier Agence Immobilière à vocation sociale
SOL	Christian	CIL-Somme
BOUTTEMY	Sandrine	Mission Locale du Grand Amiénois
LAFRETTE	Jean-Marie	PACT-ADRM
BECART	ERIC	Préfecture de la Somme
CATRIX	Bernard	UDAUS SAMU SOCIAL
JOSSERAND	LUC	URHLM

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA SOMME

-

ORIENTATIONS GENERALES
ET PISTES D' ACTIONS

-

Version définitive

Approuvée BP 2009

TABLE DES MATIERES

LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION GENERALE SELON LES TEXTES	5
<i>Rappel de la circulaire n°2007-32 du 2 mai relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat.....</i>	<i>5</i>
LA STRATEGIE HABITAT DEPARTEMENTALE ET PARTENARIALE	6
1. <i>Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages de la Somme.....</i>	<i>7</i>
2. <i>Revaloriser le parc existant fragilisé.....</i>	<i>9</i>
3. <i>Accompagner les besoins spécifiques de la population.....</i>	<i>11</i>
4. <i>Présentation synthétique des orientations générales de la stratégie départementale</i>	<i>12</i>
5. <i>Des enjeux locaux intégrés dans la stratégie départementale.....</i>	<i>14</i>
6. <i>Une fonction d'animation et de coordination du département renforcée par le PDH.....</i>	<i>18</i>
DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2015.....	19
A/ CONSTRUCTION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION ENTRE 2007 ET 2015 POUR LE DEPARTEMENT DE LA SOMME	19
1. <i>Les fondements de l'exercice prospectif.....</i>	<i>19</i>
2. <i>Les besoins en logements à l'échelle du département : présentation de trois scénarios de développement</i>	<i>22</i>
3. <i>Evaluation des besoins en logements sociaux à l'échelle départementale selon les trois scénarios de développement proposés.....</i>	<i>25</i>
4. <i>Synthèse des objectifs globaux de production par scénario à l'échelle départementale.....</i>	<i>28</i>
B / DECLINAISON DU SCENARIO DE REFERENCE PAR GRAND TERRITOIRE ET PAR TYPE DE LOGEMENT	29
1. <i>Programmation indicative par type de produit : objectif départemental</i>	<i>29</i>
2. <i>Territorialisation des objectifs du scénario de référence par Pays.....</i>	<i>30</i>
LES ACTIONS DETAILLEES.....	35

Contexte de l'étude :

Le Département de la Somme s'est engagé dans une réflexion autour de sa politique de l'habitat.

Depuis plusieurs années, il a mis en place des actions en faveur de l'aménagement du territoire et de l'amélioration de la qualité de l'offre de logements. Il souhaite à travers cette étude « rendre sa politique de l'habitat plus cohérente, plus lisible et mieux connectée avec ses compétences légales ».

Les réflexions menées autour de la réalisation d'un Plan Départemental de l'Habitat, tel que défini par la loi « Engagement National pour le Logement » et de la prise de délégation des aides à la pierre, devraient permettre la concrétisation de cette politique.

Un diagnostic préalable à la stratégie départementale

L'étude Habitat préalable au Plan Départemental de l'Habitat s'appuie sur un diagnostic des marchés locaux de l'habitat afin de doter le Conseil Général d'une connaissance approfondie des mécanismes en œuvre, d'identifier les points d'appui et les handicaps afin de déterminer la stratégie du département en matière d'habitat. Les enjeux soulevés lors du diagnostic fournissent la matière permettant de construire des orientations générales.

Le diagnostic a permis de :

- bien comprendre le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et identifier les facteurs de rupture des équilibres,
- approfondir la connaissance de l'ensemble des segments du marché, avec une attention particulière à l'offre et à la demande des ménages à besoins spécifiques, comme les personnes âgées, les personnes handicapées, les ménages défavorisés.
- mettre en évidence les principaux enjeux d'une politique départementale de l'habitat,
- donner les clefs de lecture pour une approche territoriale des besoins en logement de la Somme,
- définir des cibles d'observation et d'évaluation,

- engager le dialogue et la mobilisation des acteurs concernés par la politique départementale de l'habitat,

Une politique de l'habitat doit être partagée et concertée avec l'ensemble des acteurs qui ont en charge sa mise en œuvre. Ce partage se réalise dès l'élaboration, à savoir dès la phase du diagnostic. **Les principaux constats du diagnostic ont largement été présentés et débattus auprès de nombreux acteurs de l'habitat de la Somme.**

Outre les instances de suivi technique, auxquelles ont été associés les partenaires institutionnels du Département, un séminaire et des réunions de concertation avec l'ensemble des élus départementaux ont été organisés.

La construction d'une stratégie globale départementale

C'est par la confrontation du diagnostic et des enjeux avec la perception et la réflexion de l'ensemble des acteurs de l'habitat : élus locaux, techniciens des collectivités, services de l'Etat, professionnels de l'immobilier public et privé que le Conseil Général a :

- défini une stratégie globale et des grands axes d'intervention, pour construire une politique départementale,
- décliné sa politique par une programmation territorialisée.

La programmation a deux volets :

- qualitative, qui définit un certain nombre d'actions du Département en faveur de l'habitat, notamment en vue d'accompagner les territoires (quoi et comment)
- quantitative, qui fixe, par grand territoire, des objectifs de production (combien).

Concernant la programmation quantitative, il convient de préciser qu'elle est indicative ; elle pose un curseur auquel peuvent et doivent se référer les intercommunalités, mais elle ne peut se substituer à des analyses locales type PLH forcément plus fines. Elle détermine avant tout un cadre permettant aux territoires d'apprécier l'impact de leur programmation dans une aire plus vaste et d'apporter de façon équilibré leur contribution aux besoins globaux du département.

LE CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATION GENERALE SELON LES TEXTES

Rappel de la circulaire n°2007-32 du 2 mai relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat

La loi Engagement National pour le Logement (n°2006-872) a instauré les Plans Départementaux de l'Habitat (article 68), afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles menées sur le reste du département. In fine, le PDH doit permettre de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Les conditions de mise en œuvre des PDH ont été précisées dans une circulaire parue le 2 mai 2007, qui rappelle que le PDH établit des orientations par territoire sur la base d'un diagnostic partagé sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, et qu'il « favorise la mise en cohérence des interventions des différentes collectivités publiques selon leurs compétences pour apporter une réponse efficace et adaptée aux demandeurs de logement et d'hébergement ».

Le PDH, dans ses orientations, doit tout particulièrement veiller à la cohérence territoriale, mais aussi à la cohérence entre politique de l'habitat et politique sociale et à faciliter la prise en compte des besoins en logement dans les documents d'urbanisme.

Circulaire du 2 mai 2007 - Annexe I – Contenu du PDH

Le document d'orientation énonce par bassin d'habitat, au vu du diagnostic, les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de gestion économe de l'espace et de cohérence avec l'offre en transport en commun, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements.

Les orientations du PDH porteront notamment sur une mise en cohérence de l'offre de logement sur les différents territoires afin d'éviter l'inadéquation entre produits offerts, lieu d'implantation et diversité de la demande (statuts d'occupation, taille des ménages, capacités financières...).

Ces orientations porteront notamment sur le type d'offre à réaliser dans le parc public ou le parc privé, en accession, en locatif, répartis entre logements ordinaires et logements spécifiques dédiés à certaines catégories de population (établissements pour personnes âgées ou personnes handicapées, résidences sociales ou maisons relais, résidence pour étudiants...) et sur le type de financements (PLS, PLUS, PLAI) ou sur le type d'outils à mettre en place dans le parc privé (OPAH, PST...) qui déterminent les niveaux de loyers.

Quelle que soit la situation du département, que le Conseil Général soit délégataire ou non, l'élaboration du PDH doit créer une dynamique positive en permettant à tous les acteurs de mieux comprendre et partager les enjeux des différents territoires et les interactions entre eux

LA STRATEGIE HABITAT DEPARTEMENTALE ET PARTENARIALE

Introduction

Les orientations générales se fondent sur un diagnostic précis du territoire afin d'apporter des réponses concrètes aux besoins de ses habitants.

Les constats ont permis de construire des objectifs d'intervention majeurs, et par conséquent l'ambition départementale en matière de politique de l'habitat, qui se décline autour de trois grands axes :

- Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages de la Somme,
- Revaloriser le parc existant fragilisé
- Accompagner les besoins spécifiques de la population

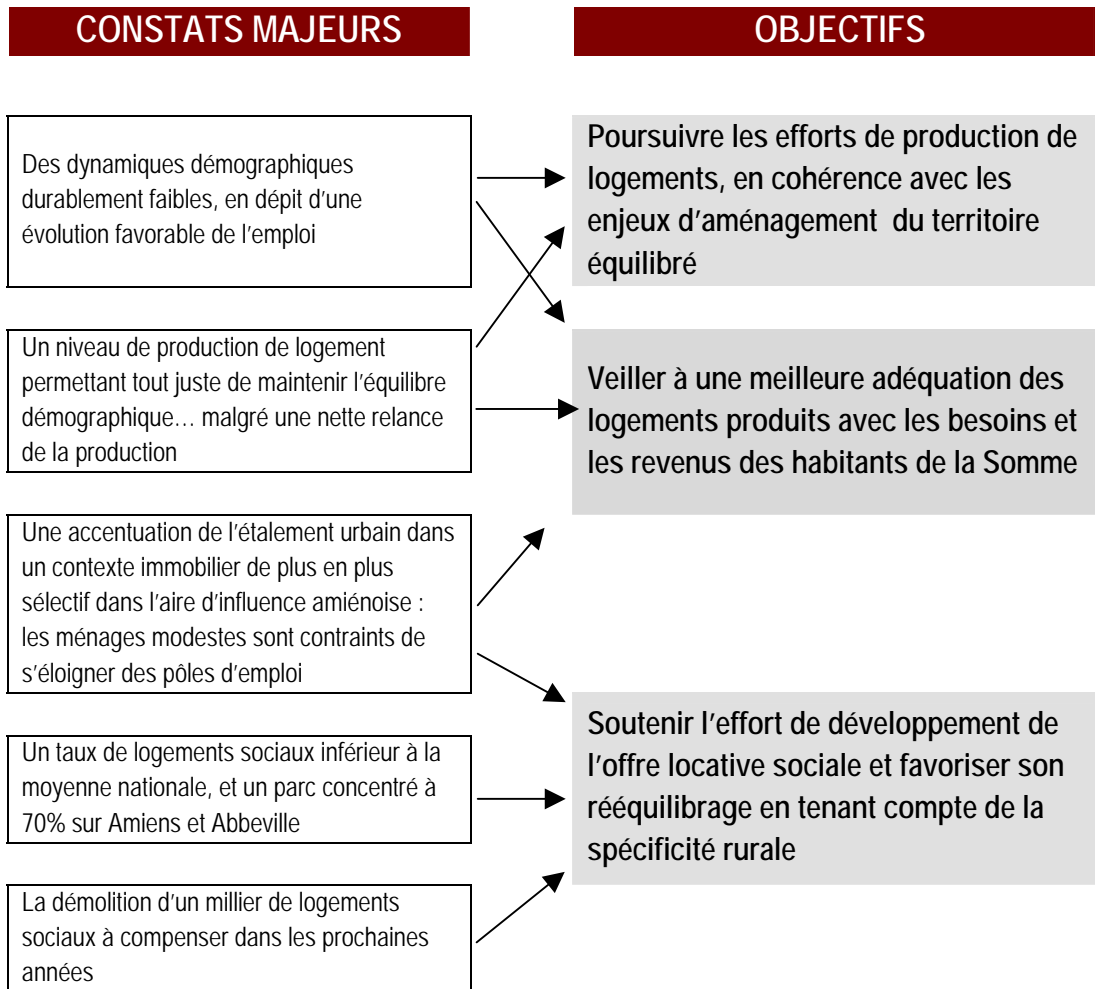
Ces orientations générales constituent les grands champs d'intervention du Conseil Général de la Somme, en association avec l'Etat, et sont le socle d'une programmation pragmatique et concrète, débattue à l'occasion des réunions de concertation avec les territoires et les partenaires.

Elles se déclinent en grands objectifs, qui précisent les enjeux et les modalités d'intervention du Conseil Général. Ces objectifs se fondent sur la réalité de la situation départementale et la volonté des élus de restaurer des équilibres perturbés par la crise du logement.

La construction d'une politique départementale de l'habitat



1. Mieux répondre à la diversité des besoins des ménages de la Somme



Pour mieux répondre à la diversité des besoins des ménages de la Somme, il faut poursuivre sur le long terme l'effort de production de logements engagé ces dernières années, voire l'intensifier.

Cette production devra accorder une place privilégiée au développement du parc social en vue de l'accroître substantiellement et de le rééquilibrer, conformément aux objectifs quantitatifs définis ci-après.

Les actions portées par le Conseil Général devront contribuer à la bonne réalisation de ces objectifs de construction, en affirmant le soutien du département à la production à caractère social, dans un souci de cohérence et de complémentarité :

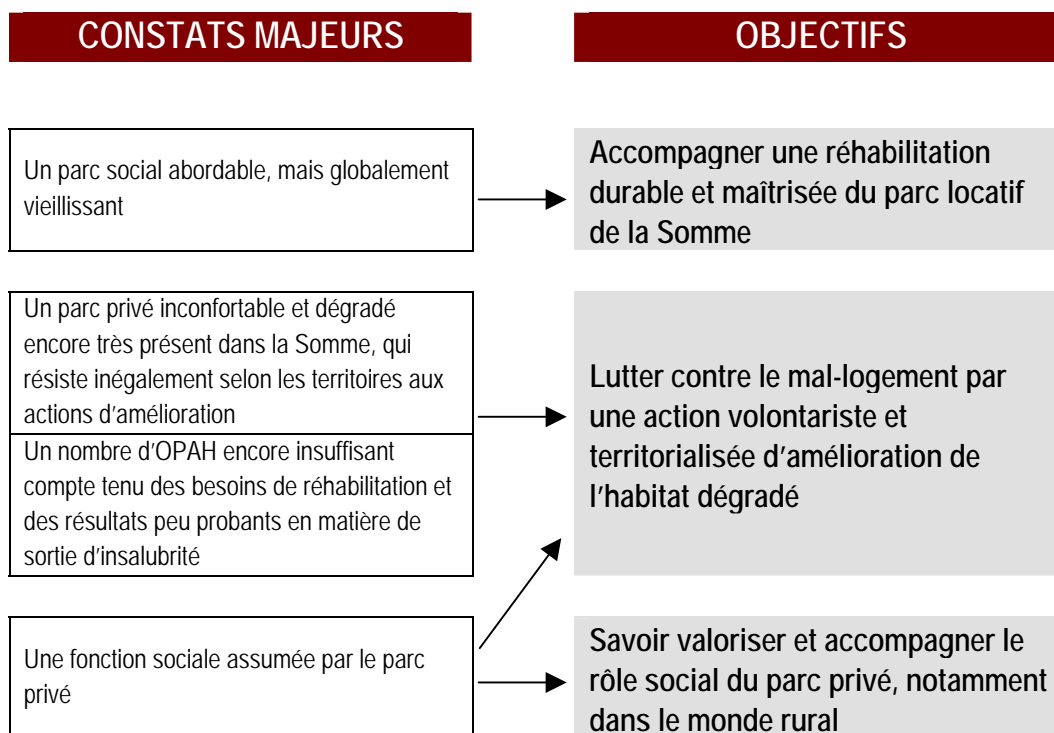
- avec les politiques d'aides mises en place par les partenaires (Etat, Région, intercommunalités)
- avec les projets de développement des territoires (économie, transport, urbanisme, environnement...),

Les politiques locales de l'habitat doivent être intégrées en amont de réflexions plus globales d'aménagement et de développement que les communes et les EPCI engagent.

Le Conseil Général, via le service Habitat et Urbanisme, est en mesure d'apporter un soutien technique aux collectivités, en les éclairant sur :

- leurs besoins en logements (volume et typologies) au vu des besoins départementaux,
- l'articulation possible avec les politiques d'aménagement définis à une échelle plus large,
- les moyens techniques et financiers mobilisables pour mettre en œuvre des stratégies foncières.

2. Revaloriser le parc existant fragilisé



L'aide à la revalorisation du parc existant est un enjeu central de la politique de l'habitat de la Somme.

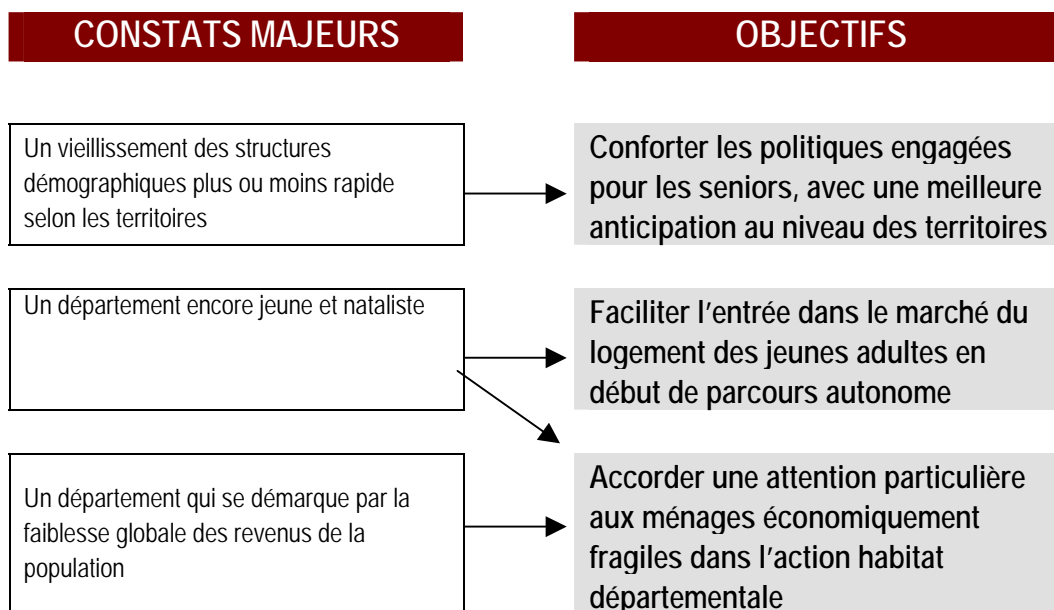
Le département apporte d'ores et déjà un soutien à la réhabilitation du parc public ; cette action mérite d'être poursuivie, car les besoins de réhabilitation sont encore importants. Dans l'optique d'un PDH, le Conseil Général peut désormais lier les impératifs de la remise en état du parc à l'exigence de réhabilitation durable, garantissant la performance énergétique et favoriser l'adaptation aux handicaps. Celle-ci permet aux locataires de lutter contre la précarité énergétique, et s'inscrit dans l'esprit du FSL « énergie » porté par la politique sociale départementale.

Le grand chantier des prochaines années est, sans nul doute, la réhabilitation du parc privé qui satisfait un objectif majeur : la lutte contre le mal-logement. Le diagnostic a révélé l'acuité du phénomène dans certaines zones rurales de l'Est et du Sud-Ouest du département, où le parc considéré comme indigne est occupé par des ménages à très faibles ressources, et dont bon nombre sont des propriétaires occupants âgés.

La réhabilitation du parc privé dégradé a un caractère particulièrement stratégique pour le département, car elle a une dimension sociale forte : amélioration des conditions de vie de ménages en difficultés, maintien et création d'un parc locatif conventionné dans des zones rurales, adaptation des logements aux personnes âgées, traitement des logements énergivores...

C'est pourquoi le Conseil Général de la Somme affirme une politique volontariste en faveur de l'amélioration du parc privé, en partenariat étroit avec l'ANAH et les territoires, en accordant la priorité aux zones rurales les plus fragiles.

3. Accompagner les besoins spécifiques de la population



La mise en place de politiques sociales et solidaires est une prérogative du Conseil Général, qui pilote à ce titre le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées, le schéma gérontologique et le schéma médico-social.

Les ménages concernés par ces différents plans et schémas ont des besoins en logements dits « spécifiques » ; la politique de l'habitat doit donc y accorder une attention particulière, en complément des politiques sectorielles mises en oeuvre par ailleurs.

Concernant l'habitat des seniors et des personnes handicapées, dont l'accompagnement représente le premier poste de dépense du Conseil Général, les passerelles ont d'ores et déjà été établies. Les actions engagées sont à conforter, et au niveau des territoires, il s'agit d'anticiper les besoins qui vont croissant et d'améliorer les réponses que l'on souhaite y apporter : évolution des formes d'habitat, du partenariat, des services,... Le département peut ainsi animer la réflexion autour des besoins « habitat » des personnes âgées.

L'accès au logement des jeunes est encore contraint dans la Somme. Le Conseil Général contribue à l'amélioration de la réponse par son action en faveur du logement aidé, mais aussi en relayant au niveau départemental la démarche engagée par la Région Picardie autour du logement des jeunes, en recherchant des produits adaptés au public « jeune ».

Enfin, de façon générale, les aides au développement des logements très sociaux dans le parc privé (LCTS) et le parc public (PLAI) répondront également aux objectifs du nouveau PDALPD, dont un axe fort est d'accompagner les plus démunis vers l'accès et le maintien dans un logement autonome.

4. Présentation synthétique des orientations générales de la stratégie départementale

	Objectifs	Contenu de l'action départementale (*)
I.	MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS DES MENAGES DE LA SOMME	
1.1.	Poursuivre les efforts de production de logements en cohérence avec les enjeux d'aménagement équilibré du territoire	Encourager la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat et d'anticipation foncière Favoriser la mise en place de documents d'urbanisme qualitatifs et prospectifs
1.2.	Participer à une production de logements de logement en meilleure adéquation avec les besoins et les revenus des habitants de la Somme	Diversifier l'offre nouvelle de logements favorisant les parcours résidentiels, → avec une attention particulière au développement de l'accession maîtrisée
1.3.	Soutenir l'effort de développement de l'offre locative sociale et son rééquilibrage territorial en tenant compte de la spécificité rurale	Inciter à la création de logements sociaux dans le patrimoine existant Orienter la production de l'offre nouvelle en fonction des grandes priorités départementales
II	REVALORISER LE PARC EXISTANT FRAGILISE	
2.1.	Accompagner une réhabilitation durable et maîtrisée du parc locatif social de la Somme	Promouvoir, lors de la réhabilitation, l'adaptation des logements et la maîtrise des charges
2.2.	Lutter contre le mal-logement par une action volontariste et territorialisée d'amélioration de l'habitat dégradé	Mettre en place un dispositif adapté aux enjeux d'amélioration de l'habitat dégradé Coordonner l'action sur le parc privé avec les interventions sociales du Conseil Général
2.3.	Valoriser et accompagner le rôle social du parc privé, notamment dans le monde rural	Définir une stratégie commune et partagée avec les territoires et l'ensemble des acteurs

(*) Les actions sont précisément décrites dans des fiches ci-après

	Objectifs	Contenu de l'action départementale (*)
III	ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DES POPULATIONS	
3.1.	Conforter les politiques engagées pour les seniors	Faciliter l'émergence de formes d'habitat adaptées aux besoins du Troisième Age
3.2.	Faciliter l'entrée dans le marché du logement des jeunes adultes en début de parcours autonome	Agir sur les dispositifs existants pour permettre aux jeunes d'accéder au premier logement
3.3.	Accorder une attention particulière aux ménages économiquement fragiles dans l'action habitat départementale	Valoriser les potentialités offertes par le parc privé pour développer des logements très sociaux Structurer les cadres partenariaux pour l'insertion pour le logement

(*) Les actions sont précisément décrites dans des fiches ci-après

5. Des enjeux locaux intégrés dans la stratégie départementale

Si la stratégie d'intervention du Conseil Général concerne l'ensemble du département, elle peut se moduler selon les territoires, en fonction de la prégnance des thématiques et des enjeux soulevés localement.

Ces spécificités et enjeux particuliers ont permis de construire les hypothèses de territorialisation des besoins en logements du département.

1. Le Grand Amiénois : relancer la production de logements et diversifier l'offre nouvelle

L'extension de la tache périurbaine est une problématique majeure du Grand Amiénois ; elle résulte en grande partie des difficultés des ménages à accéder à un logement dans le cœur de l'agglomération, à proximité des principaux pôles d'emploi.

Le grand enjeu du Grand Amiénois est la relance de la production dans la ville-centre et sa périphérie, comme le préconise le PLH d'Amiens Métropole en cours de finalisation. Cette relance doit nécessairement s'accompagner d'une diversification en faveur du locatif et de l'accès aidés, afin d'augmenter l'offre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes. En outre, elle doit contribuer à diffuser l'offre locative sociale et très sociale, aujourd'hui concentrée sur Amiens.

Le parc privé dans le quart Sud-Ouest du Grand Amiénois, à l'extérieur de l'aire urbaine d'Amiens, présente d'importants besoins de réhabilitation, même si aucune OPAH n'est programmée ; ce parc est également concerné par une occupation vieillissante. Il existe donc un enjeu d'accompagnement des seniors qui se double d'une action de remise en état d'un parc inconfortable.

2. Le Santerre Haute Somme : accompagner la revitalisation économique et démographique du territoire et améliorer l'état du parc existant

C'est un territoire marqué par la ruralité, mais qui amorce un développement récent, notamment dans les secteurs situés aux franges de l'aire urbaine d'Amiens, en dépit de la faiblesse du taux de construction. Cette croissance demeure fragile : une relance de la construction neuve est souhaitable, ne serait-ce que pour maintenir l'équilibre démographique dans les prochaines années.

Elle devient indispensable si le territoire veut accompagner et organiser le développement économique que va générer la construction, puis la gestion du canal à grand gabarit qui va innover l'Est du Département : l'accueil des salariés va générer des besoins en logements supplémentaires, qu'il faudra intégrer dans les hypothèses de développement. Il est donc nécessaire d'anticiper le besoin en logements locatifs, aujourd'hui peu présents dans le territoire.

Pour accompagner l'effort de construction, le territoire doit :

- améliorer la couverture du territoire par des documents d'urbanisme qualitatifs et prospectifs : l'absence de documents d'urbanisme est un frein à l'urbanisation,

- mettre en œuvre des politiques foncières et habitat actives, notamment pour accompagner le développement économique,
- développer l'acquisition-amélioration pour créer du locatif dans les villages, en lien avec les opérations de requalification du parc ancien dégradé.

Sur ce dernier point, le diagnostic départemental a mis en évidence d'importants besoins de réhabilitation, confirmés par le PLH de l'ADES. Au titre de la politique départementale de lutte contre le mal-logement, c'est un secteur à vif enjeu.

Enfin, les structures démographiques vieillissent plus vite qu'ailleurs, notamment dans la partie Nord du Haute Somme (canton de Combles). Les politiques habitat engagées doivent prendre en considération les enjeux de vieillissement de la population, en favorisant les actions d'adaptation du parc de logements occupés par les personnes âgées... voire en encourageant des expérimentations sur les formes d'habitat senior.

3. La Picardie Maritime : augmenter l'offre locative et améliorer les capacités de production de logements

Comme toutes les autres parties du département, la Picardie Maritime doit intensifier sa production de logements, bien que ce soit le territoire le plus productif. Les efforts de production doivent en effet prendre en compte qu'une partie de la construction neuve est consacrée au développement des résidences secondaires. L'offre touristique concurrence fortement l'offre résidentielle, qui se reporte sur les zones rétro littorales.

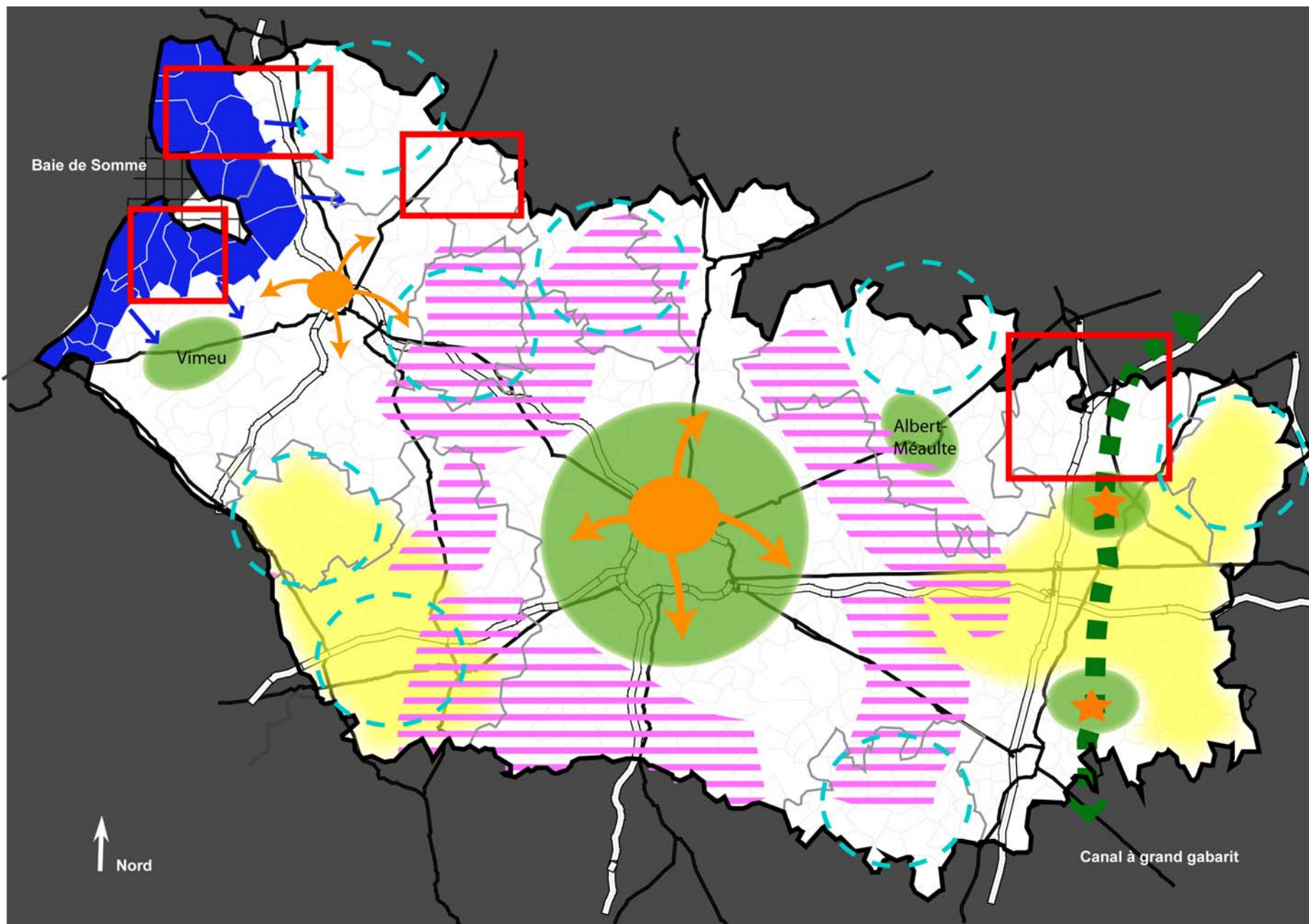
Cet effort de production doit composer avec des contraintes environnementales (PPRI de la vallée de la Somme et préservation de l'écosystème fragile du littoral), et une constructibilité de fait limitée par beaucoup de communes sans documents d'urbanisme. A cet égard, l'élaboration de PLU et de cartes communales doit être fortement accompagné par le Département, afin que les communes soient en capacité de mieux répondre à la demande.

La production de logement doit consacrer une part importante au développement du parc locatif social ; avec 8% de logements sociaux, la Picardie Maritime est le secteur le moins doté du département. L'offre est en outre quasi-exclusivement concentrée à Abbeville, et le territoire produit peu, faute d'offre foncière.

Or, le déficit de logements locatifs est une contrainte pour les jeunes actifs, que ce soient les saisonniers ou les salariés des entreprises du Vimeu industriel. Le développement de logements locatifs est un enjeu majeur dans ce territoire sous tension.

Enfin, la Picardie Maritime doit également anticiper un vieillissement prononcé des structures démographiques à court et moyen terme, plus spécifiquement dans le Marquenterre.

LA STRATEGIE HABITAT DEPARTEMENTALE



ENJEUX SPATIALISES POUR L'ACTION HABITAT DEPARTEMENTALE

- 

Rééquilibrage de l'offre sociale et très sociale avec diffusion dans les territoires peu dotés
- 

Meilleure prise en compte des besoins en logement de toutes les catégories d'actifs à proximité des pôles d'emploi existants et futurs du département (locatif, accession sociale aidé)
- 

Futur pôle d'emploi (canal)
- 

Anticipation des besoins en habitat adapté des secteurs vieillissants (expérimentations sur des formes d'habitat adaptées)
- 

Accompagnement du développement des documents d'urbanisme dans les territoires peu couverts
- 

Maîtrise de l'étalement urbain et réponses aux ménages modestes
- 

Prise en compte de la spécificité littorale :
 - réponse aux besoins des saisonniers
 - accueil des ménages précaires et modestes
 - maintien du développement des résidences secondaires ?
- 

Gestion des pressions grandissantes sur l'arrière-pays de la baie de Somme
- 

Mise en place d'actions d'amélioration de l'habitat privé dans des secteurs aux besoins de réhabilitation forts

6. Une fonction d'animation et de coordination du département renforcée par le PDH

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat redéfinissent le champ d'intervention du Conseil Général en matière d'habitat, et par conséquent, le rôle qu'il entend jouer pour les prochaines années :

- Se positionner comme animateur de la politique de l'habitat durable sur la base du PDH (avec ou sans délégation) en mobilisant les partenariats et en contribuant à lever les obstacles

- Encourager et appuyer les collectivités pour les aider à engager une politique de l'habitat via les contrats de territoire, les Programmes Locaux de l'Habitat, les documents d'urbanisme avec une assistance technique

- Faire valoir les priorités du Département (populations fragiles, équilibre urbain rural, qualité de vie, développement durable)

DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2015

Trois hypothèses de croissance démographique ont été élaborées à l'horizon 2015 à partir des tendances longues et récentes observées.

Pour chacune des hypothèses, des besoins en logements ont été définis selon la méthode du point mort. Ils sont adossés à un objectif global de production de logements sociaux.

Les élus du Conseil Général ont retenu un scénario, qui a été territorialisé et décliné en types de produit.

A/ CONSTRUCTION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION ENTRE 2007 ET 2015 POUR LE DEPARTEMENT DE LA SOMME

1. Les fondements de l'exercice prospectif

Les scénarios prospectifs ont été définis à l'horizon 2015, dans l'optique d'une approbation du PDH à la fin de l'année 2008.

Ces scénarios sont bâtis à partir **d'hypothèses de développement**, examinant trois paramètres :

1. **l'accroissement de la population**, dépendant des dynamiques migratoires et du contexte économique,
2. **le desserrement des ménages**, étroitement corrélé à l'évolution des structures démographiques (ralentissement du vieillissement par une meilleure installation et/ou maintien des ménages féconds, jeunes, etc...)
3. **les mouvements endogènes au parc de logement**
 - Le **renouvellement du parc**, qui prend en compte les politiques publiques de démolition-reconstruction du parc public et l'érosion du parc ancien inconfortable, qui devra s'accélérer eu égard aux actions engagées sur le parc dégradé
 - La **variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires**, sensibles aux mouvements de tension ou de détente du

marché (pression démographique, relance de la construction neuve, etc...) et à des tendances spécifiques (Picardie Maritime)

Ces hypothèses sont établies à partir de l'observation des tendances 1999 – 2005, et des inflexions envisageables en fonction des politiques publiques mises en œuvre, et notamment celles favorisant une relance de la production de logements sur le long terme.

1. Rappel des tendances démographiques passées et récentes

	Tendances passées (INSEE)			Tendances récentes (FILOCOM)		
	1990	1999	Tx d'évolution annuel (2)	1999	2005 (1)	Tx d'évolution annuel
Population des ménages	536 460	544 156	0,16%	549 500	553 222	0,11%
<i>Dont solde naturel</i>			0,30%			0,32%
<i>Dont solde migratoire</i>			-0,14%			-0,21%
Taille moyenne des ménages	2,74	2,53	-0,88%	2,54	2,41	-0,83%

Source :

(1) Les données FILOCOM sont cohérentes avec celles du recensement rénové. Ce dernier indique une population totale de 559 000 habitants, contre 555 500 en 1999, soit un gain de 3500 habitants.

(2) Rappel taux de croissance annuel – France (INSEE) :

1990 – 1999 : + 0,37% / an

1999 – 2005 : + 0,63% / an

Les tendances observées sur la dernière période intercensitaire se poursuivent globalement entre 1999 et 2005 : le département maintient une stabilité démographique grâce à un solde naturel suffisamment fort pour compenser les pertes migratoires, alors qu'au niveau national, les dynamiques de croissance ont connu une accélération.

Si globalement, les grandes tendances de fond sont maintenues, de légères inflexions se sont installées : la croissance aurait tendance à ralentir, en raison d'un déficit migratoire plus important d'une part, et d'autre part, le desserrement des ménages s'amortit légèrement.

2. Lien entre croissance démographique et construction neuve

Rappel de la notion de point mort :

Tout ou partie de la construction neuve est utilisée pour :

- remplacer les logements détruits ou désaffectés,
- compenser l'accroissement du parc des résidences secondaires et de logements vacants,

- compenser la réduction de la taille moyenne des ménages (dessalement)

Le niveau de construction neuve correspondant à la réponse de ces besoins, dits endogènes, est le seuil nécessaire pour la stabilité démographique.

→ Il y a effet démographique quand le niveau de construction neuve excède le niveau du point mort.

	1990 – 1999 (INSEE)		1999 – 2005 (FILOCOM)	
	Par an	Par an / 1000 hab	Par an	Par an / 1000 hab
Construction neuve	2 071	3,42	2 028	3,68
Effet démographique	338	0,61	257	0,47
Point Mort	1 733	3,14	1 771	3,21
<i>Dont dessalement</i>	1 790	3,25	1 844	3,34
<i>Dont renouvellement du parc</i>	375	0,68	179	0,32
<i>Dont variation des RS et des LV</i>	- 432	-0,78	- 252	- 0,46

Pour les deux périodes analysées, le niveau du point mort est relativement stable, ainsi que le niveau de construction neuve, légèrement supérieur au point mort : entre 80 et 85% de la construction neuve a été utilisée pour répondre aux besoins endogènes.

2. Les besoins en logements à l'échelle du département : présentation de trois scénarios de développement

Trois scénarios ont été proposés aux élus :

- 1/ Un scénario fil de l'eau, qui prolonge les tendances récentes
- 2/ Un scénario de réponse aux besoins endogènes, avec un solde migratoire qui aurait tendance à s'annuler,
- 3/ Un scénario de revitalisation de la croissance, avec un solde migratoire de nouveau bénéficiaire.

Le point de calage est l'année 2005, car les données les plus complètes datent de cette année. Les besoins en logements sur la période 2007-2015 seront ajustés par la prise en compte de ce qui a été produit dans entre 2005 et 2007.

1. Le fil de l'eau

Les hypothèses retenues :

- ✘ Poursuite des tendances démographiques avec une légère érosion du solde naturel, liée au vieillissement de la population, et un maintien du déficit migratoire,
- ✘ Prolongement du desserrement,
- ✘ Maintien de la pression sur le stock de logements vacants et de résidences secondaires
- ✘ Augmentation du renouvellement du parc pour compenser les opérations de renouvellement du parc privé et public qui auront cours dans les prochaines années

HYPOTHESES

2005-2015

Taux d'accroissement annuel	0,10%
Dont solde naturel	0,30%
Dont solde migratoire	-0,20%

En 2015 :

Population totale fin de période	570 000
Nombre de résidences principales	251 500
Taille moyenne des ménages	2,22
Soit un desserrement de	-0,83%

Taux de vacance	5,5%
Taux de résidences secondaires	6,5%

BESOINS EN LOGEMENTS

Par an

Point mort 2005/2015	2 320
Dont desserrement	1 990
Dont variation RS/LV	-210
Dont renouvellement	540

Effet démographique	250
----------------------------	------------

Construction neuve 2005/2015	2 570
------------------------------	-------

Avec prise en compte de la production 2005 – 2007 :

Reste à produire 2007/2015	2540
----------------------------	-------------

➔ Pour que la tendance antérieure ne se dégrade pas, il est nécessaire de prévoir un accroissement de la production d'environ 25%.

2. Réponse aux besoins endogènes et retour à l'équilibre migratoire

Les hypothèses retenues :

- ✘ Amélioration du déficit migratoire et maintien du solde naturel
- ✘ Accompagnement du développement économique et amélioration de la réponse aux ménages actifs => amortissement du desserrement
- ✘ Reconstitution d'une légère vacance (effet de la détente du marché)
- ✘ Augmentation du renouvellement du parc pour compenser les opérations de renouvellement du parc privé et public qui auront cours dans les prochaines années

HYPOTHESES

2005-2015

Taux d'accroissement annuel	0,32%
Dont solde naturel	0,30%
Dont solde migratoire	0,00%

En 2015 :

Population totale fin de période	582 600
Nombre de résidences principales	255 200

Taille moyenne des ménages	2,24
Soit un desserrement de	-0,75%

Taux de vacance	6,0%
Taux de résidences secondaires	6,9%

BESOINS EN LOGEMENTS

Par an

Point mort 2005/2015	2 430
<i>Dont desserrement</i>	1 790
<i>Dont variation RS/LV</i>	100
<i>Dont renouvellement</i>	540

Effet démographique	800
----------------------------	------------

Construction neuve 2005/2015	3 230
------------------------------	-------

Avec prise en compte de la production 2005 – 2007 :

Reste à produire 2007/2015	3 370
----------------------------	--------------

➔ Le taux de construction (6 pour 1000 habitants) reste inférieur à la tendance nationale prévisible (6,6 pour 1000 habitants).

3. Amélioration globale des dynamiques de croissance

Les hypothèses retenues :

- ✘ Augmentation du rythme annuel de croissance grâce à un excédent migratoire et au maintien du solde naturel
- ✘ Installation et maintien de ménages jeunes et familiaux, qui induit un ralentissement du desserrement
- ✘ Une relance de la construction de logements, qui permet une fluidification du marché et que traduit la reconstitution d'un « volant de vacance »
- ✘ Augmentation du renouvellement du parc pour compenser les opérations de renouvellement du parc privé et public qui auront cours dans les prochaines années

HYPOTHESES

2005-2015

Taux d'accroissement annuel	0,46%
Dont solde naturel	0,30%
Dont solde migratoire	0,16%

En 2015 :

Population totale fin de période	590 790
Nombre de résidences principales	252 300
Taille moyenne des ménages	2,25
Soit un desserrement de	-0,70%

Taux de vacance	6,0%
Taux de résidences secondaires	7,0%

BESOINS EN LOGEMENTS

Par an

Point mort 2005/2015	2 380
<i>Dont desserrement</i>	1660
<i>Dont variation RS/LV</i>	180
<i>Dont renouvellement</i>	540

Effet démographique	1 160
----------------------------	--------------

Construction neuve 2005/2015	3 540
------------------------------	-------

Avec prise en compte de la production 2005 – 2007 :

Reste à produire 2007/2015	3 760
----------------------------	--------------

➔ L'effort relatif de construction rejoint la tendance nationale.

3. Evaluation des besoins en logements sociaux à l'échelle départementale selon les trois scénarios de développement proposés

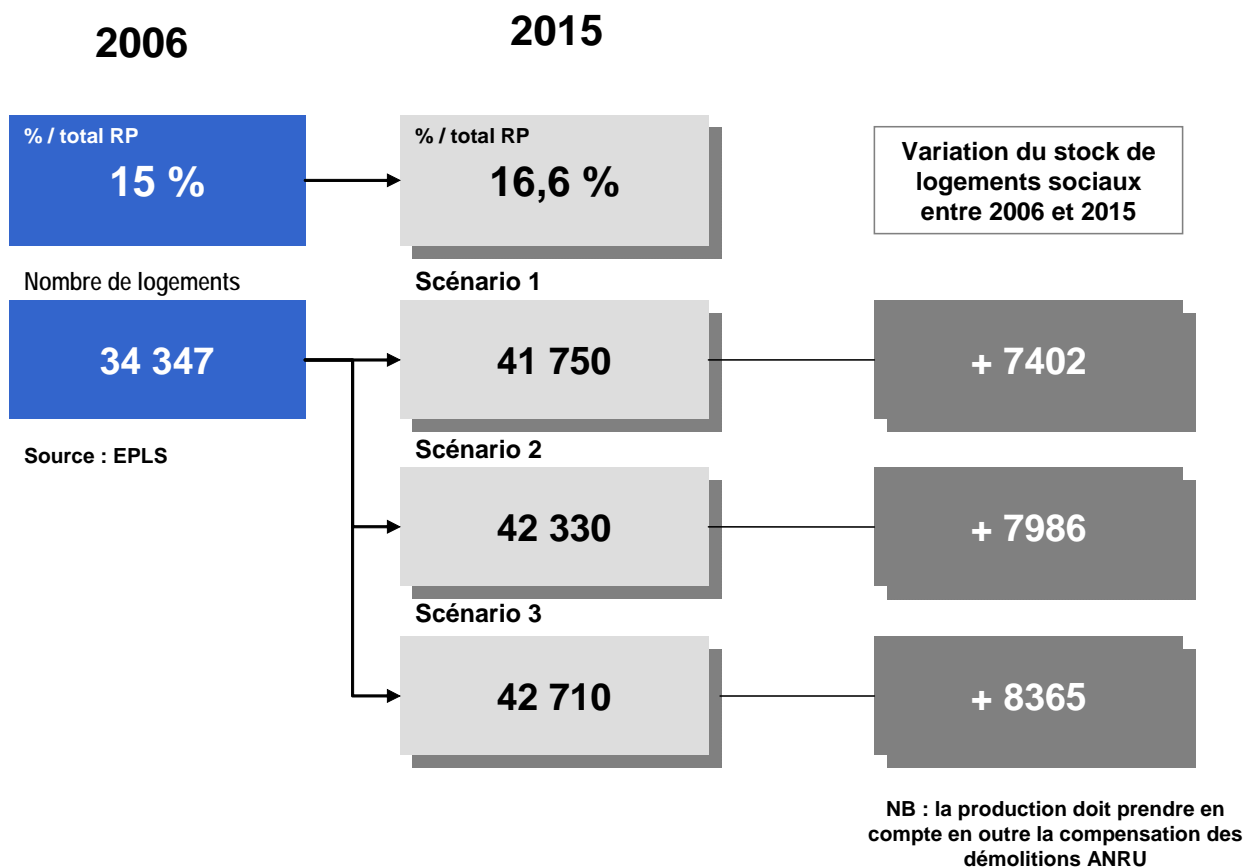
L'objectif est de gagner un point et demi sur le taux de logements sociaux actuel d'ici 2015, c'est-à-dire passer à 16,6% de logements sociaux dans le total des résidences principales.

Méthodologie employée :

Les trois scénarios présentés ci-avant permettent d'estimer le stock des résidences principales en 2015.

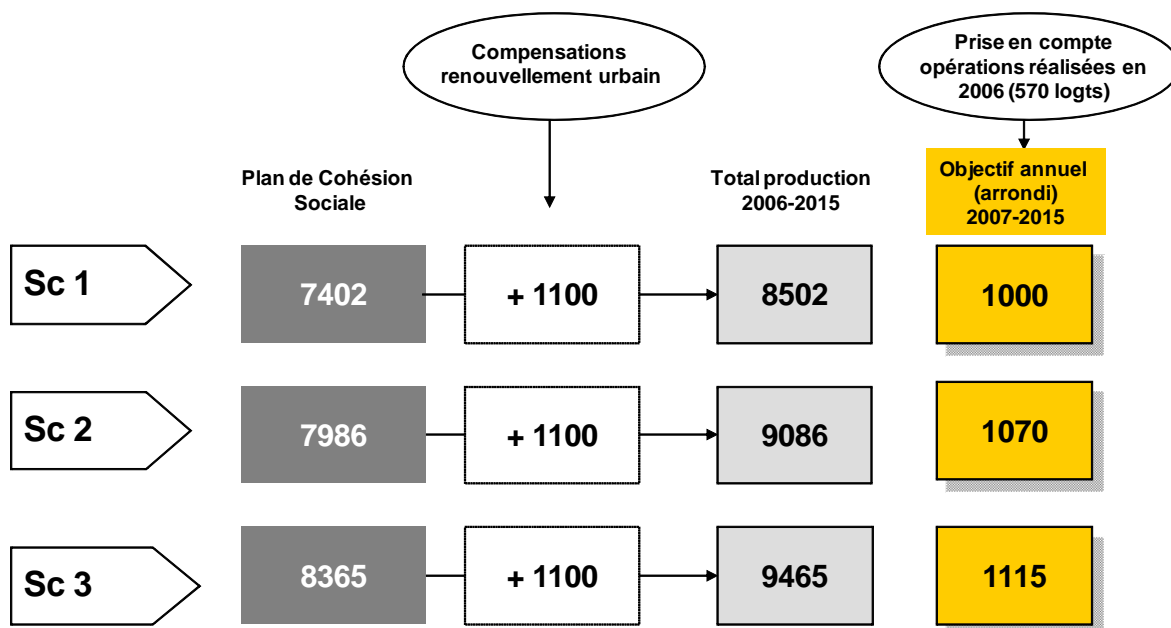
En appliquant le taux de logements sociaux sur le total prévisionnel en 2015 des résidences principales, nous obtenons le stock de logements sociaux.

Nous en déduisons, par différence, la variation du stock entre 2006 et 2015.



Bien évidemment, cette variation de stock ne correspond pas au total de la production ; il faut prendre en compte la compensation des disparitions du patrimoine (ventes, démolitions, restructurations, etc...), estimées à 1100 logements.

Au final, la production 2006-2015, pour les trois scénarios, s'établit de la sorte :



Le total de la production 2006-2015 correspond à l'augmentation du parc souhaitée pour atteindre l'objectif de 16,6% (« PCS »), plus un volume affecté à la compensation des disparitions engendrées par les opérations de renouvellement urbain et les ventes.

Comme pour les objectifs globaux de production, l'année 2006 a été prise en compte, afin d'ajuster l'objectif annuel sur la période 2007-2015. En l'occurrence, on retranche de l'objectif global ce qui a été mis en service cette année, et le reste à produire correspond donc à l'objectif de production des années du PDH.

L'objectif se situe entre 1000 et 1115 logements sociaux par an. Lorsque l'on retranche la part des compensations du renouvellement du parc, le bas de la fourchette est légèrement inférieur aux objectifs du Plan de Cohésion Sociale, compléments DALO inclus.

Il s'agit bien d'une production totale, et une partie pourra être prise en charge par des opérations d'acquisition-amélioration.

Un des axes forts du Plan Départemental de l'Habitat de la Somme est d'une part de résorber le parc privé dégradé tout en pérennisant sa valeur sociale, et d'autre part, de rééquilibrer l'offre locative sociale, en la développant dans les parties rurales du département.

A ce titre, les opérations d'acquisition-amélioration ont un caractère stratégique, en ce qu'elle permette de réhabiliter un parc dégradé tout en créant une offre locative sociale, et c'est donc une action forte portée par le PDH « développer et soutenir les opérations d'acquisition-amélioration ». En objectifs de production, cela signifie de réserver 25% de la production à la filière acquisition-amélioration, soit 250 à 280 logements par an créés à partir de la requalification de l'existant.

Au total, environ un quart de la construction neuve est consacré au logement social, quel que soit le scénario considéré (de 22 à 29% exactement).



	Total objectifs de production 2007/2015 (PCS + RU)	=	Acquisition Amélioration	+	Construction neuve	=>	% dans le total de la production neuve
Sc 1	8000	=	2000	+	6000	=>	29%
Sc 2	8560	=	2140	+	6420	=>	24%
Sc 3	8930	=	2230	+	6700	=>	22%

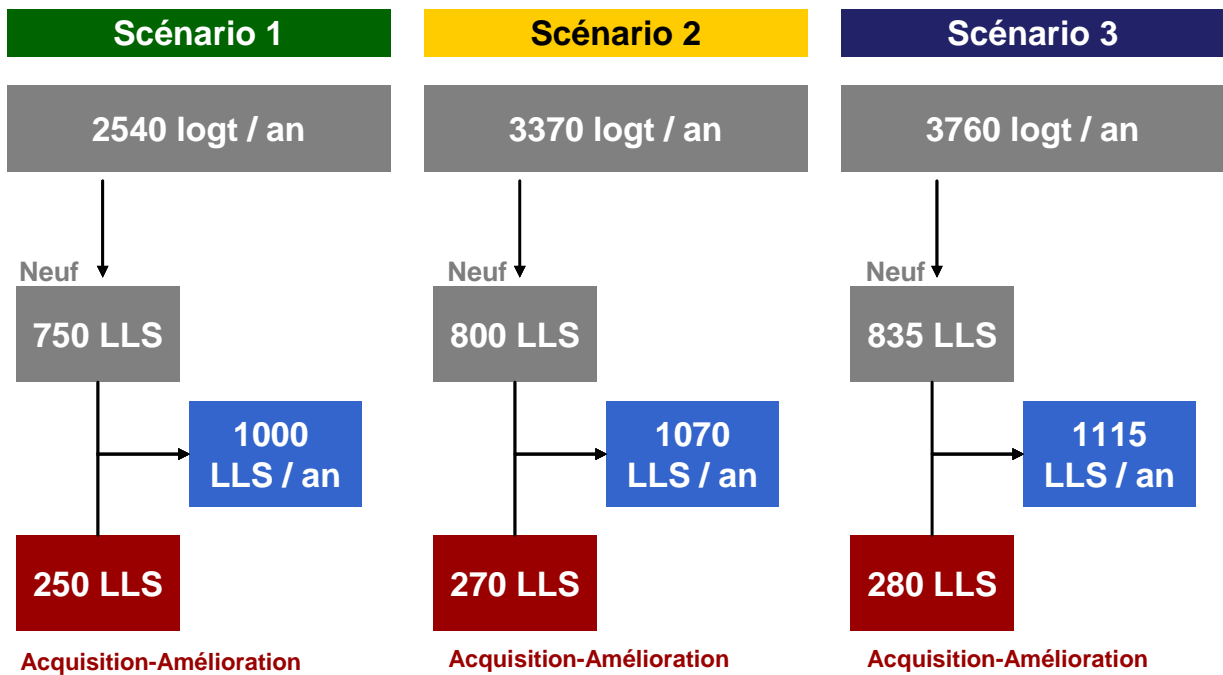
4. Synthèse des objectifs globaux de production par scénario à l'échelle départementale

Le graphe ci-après synthétise les trois scénarios proposés aux élus et aux partenaires du Conseil Général.

Les objectifs de construction neuve sont déclinés en gris ; la part locative sociale (LLS) est identifiée. Elle alimente pour partie l'objectif annuel de production de logements sociaux, qui, dans le cadre du scénario de référence, permettra à la Somme d'atteindre un taux de logements sociaux de 16,6%, renseigné par la case bleue.

Les objectifs d'acquisition-amélioration (AA), qui permettent de créer du logement social par réhabilitation du parc existant, sont renseignés dans le cadre bordeaux.

La somme du neuf et de l'AA constitue l'offre locative sociale à produire annuellement, compensations des disparitions du parc comprises.



Scénario soumis à la décision des élus

Le scénario proposé est le scénario 2 qui allie réalisme et volontarisme.

B / DECLINAISON DU SCENARIO DE REFERENCE PAR GRAND TERRITOIRE ET PAR TYPE DE LOGEMENT

1. Programmation indicative par type de produit : objectif départemental

Tableau de programmation établi à partir du scénario 2 (le scénario le plus probable) qui sera modifié si le scénario 3 est choisi et/ou si les hypothèses de répartition sont recalées

	Construction neuve		Acquisition-Amélioration	Total production
Construction neuve globale	3370	100%		3370
Accession sociale	640	19%		640
Secteur privé				
Investisseurs	390	12%		390
Accession libre	1540	46%		1540
Sous-total	1930	57%		1930

Logements sociaux et intermédiaires				Total LLS	Dont PCS	Dont ANRU
PLAI	200	6%	50	250	210	40
PLUS	480	14%	190	670	570	100
PLS	120	4%	30	150	150	-
Sous-total	800	24%	270	1070	930	140

Par rapport aux objectifs 2008 du Plan de Cohésion Sociale, le département privilégie sur la durée du PDH la production en logements PLAI par rapport au PLS, dont le volume a été resserré par rapport aux objectifs du PCS.

Sur les 250 PLAI programmés par an (hors compensations ANRU), 100 logements permettront de financer des produits spécifiques dans le cadre de la politique sociale du département : maisons-relais, logements adaptés pour gens du voyage sédentarisés, résidences seniors, résidences sociales à destination de jeunes en errance,...

2. Territorialisation des objectifs du scénario de référence par Pays

L'échelle retenue pour territorialiser le scénario de référence est celle des trois Grands Pays, qui présentent une certaine cohérence et des logiques de développement spécifiques, dont on a vu les enjeux particuliers au sein de l'espace départemental. Ces territoires ont également les échelles de concertation privilégiée lors du dialogue avec les intercommunalités.

L'exercice a pris en compte les démarches PLH en cours, et a notamment regardé si les hypothèses de développement des documents étaient cohérentes avec les besoins définis sur des échelles plus vastes.

Hypothèses prospectives						
	Population des ménages 2015	Tx de croissance 2005-2015	Rappel tx de croissance 99-05	TMM 2015	Soit desserrement :	Rappel desserrement 99-05
Grand Amiénois	331811	0,30%	0,06%	2,18	-0,76%	-0,92%
Santerre Haute Somme	106722	0,35%	0,24%	2,41	-0,65%	-0,67%
Picardie Maritime	132698	0,35%	0,15%	2,26	-0,80%	-0,71%
Somme	571182	0,32%	0,11%	2,24	-0,75%	-0,81%

	Besoins en logement			Production locative sociale			
	Réponse aux besoins endogènes 2005 - 2015	Effet démographique 2005-2015	Construction neuve calée 2007-2015	Objectif tx LLS 2015	Rappel tx LLS 2006	Production LLS (yc ANRU)	dont acquisition-amélioration
Grand Amiénois	1404	449	1920	20,0%	18,6%	720	150
Santerre Haute Somme	390	152	590	13,5%	12,1%	130	50
Picardie Maritime	637	201	860	10,0%	7,7%	220	70
Somme	2432	802	3370	16,6%	15,0%	1070	270

Indice de construction	1999-2005	2005-2015 (*)
Grand Amiénois	3,73	5,87
Amiens Métropole	3,79	7,02
Reste du territoire	3,66	4,48
Santerre Haute Somme	2,43	5,62
Picardie Maritime	4,53	6,59
Somme	3,68	5,99

obj PLH AM

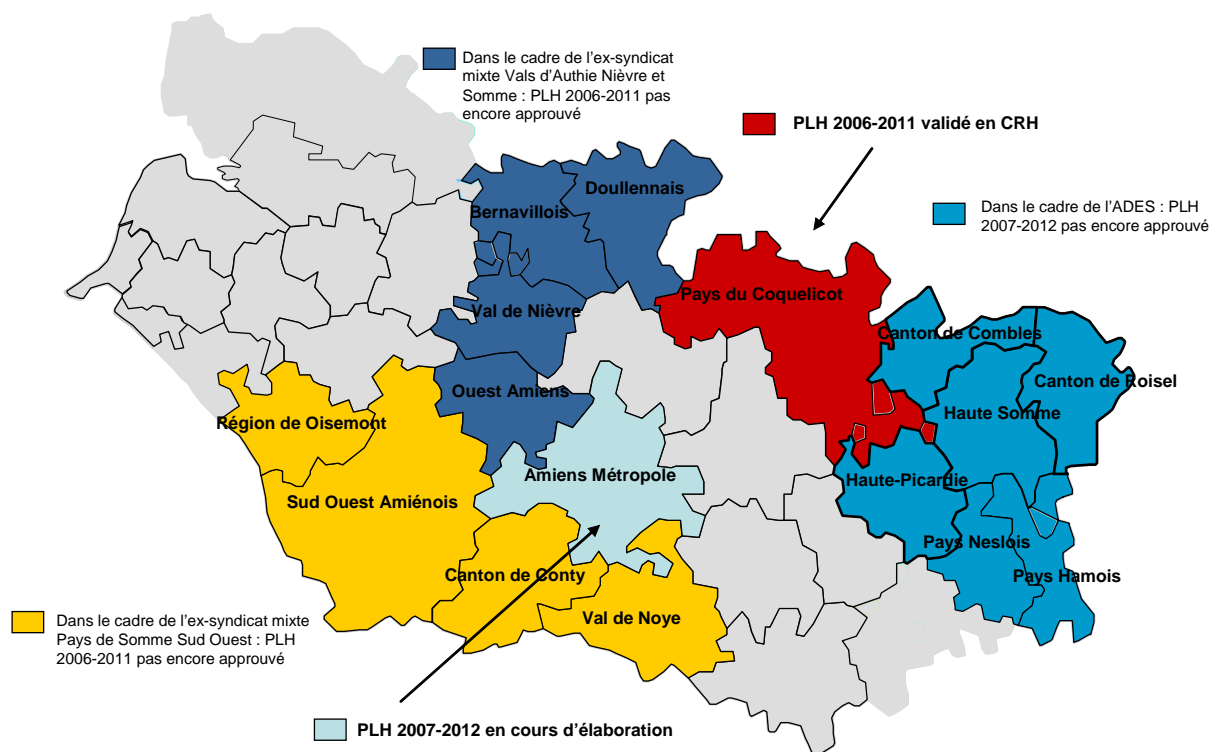
1200

Autres PLH (hyp max)

720

615

(*) Ils ont été en réalité calculés à partir des objectifs 2007-2015, mais les indices ne varient que très peu.



Les Programmes Locaux de l'Habitat dans la Somme

1/ Le Grand Amiénois : relance de la production dans l'agglomération et rééquilibrage de l'offre locative sociale

Le scénario de référence rend compte d'un retour de croissance dans le Grand Amiénois (+0,30 % par an contre +0,06 entre 1999 et 2005), qui s'appuie sur la nette relance de la construction dans l'agglomération amiénoise telle que fixée par le PLH d'Amiens Métropole en cours de finalisation.

Le niveau de production affiché par le PLH permet d'absorber une partie de la pression sur les deuxième et troisième couronnes périurbaines. Notons qu'avec un indice de construction de 7,02, Amiens Métropole s'inscrit dans la moyenne nationale.

Les trois quarts du territoire du Grand Amiénois hors Amiens Métropole sont couverts par des démarches PLH, qui ont abouti à des hypothèses de programmation en besoins en logements.

Si l'on prend en considération les **hypothèses hautes** des documents, qui ne sont pas encore approuvés, les besoins en logements programmés à l'extérieur d'Amiens Métropole sont de l'ordre de 600 logements, soit un delta de 120 logements avec le scénario de référence (720, soit 1920 moins les 1200 logements d'Amiens Métropole). Il y a donc cohérence entre les réflexions locales et les besoins recalculés dans le scénario de référence, **si tant est que l'on reste sur la fourchette haute des hypothèses cumulées.**

Un effort conséquent est préconisé concernant la production locative sociale, afin d'atteindre la barre de 20% de logements sociaux dans le total des résidences principales. Les 720 logements produits annuellement intègrent la compensation des démolitions ANRU sur Amiens Métropole.

L'objectif « PCS » est donc de 580 logements par an, dont 210 sur Amiens Métropole selon le PLH : il s'agit de rééquilibrer l'offre locative sociale en répartissant mieux l'effort de construction à l'échelle du Grand Amiénois, en privilégiant les secteurs périurbains encore sous-équipés, .

2/ Santerre-Haut-de-Somme : un effort important pour revitaliser la croissance démographique en accompagnant le développement économique à venir autour du canal à grand gabarit

Le scénario traduit au niveau du Santerre-Haute-de-Somme la revitalisation de la croissance démographique amorcée dans la première moitié des années 2000, en perspective d'une augmentation rapide des apports migratoires.

Les objectifs de production prennent à la fois en compte une augmentation des besoins endogènes de 55% (reconstitution d'un parc de résidences secondaires et de logements vacants, prise en compte du renouvellement d'une partie des logements anciens, maintien du rythme tendanciel de desserrement) et la nécessité d'accompagner le développement économique, qui va capter des actifs et leur famille, boostant de la sorte la croissance migratoire.

Avec une production de 590 logements par an, l'indice de construction est multiplié par deux et demi ; bien qu'inférieur à la tendance nationale prévisible, l'indice 2007-2015 traduit un effort relatif de production par le Santerre encore plus important que celui réalisé par les deux autres pays.

La moitié nord de l'Est de la Somme a initié une démarche PLH ; le périmètre concerné est celui de l'ADES, soit près de 60% de la population du territoire ; les objectifs annuels du PLH ont été calés autour de 350 logements (hypothèses hautes), ce qui constitue un saut très important par rapport à ce qui a été produit entre 2000 et 2005 (x2). Le PLH n'a pas été approuvé et ces objectifs doivent être confirmés.

Les objectifs hauts du PLH représentent les deux tiers des besoins en logements estimés dans le cadre du scénario de référence pour 60% de la population ; ils ont été renforcés par la prise en compte des besoins en logements des actifs générés par le chantier du canal et l'installation de plates-formes.

Pour augmenter le taux de logements sociaux de 1,5 points en vue d'améliorer la réponse aux besoins des actifs et des jeunes en début de parcours autonome, il faut produire 130 logements sociaux par an. Là encore, les objectifs annuels du PLH de

l'ADES, de l'ordre de 85 logement sociaux, sont cohérents avec l'objectif défini à l'échelle départementale.

Il est souhaitable de consacrer 30% de la production locative sociale à des opérations d'acquisition-amélioration ; les quantités concernées rendent réaliste cet objectif. Par ailleurs, c'est un mode de production particulièrement adapté à un territoire forte à composante rurale, qui s'engage dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat, et qui va donc être confronté à la remise en état d'un parc dégradé dans les cœurs villageois et des villes-centres (Ham et Péronne) ; l'acquisition-amélioration est un bon outil pour conjuguer réhabilitation d'un parc désaffecté et diffusion du parc social à l'extérieur des principaux pôles urbains.

3/ Picardie Maritime : une dynamique accompagnée et un effort soutenu en terme de production sociale

Le scénario départemental de référence prend en compte la spécificité touristique de la Picardie Maritime : construction neuve en partie phagocytée par les résidences secondaires, pression immobilière et foncière, difficultés pour les familles et les jeunes de s'installer...

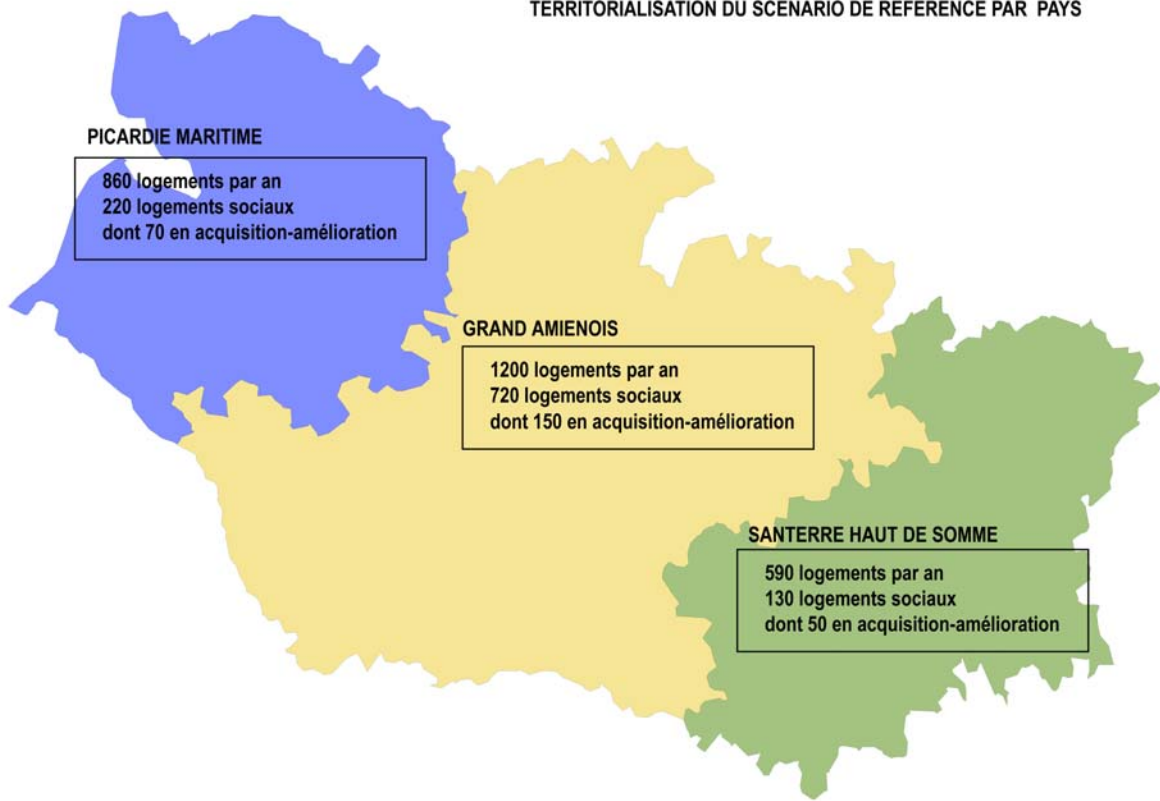
Cela se traduit par une relative accélération de la croissance démographique, qui s'adosse à une intensification de la construction neuve. L'indice de construction est 6,7 et c'est le plus élevé des trois territoires. La construction neuve compense des besoins endogènes accrus par un desserrement plus rapide des ménages (vieillesse de la population, par mouvements endogènes et apport de retraités) et la création de résidences secondaires tout en développant les possibilités d'accueil (effet démographique multiplié par deux)

Si à l'échelle départementale, le taux de logements sociaux est élevé d'un point, l'objectif en Picardie Maritime est de le redresser de 2,5 points, c'est-à-dire atteindre la barre des 10%. L'analyse de la pression de la demande par la DRE montre que la Picardie Maritime est un secteur particulièrement tendu, satisfaisant difficilement la demande en logements sociaux des ménages modestes, mais aussi de jeunes actifs, en dépit d'une forte demande pas toujours exprimée.

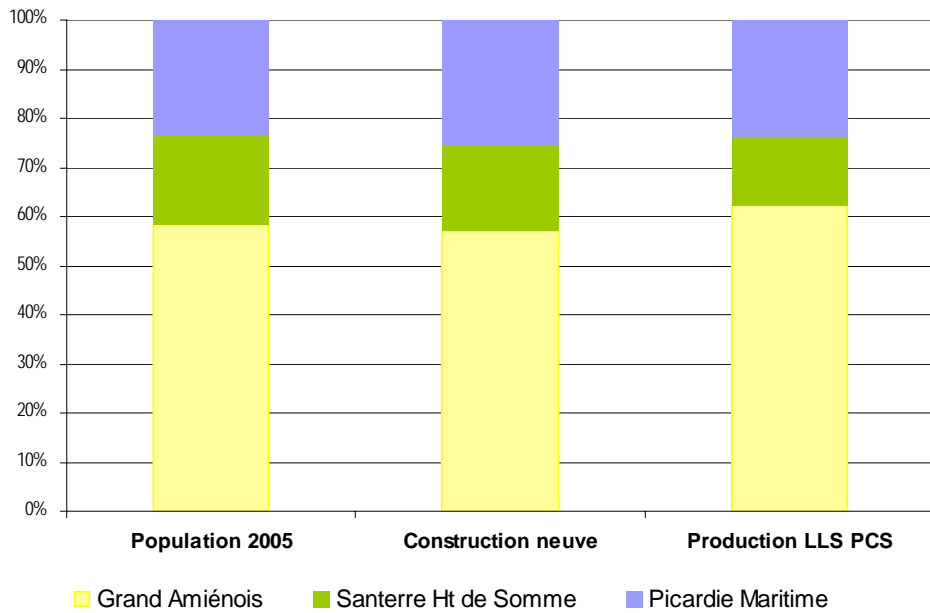
Il faut donc consacrer un quart de la construction neuve pour y parvenir (220), auquel s'ajoutent 70 logements produits par récupération et/ou transformation du parc existant. Ces objectifs, bien qu'éloignés des rythmes annuels de production, demeurent réalistes eu égard aux besoins et à la capacité de réponse de territoires aujourd'hui encore peu avancés dans l'élaboration de démarche type PLH.

En effet, aucun PLH n'a été mis en chantier par les EPCI de Picardie Maritime. Les PLH qui seront lancés devront considérer les objectifs départementaux comme un objectif souhaitable... voire plancher, compte tenu des pressions exercées sur le littoral.

TERRITORIALISATION DU SCENARIO DE REFERENCE PAR PAYS



Poids démographique relatif et répartition des objectifs programmés



LES ACTIONS DETAILLEES

ORIENTATION I. MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.1.	Poursuivre les efforts de production de logements, en cohérence avec les enjeux d'aménagement équilibré du territoire
---------------	---

1.1.1. Encourager la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat et d'anticipation foncière

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constats	<p>1- Un département encore peu doté en Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) opérationnels</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Amiénois est en cours d'élaboration. A ce jour, cinq territoires ont initié depuis 2005 une démarche PLH, un seul a été adopté en Comité Régional de l'Habitat 2008 : celui de la Communauté de Communes du Pays du Coquelicot. Le PLH d'Amiens Métropole est en cours de redéfinition. Quant aux trois autres démarches, elles sont au point mort à l'heure actuelle et les projets ne sont pas toujours assez ambitieux notamment en termes de production de logement comparés aux besoins. Enfin, les intercommunalités de la Picardie Maritime, dont on a vu l'acuité des enjeux, n'ont pas encore engagé de démarche de type PLH. Un projet avec une réflexion commune à l'échelle du Pays des Trois Vallées serait envisagé.</p>
Intervention actuelle	<p>2- Des communes et des intercommunalités démunies sur les questions foncières</p> <p>L'absence de stratégie foncière et de connaissance des outils est un élément bloquant pour bien des intercommunalités et des communes qui souhaiteraient pourtant infléchir et dynamiser leur développement résidentiel et ainsi mieux répondre aux besoins de leurs habitants. Ce constat a été partagé lors des réunions de concertation avec les EPCI, et les collectivités sont en demande de soutien pour mieux mobiliser le foncier, tant sur les aspects techniques que sur des aides financières.</p> <p>Pour favoriser le développement des PLH sur le territoire, le Conseil général a développé une participation incitative au</p>

	<p>financement des études PLH de 50 % plafonnée à 15 500€ HT. En outre, une aide complémentaire du Conseil Régional peut être accordée à un EPCI, associé à une démarche Pays reconnue ou en projet ou bien à une structure porteuse de Pays reconnue ou en projet. Sur les territoires reconnus Pays, 20 % minimum restent à la charge du maître d'ouvrage (30 % sur les autres territoires).</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Accompagnement des EPCI pour généraliser les démarches PLH et favoriser la réalisation de PLH de qualité <input type="checkbox"/> Développement de stratégies foncières locales <p><u>1/ Accompagnement des EPCI pour généraliser les démarches PLH ou la refonte des PLH qui n'aboutissent pas</u></p> <p>Cet accompagnement signifie :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. des actions de sensibilisation préalables auprès des EPCI, sur la base d'un « porter à connaissance » du Conseil général, mettant en lumière les problématiques, les besoins et les enjeux du territoire (cf. observatoire) 2. la poursuite de la participation au financement des PLH (financement des coûts de l'étude), complétée de l'aide accordée par la Région. 3. un accompagnement des EPCI ayant un PLH en « attente d'approbation » pour leur permettre de le réactualiser, de l'enrichir sur les thématiques à fort enjeu et de passer rapidement en phase opérationnelle. <p>En contrepartie de cette aide, le Conseil général participe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la rédaction du cahier des charges et au choix du prestataire, - au comité de suivi de l'étude afin de faire valoir les orientations du PDH et d'assurer une cohérence entre stratégie départementale et stratégie locale notamment en matière sociale (objectifs de production de logements accessibles en terme de coût et réponse aux besoins des populations spécifiques...) et d'Agenda 21. <p><u>2/ Développement de stratégies foncières locales</u></p> <p>Dans les études PLH, le Conseil général veillera plus particulièrement à ce que le volet foncier soit bien traité, avec un diagnostic approfondi et des préconisations concrètes en termes</p>

	<p>d'actions foncières en fonction de l'acuité de la problématique sur le territoire. Le Département pourra fixer ses attentes lors de l'élaboration du cahier des charges.</p> <p>Il veillera également à des préconisations permettant une traduction effective dans les autres documents de planification (PLU et cartes communales).</p> <p>En outre, le Conseil général envisage de piloter une étude de faisabilité pour un EPF local, hypothèse qui mettrait à disposition des collectivités les moyens techniques et financiers pour gérer et anticiper les besoins fonciers (acquisitions à court et long terme, portage foncier, expertise....).</p> <p>Il est également possible d'envisager le développement des stratégies foncières locales à partir d'un territoire test, qui sera volontaire. La Picardie Maritime, avec ses contraintes environnementales fortes et la pression touristique pourrait être ce territoire, sous réserve de l'accord des collectivités concernées.</p> <p>En outre, l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois suggère de s'intéresser, sur le Grand Amiénois, à un territoire test sur le thème de la friche industrielle de fond de vallée.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une amélioration de la couverture territoriale des PLH <input type="checkbox"/> Une mobilisation autour de la problématique de l'habitat dans les projets intercommunaux en lien avec les autres problématiques notamment les déplacements, l'emploi, et de façon plus générale l'aménagement durable du territoire et la cohésion sociale, <input type="checkbox"/> Des politiques locales de l'habitat cohérentes au sein de l'aire départementale et à la hauteur des enjeux <input type="checkbox"/> Des réflexions aboutissant à des politiques réalistes et pragmatiques, <input type="checkbox"/> Une augmentation de l'opérationnalité des PLH grâce à des stratégies et des outils fonciers lisibles qui puissent notamment se traduire concrètement au sein des documents d'urbanisme et des objectifs territorialisés de production de logements à coût accessible. <p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation : Evolution quantitative (nombre de PLH) et qualitative (objectifs de construction, intégration des enjeux, qualité des études foncières) des PLH sur le territoire de la Somme.</p>
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Conseil régional de Picardie Pays ADUGA pour le Grand Amiénois EPCI Communes <i>A moyen terme, Etablissement Public Foncier s'il est créé</i></p>

<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Le suivi des PLH en cours et l'organisation d'actions de sensibilisation nécessitent un quart temps au sein du service habitat et urbanisme (40 à 45 jours effectifs).<input type="checkbox"/> Le Département pourrait moduler sa participation à 5 000€ par PLH et accentuer son soutien aux EPCI en ingénierie. Sur cette base, on pourrait en financer 12 avec 60 000€, soit 2 par an.<input type="checkbox"/> Ce soutien du Département entre dans le cadre des priorités de la Politique d'Aménagement Concerté du Territoire (PACTe). Dans ce dispositif, une majoration financière développement durable pourra être envisageable pour les projets qui adopteraient une Approche Développement Durable de l'Urbanisme (Approche Environnementale de l'Urbanisme développée par l'ADEME enrichie d'un volet social et attentive au volet concertation)<input type="checkbox"/> Une étude sur la faisabilité d'un EPF départemental serait de l'ordre de 30 à 40 000€ HT (des cofinancements du Conseil régional, de l'Etat, de la Caisse des Dépôts seront recherchés).<input type="checkbox"/> La mise en œuvre de cette action mobilisera 0,5 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.
---	--

ORIENTATION I . MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.1.	Poursuivre les efforts de production de logements, en cohérence avec les enjeux d'aménagement équilibré du territoire
----------------------	--

1.1.2. Favoriser la mise en place de documents d'urbanisme qualitatifs et prospectifs

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constats	<p>La couverture du département par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et des cartes communales s'améliore progressivement. Mais de nombreuses zones d'ombre subsistent, notamment dans les zones rurales en frange du département. L'absence de documents d'urbanisme limite de fait la constructibilité et est un vrai frein au développement de l'offre de logements... et plus encore pour le montage d'opérations locatives sociales.</p> <p>Le Conseil général a créé une aide à la réalisation des documents d'urbanisme à destination des collectivités (communes et EPCI) afin d'en améliorer la qualité. Il participe à cet effet aux comités de pilotage qui président à leur élaboration.</p> <p>Il veille particulièrement à deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue un véritable projet de territoire pour la commune, prenant en compte toutes les thématiques liées au développement de l'habitat, - penser les documents d'urbanisme dans une perspective plus large, à l'échelle d'un territoire de projet.
-----------------	---

<p>Contenu de l'action départementale</p>	<ul style="list-style-type: none">❑ Consolider l'action départementale auprès des communes et EPCI compétents pour élaborer des documents d'urbanisme plus nombreux et veiller à la qualité de leur contenu notamment en termes de projet urbain, de mixités sociale et fonctionnelle, de prise en compte de la problématique de l'habitat et de participation de la population à la démarche ❑ Sensibiliser les Communes et les EPCI en amont des démarches aux problématiques liées à l'urbanisme et l'habitat par la réalisation d'un porter à connaissance mettant en lumière les problématiques, les besoins et les enjeux du territoire au regard des priorités départementales, organiser et participer aux actions partenariales de communication, d'information et de formation auprès des élus ❑ Favoriser l'élaboration de démarches intercommunales développant les synergies, les complémentarités, l'approche globale au niveau d'un territoire et l'implication des EPCI dans ces démarches (transfert de compétences, animation autour d'un projet de territoire ou d'une politique intercommunale concernant l'habitat, appui technique et financier) <p>Le Conseil général augmenterait sa participation aux coûts d'élaboration¹ des PLU et graduerait ses aides afin d'avoir un véritable effet incitatif à la qualité des documents :</p> <ul style="list-style-type: none">- 25 % du montant HT des coûts d'élaboration, plafonnés à 14 000 € pour les cartes communales,- 25 % du montant HT des coûts d'élaboration, plafonnés à 30 000 € pour les PLU <p>Une majoration financière sera envisageable uniquement pour les PLU si le document comporte :</p> <ul style="list-style-type: none">- une démarche concertée entre au moins 3 communes, une approche développement durable de l'urbanisme (il s'agira de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme développée par l'ADEME mais enrichie des volets social et économique en y intégrant une attention particulière à la concertation avec les habitants et l'information).
---	--

¹ Coûts d'élaboration : étude d'urbanisme, numérisation du cadastre, frais liés à la publicité, indemnités du Commissaire Enquêteur, frais de reprographie.

	<p>Cette majoration ne sera déclanchée que si la démarche adoptée présente un caractère exemplaire et qualitatif allant bien au-delà des strictes obligations réglementaires et entraîne des surcoûts importants pour la collectivité maître d'ouvrage.</p> <p>L'octroi de ses aides serait conditionné avant d'engager la procédure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part la participation du maire et de plusieurs membres de l'équipe municipale à une réunion partenariale (ADUGA, Conseil régional de Picardie, ADEME, Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, services de l'Etat, Conseil général...) d'information animée par le CAUE et présentant les enjeux et la problématique des documents d'urbanisme, - d'autre part à une association étroite du Conseil général à l'écriture du cahier des charges et aux phases déterminantes de la procédure d'élaboration des PLU ou des cartes communales. <p>A ce titre, le Conseil général fera partie du Comité de Pilotage des études d'élaboration et favorisera l'intégration dans les documents d'approches développement durable de l'urbanisme (voir plus haut), incitera les collectivités à utiliser les moyens ouverts par la loi SRU et la loi ENL, fera connaître les priorités départementales et enfin sensibilisera à l'importance de développer une offre de logement diversifiée (dont du locatif à loyer abordable) et de valoriser le bâti existant.</p> <p><input type="checkbox"/> Engager une réflexion autour de la complémentarité des rôles entre les différents partenaires intervenant auprès des collectivités locales (Etat, CAUE, Conseil Général, Conseil Régional)</p> <p>Aucun des partenaires ne dispose des moyens suffisants ou des compétences les plus adaptées pour suivre l'ensemble des démarches de planification urbaine (PLU, cartes communales) sur le territoire de la Somme. Il est proposé le développement d'une coordination formalisée de l'ensemble des partenaires pour assurer un suivi des documents d'urbanisme et la désignation, pour chacun des projets, d'un chef de file.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une amélioration de la couverture territoriale des PLU et des cartes communales, <input type="checkbox"/> Un saut qualitatif des documents de planification, une plus grande opérationnalité, <input type="checkbox"/> Des PADD prospectifs, posant les enjeux à long terme, <input type="checkbox"/> Une maîtrise de l'étalement urbain par un développement raisonné des zones à urbaniser (AU) et une valorisation des

	<p>potentialités du tissu existant</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une sensibilisation des élus à la notion de projet et à la qualité urbaine <input type="checkbox"/> Une sensibilisation des élus à l'importance du développement de l'offre de logements locatifs à loyers modérés et aux problématiques de l'accessibilité (personnes âgées et handicapées) <input type="checkbox"/> Des PLU volontaristes en matière d'intervention foncière et de développement de la mixité sociale dans l'habitat <p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation : Evolution quantitative (nombre de PLU et de cartes communales) et qualitative (utilisation des outils, qualité des PADD, nombre de dossiers associant une approche environnementale de l'urbanisme...).</p>
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>CAUE, Communes, EPCI pour les PLU intercommunaux et l'association aux démarches communales Pays ADUGA pour le Grand Amiénois ADEME si AEU Conseil régional de Picardie Ordre Régional des Architectes</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le suivi des PLU et cartes communales en cours et l'organisation d'actions de sensibilisation nécessite la continuité du plein temps existant actuellement au sein du service habitat et urbanisme. <input type="checkbox"/> Ce soutien du Département entre dans le cadre des priorités de la Politique d'Aménagement Concerté du Territoire (PACTe). <input type="checkbox"/> L'objectif pourrait être d'accompagner annuellement sur la durée du PDH une cinquantaine de communes ou de regroupements communaux, dont la moitié de PLU. On peut estimer l'intervention financière du Département à un peu plus d'1 M€ sur la période.

ORIENTATION I. MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.2. Une production de logements répondant mieux aux besoins et aux revenus de l'ensemble des ménages de la Somme

1.2.1. Diversifier l'offre nouvelle de logements, en favorisant le développement d'une offre d'accession à coût maîtrisé

Nature de l'action

Conseil / assistance technique Aides / Subventions
 Financement étude Animation du partenariat / coordination

Constat

Selon les informations de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) de la Somme, la majorité des candidats à l'accession sont des ménages à ressources plutôt modestes. Ils consultent très souvent l'ADIL pour obtenir des renseignements en vue d'une primo-accession.

Le revenu moyen des ménages est de 2000 € net par mois, 70% d'entre eux sont éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ), et 40% des candidats n'ont pas d'apports personnels. Pour ces ménages, l'allongement de la durée du prêt est nécessaire pour les solvabiliser, mais sera parfois insuffisant. (1)

Le montant moyen du projet à financer, toujours selon l'ADIL, est de 110 500 €, ce qui positionne les porteurs de projet sur le créneau de l'accession sociale. Ils sont prêts à élargir leur recherche dans un rayon de 20 à 30 km pour trouver un logement entrant dans leur budget.

Par ailleurs, les simulations réalisées dans le cadre du diagnostic ont confirmé qu'il existe un marché de l'accession sociale dans la Somme.

Mais en dehors du PTZ et en dépit des besoins, les formules d'accession sociale, type location-accession, sont encore au stade expérimental dans la Somme. Les bailleurs sociaux seraient intéressés entre autres par le Prêt Social Location Accession (PSLA), mais manquent encore de visibilité sur les conditions de production et de gestion de ce parc.

(1) statistiques établies sur un échantillon de 415 ménages.

Contenu de l'action départementale

Mise en place de conditions favorables au développement de l'accession sociale

Le Conseil général pourrait piloter une étude pré-opérationnelle réalisée sur un site avec plus de 50% logements en accession sociale, localisé par exemple dans une commune périurbaine d'Amiens Métropole volontaire, qui déterminerait :

	<ul style="list-style-type: none"> - le produit le plus pertinent pour réaliser de l'accession sociale dans les zones tendues du département (PSLA ?), - l'intérêt des outils financiers à disposition tels que le Pass foncier - les conditions juridiques et financières de sortie de logements en accession maîtrisée - des propositions d'aides départementales qui permettent d'avoir un effet de levier (aides à la pierre, aides foncières ?) en complément du dispositif du Conseil Régional - les facteurs qui constituent soit une opportunité, soit un risque pour les ménages et la collectivité au travers du choix de la localisation du projet d'accession en fonction des distances, des modes de transport pour accéder à l'emploi, aux équipements publics et aux services - un volet urbanisme durable sera intégré afin de garantir la qualité du projet <p>Les résultats de cette étude sur un site pilote permettront de définir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le contenu de cahier des charges partenarial pour les opérations incluant au moins 20% d'accession à coûts maîtrisés, • les règles du jeu entre les partenaires pour sécuriser le développement de l'accession sociale dans la Somme et éviter les stratégies spéculatives. • l'éventuel engagement financier complémentaire nécessaire pour le Département <p>Cette étude pourrait être co-financée avec l'Etat, le 1%, la Caisse des Dépôts, et éventuellement Amiens Métropole.</p> <p>Elle devra tenir compte des aides délivrées par le Conseil Régional pour les opérations d'accession sociale ou en PSLA (10 000€ par logement doublé si le ménage a des ressources < plafonds PLUS et bonifié pour économie d'énergie et handicap).</p>
<p>Résultats attendus</p>	<p>Une conclusion opérationnelle de l'étude permettrait d'engager une action favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un taux de réalisation proche des objectifs départementaux en accession sociale, <input type="checkbox"/> Une diffusion du produit <input type="checkbox"/> Un retour des ménages modestes à proximité des pôles d'emploi <input type="checkbox"/> Un outil de prévention de la fragilisation économique des ménages et de la précarité énergétique

	<p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation :</p> <p>Réalisation de l'étude pilote, Evolution des opérations d'accèsion sociale en nombre et en localisation, Définition des aides départementales à l'accèsion sociale ou aidée</p>
<p>Partenaires du Conseil général et de l'Etat</p>	<p>Union Régionale HLM, Caisse des Dépôts et des Consignations, Collecteur du 1% (CILSOMME) CAUE ADIL Conseil régional de Picardie, Communes, voire EPCI <i>A moyen terme, Etablissement Public Foncier s'il est créé</i></p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<p><input type="checkbox"/> Le coût global de l'étude pourrait être de l'ordre de 30 000€ au total à répartir entre les partenaires.</p> <p><input type="checkbox"/> Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,05 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.</p>

ORIENTATION I. MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.2. Une production de logements répondant mieux aux besoins et aux revenus de l'ensemble des ménages de la Somme

1.2.2. Adapter les aides à la viabilisation des lotissements aux objectifs et aux priorités départementales

Nature de l'action

Conseil / assistance technique (à développer) Aides / Subventions
 Financement étude Animation du partenariat / coordination

Constat

Pour la réalisation de lotissements, le Département apporte une aide aux communes de 25% des coûts de viabilisation plafonnée à 100 000€ (Fond Départemental pour l'Aménagement du Cadre de Vie).
 Cette aide est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable confiée à un paysagiste. Elle est actuellement bonifiée lorsque l'opération concerne du logement social.
 Elle n'intègre pas suffisamment l'objectif de programmation lié aux enjeux de diversification de l'habitat.
 Le Conseil général souhaite adapter cette aide en conséquence.

Contenu de l'action départementale

Adaptation de l'aide à la viabilisation de lotissements selon les priorités départementales définies par le PDH

Il est proposé de conditionner l'aide à la viabilisation des lotissements aux critères suivants afin de favoriser la diversification des types d'habitat sur le département de la Somme :

- La présence d'au moins 20 % de logements sociaux (PLAI ou PLUS) sur le lotissement,
- ou
- la présence d'au moins 20% de logements en accession sociale ou aidée,

Ne sera financée que la quote-part de la viabilisation correspondant aux logements à vocation sociale (locatifs ou accession). Des critères de performances énergétiques des logements sociaux créés seront intégrés.

Par ailleurs, afin de favoriser la qualité urbaine et l'intégration du lotissement, l'aide à la viabilisation sera également conditionnée à la réalisation **au préalable** d'une étude globale de programmation.

A ce titre, la Conseil général sera étroitement associé à

	<p>l'élaboration du cahier des charges de l'étude et fera partie de son comité de pilotage. Dans ce cadre une approche développement durable de l'urbanisme (AEU enrichie des volets social et économique et attentive à la concertation) pourra être envisagée et pourra bénéficier d'une majoration financière au titre du développement durable.</p> <p>Un dispositif de barème pour encourager les projets répondant bien aux critères de qualité souhaités par le Conseil Général sera étudié.</p> <p>Il sera par conséquent souhaitable que cette intervention fasse l'objet d'un soutien technique par la mise en place en amont des projets d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage afin d'accompagner les élus dans ces démarches et les sensibiliser à la qualité urbaine et l'approche développement durable de leurs projets.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Organisation de réunions d'information et de coordination avec l'ensemble des partenaires réunissant les architectes et les représentants des aménageurs et lotisseurs afin de définir et de préciser les critères de qualité des projets et d'intégration urbaine et d'harmoniser les pratiques entre les différents partenaires.
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Diversification de l'habitat au sein des lotissements, <input type="checkbox"/> Développement du logement social et de l'accession sociale. <input type="checkbox"/> Critères d'évaluation : évolution du nombre de lotissement financés répondant à ces critères + évolution de la part des opérations d'accession sociale et de logement social au sein des opérations.
<p>Partenaires du Conseil général et de l'Etat</p>	<p>Collectivités aménageuses SEM CAUE Pays EPCI ADUGA pour le Grand Amiénois Conseil régional ADEME Ordre régional des architectes</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le coût de financement ne devrait pas dépasser les montants actuels, les critères étant resserrés. <input type="checkbox"/> Actuellement, le Service Habitat et Urbanisme assure l'instruction des dossiers – il serait souhaitable que cette instruction administrative soit complétée par une action en amont d'accompagnement technique, ainsi que d'un suivi des

	<p>opérations en cours.</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="496 275 1276 376">❑ Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,15 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.<li data-bbox="496 421 1276 521">❑ Ce soutien du Département entre dans le cadre des priorités de la Politique d'Aménagement Concerté du Territoire (PACTe).
--	---

ORIENTATION I. MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.3.	Soutenir l'effort de développement de l'offre locative sociale et son rééquilibrage territorial en tenant compte de la spécificité rurale
----------------------	--

1.3.1. Orienter la production de l'offre nouvelle selon les grandes priorités départementales

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>Le Conseil général conditionne actuellement l'octroi de subventions à la réalisation d'un quota de 20% de logements adaptés, en construction neuve comme en réhabilitation, et module les aides en fonction du caractère social et de la localisation de l'opération.</p> <p>Ces critères peuvent encore être affinés, afin d'orienter les objectifs de production locative sociale selon des règles départementales cohérentes avec les ambitions du PDH.</p>
----------------	---

Contenu de l'action départementale	<p><input type="checkbox"/> Définition d'un barème départemental pour aider au logement social</p> <p>Ce dispositif doit permettre d'atteindre les objectifs de la programmation et présente l'avantage d'afficher clairement auprès des opérateurs les règles d'attribution des subventions aux différentes opérations. Il permet également d'orienter la production selon les objectifs et les priorités que se fixe le Département.</p> <p>Le dispositif consiste à moduler l'aide aux opérations de logements locatifs selon un barème présenté ci-dessous à titre indicatif. Ce barème prend en compte certains critères répondant aux priorités du Département qui entend mettre l'accent sur les logements les plus sociaux, la réponse aux enjeux du développement durable et l'adaptation du logement aux handicaps et au vieillissement de la population.</p> <p>En outre, il vise également à favoriser la mise en place d'opérations d'acquisition amélioration.</p> <p>L'aide du Département restera conditionnée à la mise en service de 20% de logements adaptés.</p> <p>Elle sera complétée d'une obligation de performance énergétique afin de réduire les charges des locataires.</p>
---	--

L'opération devra ainsi être conforme au niveau plancher énergétique des aides définies par le Conseil Régional.

Le Département veillera également à la localisation du projet au sein de la commune et les conditions d'une intégration réussie des logements financés (services, commerces, mobilité...)

Présentation du barème :

	Points
PLAI	3
PLUS/ PLUS CD	2
PLS (limité à 20 % du programme)	1
Insertion et qualité du projet	
- Localisation du projet	3
- Qualité urbaine	
- Densité du projet	
Opération à caractère pilote et innovant (personnes âgées, éco-quartier...)	
	2
Acquisition-Amélioration	
	3

Subvention maximale octroyée pour un logement : 750 € par point à partir de 4 points (aucune subvention n'est accordée en dessous de 4 points).

Exemple : un logement neuf en PLA-I dans un projet innovant bien localisé présentant une bonne insertion urbaine et une qualité architecturale = 3 + 3 + 2 = 8 points,

soit une aide de $8 \times 750 = 6\,000\text{€}$

Ce mode d'attribution des subventions est modulable, mais il est également :

- dépendant de la présentation d'un bilan financier prévisionnel justifiant une intervention publique et incluant les autres subventions
- forfaitaire (financement au nombre de logements) pour un maximum de clarté et de rapidité
- contrôlé a posteriori par le Département sur l'utilisation des fonds par les bailleurs sous la forme d'une convention passée

	<p>au montage de l'opération et la vérification de la réalité de l'emploi des aides (logement adapté, qualité technique et architecturale, ...)</p> <p>Ce soutien du Département entre dans le cadre des priorités de la Politique d'Aménagement Concerté du Territoire (PACTe) pour la période 2009-2011. Il entrera dans les objectifs minima d'aide départementale en faveur de l'habitat qui seront négociés avec chaque territoire.</p> <p>L'aide départementale complète bien évidemment les aides des autres partenaires et collectivités. Dans le cas général, elle est attribuée sous réserve que la somme des interventions des différentes collectivités ne dépasse pas un plafond de 15 000€ par logement. Cependant, de façon exceptionnelle, en fonction des spécificités de l'opération en particulier de son intérêt social de son caractère innovant, de ses performances énergétiques et de son adaptation aux handicaps ce plafond pourra être augmenté si le projet présente de difficultés à s'équilibrer .</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Organisation de réunions d'information et de coordination avec l'ensemble des partenaires réunissant les architectes et les représentants des entreprises de bâtiment et travaux publics afin de définir et de préciser les critères d'accessibilité et d'adaptation et d'économie d'énergie et d'harmoniser les pratiques entre les différents partenaires.
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Des réalisations locatives sociales qualitatives et adaptées aux besoins des ménages, <input type="checkbox"/> La promotion de la valeur sociale du développement durable et une réduction de la précarité énergétique, <input type="checkbox"/> Le positionnement du département comme un acteur central de la politique habitat de la Somme <p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation :</p> <p>Nombre de logements financés par an (PLAI, PLUS et PLS) et leur localisation.</p> <p>Evolution qualitative des logements financés en fonction des critères établis (localisation, critère architectural, densité, opération pilote, acquisition amélioration, performances énergétiques des bâtiments, adaptation...).</p>

<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Union Régionale HLM, EPCI dotés de la compétence habitat, Communes maîtres d'ouvrage d'opérations, Conseil régional de Picardie, Caisse des Dépôts de Consignation Collecteurs du 1 % (CIL-SOMME) Ordre des architectes</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Comme actuellement, le service habitat et urbanisme sera chargé d'animer le partenariat avec les bailleurs sociaux, d'améliorer la cohérence et la synergie entre les financeurs, de faire valoir les besoins identifiés dans le PDH , d'instruire les dossiers de demandes et de contrôler a posteriori l'utilisation des aides accordées . <input type="checkbox"/> La mise en œuvre de cette action mobilisera 0,5 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme. <input type="checkbox"/> Il est envisagé de financer 75% des 1070 logements sociaux programmés avec une moyenne de 5 points, soit un coût prévisionnel annuel de l'ordre de 3 000 000€. <p>Une évaluation annuelle des résultats de la production locative sociale de la Somme sera effectuée et les règles d'attribution des subventions, les critères pris en compte et leur poids respectif dans le barème pourront être adaptés en fonction des difficultés rencontrées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Compte-tenu de la conception du dispositif et de l'ampleur des moyens financiers un règlement administratif et financier sera établi. Il précisera : <ul style="list-style-type: none"> - Les documents d'instruction à fournir - Le détail des critères examinés - Le mode de libération des sommes dues - Le processus de contrôle a posteriori de l'utilisation des finances

ORIENTATION I. MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DE LA DEMANDE

OBJECTIF 1.3.	Soutenir l'effort de développement de l'offre locative sociale et son rééquilibrage territorial en tenant compte de la spécificité rurale
----------------------	--

1.3.2. Inciter à la création de logements sociaux dans le patrimoine bâti existant

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input checked="" type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>Les enjeux de réhabilitation du parc privé sur le département de la Somme sont importants notamment dans les zones rurales.</p> <p>Les opérations d'acquisition amélioration permettent de créer du logement social par réhabilitation du parc existant et répondent donc à un double objectif : le développement du parc social et l'amélioration du parc de logement sur le territoire. Elles permettent d'articuler le développement de l'offre locative sociale à la résorption du parc très dégradé en milieu rural.</p> <p>Or ces opérations sont très difficiles à mettre en place à l'heure actuelle.</p>
----------------	--

Contenu de l'action départementale	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Favoriser dans les OPAH le développement d'opérations d'acquisition amélioration <p>La conduite d'OPAH sur un territoire doit favoriser le développement du parc social par la mise en place d'opérations d'acquisition amélioration. Le Conseil général veillera à proposer et à inciter les communes et les opérateurs à faire appel à des bailleurs publics pour réhabiliter certains îlots et développer ainsi quelques logements sociaux, notamment dans les communes rurales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Favoriser les opérations d'acquisition amélioration dans le barème départemental (cf. action 1.3.1). <p>Dans le cadre de son effort de développement de logements sociaux le Conseil général souhaite soutenir les opérations d'acquisition amélioration. Le barème de notation de la subvention tient compte de cet objectif et vise à favoriser la mise en place de ces opérations.</p>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Engager une étude bilan sur les opérations d'acquisition amélioration réalisées sur le département afin de diffuser des savoir-faire et de réfléchir aux contraintes financières liées à ce type de produit. <p>Les opérations d'acquisition amélioration nécessitent un savoir-faire particulier, qui n'est pas toujours maîtrisé. Une étude sera donc réalisée afin de faire le bilan des opérations réalisées et de conduire une réflexion sur les démarches facilitant la réalisation de ce type de produit. Une attention particulière sera apportée à l'intégration de ces opérations d'habitat social de petite taille dans le mode de vie rural. Elle favorisera par la suite la diffusion des savoir-faire.</p> <p>Cette étude pourrait être co-financée avec le Conseil Régional, l'Etat l'URH et la CDC. L'URH pourrait mobiliser un groupe de travail pour mutualiser les expériences de ses adhérents.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une production de 25% de logements sociaux en acquisition amélioration sur la totalité de la période du Plan Départemental de l'Habitat. <input type="checkbox"/> Une amélioration du savoir-faire des bailleurs et des entreprises. <input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation : Evolution de la production de logements sociaux en acquisition amélioration
<p>Partenaires du Conseil général et de l'Etat</p>	<p>Union Régionale des HLM, Conseil régional, Collectivités locales. Caisse des Dépôts et Consignation Collecteurs du 1 % (CIL-SOMME) Ordre régional des architectes</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le coût de l'étude pourrait être de 30 000€ au total à répartir entre les différents financeurs. <input type="checkbox"/> Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,05 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme pour la préparation et le suivi de l'étude.

ORIENTATION		II. REVALORISER LE PARC EXISTANT FRAGILISE	
OBJECTIF 2.1.	Accompagner une réhabilitation durable du parc locatif social de la Somme		
2.1.1. Promouvoir lors des opérations de réhabilitation l'adaptation des logements et la maîtrise des charges (Hors opérations ANRU)			
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions	
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination	
Constat	<p>Le parc public existant est le principal vivier de l'offre de logements à loyer abordable, il importe donc de ne pas laisser le parc HLM se dégrader.</p> <p>Or, le parc social de la Somme est un parc globalement ancien : selon l'EPLS au 1^{er} janvier 2006, près des deux tiers ont plus de 30 ans et 2500 logements ont été construits avant 1949 (7%).</p> <p>Les besoins en réhabilitation sont par conséquent élevés ; certains programmes très anciens d'Albert, de Péronne et de Ham présentent des insuffisances connues, en voie de résorption. A Amiens, un important chantier de réhabilitation est engagé dans le cadre de l'ANRU, concernant près de 1300 logements pour la plupart édifiés dans les années 60.</p> <p>Les bailleurs sont tout à fait conscients de la nécessité de réhabiliter une partie de leur parc, mais ils s'interrogent sur le financement de ces opérations onéreuses : la réhabilitation pèse encore pour la plupart des bailleurs de la Somme sur leur capacité à développer une offre nouvelle.</p> <p>Les aides à la réhabilitation sont, à ce titre, aussi importantes que les aides à la construction.</p> <p>En outre, lors des échanges avec les bailleurs, il est apparu fondamental qu'à l'occasion des opérations de réhabilitation, les bailleurs sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'orientent vers la réduction des charges, en développant l'approche « économie d'énergie » et les outils de maintenance du parc, - définissent les besoins de leurs locataires par une concertation locative et l'analyse de la pyramide des âges et des revenus - généralisent l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées, et la qualité de service. 		

<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p>❑ Réorientation des modalités de soutien du Conseil général à la réhabilitation du parc social</p> <p>Le Conseil général aide à la réhabilitation à hauteur de 1 000 € par logement, si et seulement si 20% des logements réhabilités ont été adaptés aux handicaps et aux besoins des personnes âgées.</p> <p>Cette exigence serait complétée d'une obligation d'améliorer les performances énergétiques des logements réhabilités, en vue de diminuer les charges des locataires, et maîtriser ainsi l'augmentation des quittances après réhabilitation. Pour cela, l'opération devra être éligible à la bonification attribuée par la Conseil régional au titre de la certification « Patrimoine et Habitat ». Elle sera précédée d'une analyse approfondie des besoins et des souhaits des locataires en place et de propositions d'amélioration de la qualité de service.</p> <p>L'aide départementale serait maintenue à 1 000 € par logement réhabilité. Elle serait ainsi complémentaire à celle allouée par le Conseil régional en faveur de la promotion des réhabilitations favorables aux économies de charge. Pour les opérations à maîtrise d'ouvrage « collectivités » (communes et EPCI) ce plafond serait porté à 3.000 €. Les exigences qualitatives seraient identiques à celles demandées aux bailleurs sociaux.</p> <p>L'équilibre de l'amélioration du parc et le bilan énergétique pose la question du maintien du patrimoine dans le temps. La réhabilitation n'est pas envisagée à tout prix et peut laisser place au renouvellement du parc (démolition).</p> <p>Ce dispositif s'entend hors opérations spécifiques de rénovation urbaine financées et développées par l'ANRU.</p> <p>❑ Organisation de réunions d'information et de coordination avec l'ensemble des partenaires réunissant les architectes et les représentants des entreprises de bâtiment et travaux public afin de définir et de préciser les critères d'accessibilité et d'adaptation (personnes âgées et handicapées) et d'économie d'énergie et d'harmoniser les pratiques entre les différents partenaires.</p>
--	--

<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rénovation d'une partie d'un parc daté dans ses structures, sans accroître le montant résiduel loyer + charges. <input type="checkbox"/> Un parc social mieux adapté aux besoins générés par le vieillissement des locataires, <input type="checkbox"/> Meilleure connaissance du parc adapté au handicap et de son occupation effective et développement de ce parc <p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation Evolution du nombre de logements réhabilités tant du point de vue quantitatif que qualitatif (qualité énergétique, adaptation...)</p>
<p>Partenaires du Conseil général et de l'Etat</p>	<p>Union Régionale HLM, Collecteurs du 1%, Conseil Régional, EPCI</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ce soutien du Département entre dans le cadre des priorités de la Politique d'Aménagement Concerté du Territoire (PACTe). <input type="checkbox"/> Si on considère 1200 logements réhabilités sur la période du PDH soit 200 par an dont un tiers bénéficierait de la Certification Patrimoine Habitat, le coût de cette action s'élèverait à 1 200 000€ sur 6 ans. Un état des lieux plus détaillé du parc à réhabiliter pourrait être réalisé début 2009 pour préciser ces objectifs. <input type="checkbox"/> La mise en œuvre de cette action mobilisera 0,03 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.

ORIENTATION		II. REVALORISER LE PARC EXISTANT FRAGILISE	
OBJECTIF 2.2.	Lutter contre le mal logement par une action volontariste et territorialisée d'amélioration de l'habitat dégradé		
2.2.1. Mettre en place un dispositif adapté aux enjeux d'amélioration de l'habitat dégradé			
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions	
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination	
Constat	<p>Le diagnostic a mis en évidence d'importants besoins de réhabilitation sur l'ensemble du département : 11% du parc privé est considéré comme potentiellement indigne d'après la source FILOCOM. Il y a, en 2005, 20 700 logements potentiellement indignes mais ce chiffre est, comme partout, largement surévalué. La notion sert surtout à cerner les territoires prioritaires pour l'intervention. En outre, les chiffres montrent que le parc privé joue une véritable fonction d'accueil social.</p> <p>Pour autant, les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (PCS) sont loin d'être atteints : les dispositifs en place éprouvent des difficultés à traiter les cibles complexes comme les logements indignes ou le conventionnement en milieu urbain.</p> <p>L'analyse des territoires a permis de hiérarchiser les secteurs ruraux nécessitant une intervention pour améliorer le parc privé (selon les cibles privilégiées par le PCS notamment) ; il en est ressorti que l'Est de la Somme ainsi que le grand Sud Ouest Amiénois sont des zones à enjeux... Ces secteurs n'ont pas encore mis en oeuvre d'OPAH ou de PIG spécifiquement sur cette thématique (un projet est néanmoins bien engagé sur l'est de la Somme).</p> <p>De façon générale, eu égard aux forts besoins d'amélioration du parc privé, le nombre d'OPAH actives ou en projet est encore insuffisant.</p> <p>Le Conseil général est représenté dans le groupe de travail « mal-logement » à la fois dans ses compétences sociales (PDALPD) et habitat / urbanisme.</p> <p>Il souhaite, au titre de la politique sociale, et désormais du PDH, élargir ses moyens d'intervention dans le parc privé, en partenariat avec l'ANAH.</p>		

<p>Contenu de l'action départementale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Définition d'opérations programmées ambitieuses avec des territoires volontaires, type OPAH de revitalisation rurale ❑ Coordination des actions du parc privé avec les interventions sociales du Département <p><u>1/ Définition d'OPAH ambitieuses, type OPAH RR, avec des territoires volontaires</u></p> <p>Territoires presentis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Est de la Somme (les 6 communautés de communes composant le Pays de Santerre Haute Somme) • Sud-Ouest de l'Amiénois (secteur de Oisemont) <p>Le Conseil général est amené à être un partenaire de premier plan de l'ANAH pour les actions relevant de l'amélioration du parc privé. Pour contribuer à augmenter l'efficacité des dispositifs actuels, il souhaite accompagner les EPCI volontaires pour mettre en place une génération d'OPAH plus offensives, dimensionnées pour prendre en charge des dossiers complexes, comme une OPAH-RR. C'est une démarche innovante pour la Somme, et au niveau national, peu de territoires s'y sont engagés.</p> <p><i>L'OPAH-RR concerne les territoires ruraux, confrontés à des problèmes économiques et sociaux, marqués par les déséquilibres démographiques, le faible niveau de revenus et des conditions d'habitat inadaptées aux besoins. Sont visés des territoires ruraux structurés par des bourgs centres ou les petites villes de moins de 10 000 habitants.</i></p> <p><i>L'OPAH doit faire partie intégrante d'un projet de développement local (économie, tourisme, social, culture...), dont l'amélioration de l'habitat constitue l'un des principaux leviers.</i></p> <p>A ce titre, le Conseil général participerait au financement des études pré-opérationnelles, et serait associé à l'élaboration du cahier des charges. Il serait représenté dans le comité de pilotage de l'étude.</p> <p>Il veillerait plus spécifiquement à ce que les démarches intègrent les cinq points prioritaires suivants, la mise en place et le suivi de procédures coercitives sur des zones d'habitat fortement dégradé, voire insalubre, des centres bourgs et leur traduction dans le volet foncier et urbain de l'OPAH</p> <ul style="list-style-type: none"> - la mise en œuvre de réhabilitations « développement durable » : mode de chauffage alternatif (chaudière bois, panneau solaire...), amélioration du rendement thermique des logements avec une obligation de résultat (performance
---	--

énergétique minimale après travaux), avec notamment le concours de prêts bonifiés de la Région Picardie tels que les Prêts Picardie Avantage Isolation et Prêts Picardie Avantage Energie ...

- des actions renforcées en faveur du maintien à domicile des personnes âgées aux revenus modestes et l'adaptation des logements aux handicaps,
- l'amélioration des conditions de solvabilisation des propriétaires occupants à très faibles ressources
- le développement du locatif conventionné dans les centres bourgs et les pôles urbains.

- Participation du Conseil général à hauteur de 25 % du montant HT de la phase de l'étude pré-opérationnelle. La subvention serait plafonnée à 25 000 € HT.

2/ Coordination des actions sur le parc privé avec les interventions sociales du Conseil général

Pendant la phase de suivi animation, le Conseil général abonde les aides de l'ANAH lorsque le propriétaire bailleur accepte de conventionner en locatif très social pour un logement adapté (bien localisé ...) en contrepartie des aides à la réhabilitation. Il s'engage donc à le louer à des ménages économiquement fragiles, qui peuvent relever du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Un travail de redéfinition du nouveau Programme Social Thématique (PST) sera réalisé prochainement en lien avec les autres partenaires (cf. fiche infra 3.4.1 Valoriser les potentialités offertes par le parc privé pour développer des logements très sociaux). Les propriétaires bailleurs seront soumis à une obligation de résultat concernant la maîtrise des charges après travaux et devront intégrer des critères d'accessibilité et d'adaptation minimum et respecter les caractéristiques patrimoniales de leur bâtiment.

Un système de barème serait envisageable.

La création d'une offre nouvelle dans le parc privé ancien par le biais du conventionnement est un moyen de lutte primordial contre l'habitat insalubre.

Cette action reste nécessaire mais il semble que la production de logements à loyer maîtrisés, en dehors des zones soumises à des tensions particulières du marché immobilier, n'entre plus dans les priorités de l'ANAH.

	<p>Le Conseil général abonde également les aides favorisant le maintien au domicile des personnes âgées, dans le cadre de sa politique sociale en faveur des seniors.</p> <p><input type="checkbox"/> Les aides existantes doivent être pérennisées.</p> <p>Il est proposé que le Conseil général abonde les aides de l'ANAH en direction des propriétaires occupants très sociaux (plafonds majorés). Les aides de l'Agence ne sont pas suffisantes pour leur permettre d'engager des travaux de remise en état de leur logement. Une aide supplémentaire sous forme de micro-crédits et de fonds d'avance (nouveau Fonds Solidarité Habitat à recréer) doit être envisagée, pour ces publics.</p> <p>Cette aide pourra être calibrée à partir de l'expérience de l'OPAH-RR, afin qu'elle réponde au plus juste aux besoins des territoires.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<p><input type="checkbox"/> Recul sensible du parc en mauvais état</p> <p><input type="checkbox"/> Diminution des situations de mal logement</p> <p><input type="checkbox"/> Maintien de la vocation sociale du parc privé, notamment dans le rural</p> <p><input type="checkbox"/> Critères de suivi et d'évaluation Evolution du nombre d'OPAH, de logements conventionnés, de logements dégradés, de propriétaires occupants traités, et évaluation des performances énergétiques après travaux.</p>
<p>Partenaires du Conseil général et de l'Etat</p>	<p>Communes, EPCI, Pays Conseil régional, Caisse des Dépôts et des Consignations, CRAM et autres caisses de retraite (personnes âgées), Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<p><input type="checkbox"/> La participation à 10 études pré opérationnelles d'OPAH est estimée à maximum 150 000€ HT sur la totalité de la période du PDH à laquelle s'ajoutera la participation au suivi animation de la mise en œuvre opérationnelle.</p> <p><input type="checkbox"/> La pérennisation des aides actuelles sauf les aides à l'amélioration des façades (hors opérations en cours).</p> <p><input type="checkbox"/> L'abondement des aides de l'ANAH sera calibré après la réalisation des études pilotes</p> <p>Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,75 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.</p>

ORIENTATION II. REVALORISER LE PARC EXISTANT FRAGILISE

OBJECTIF 2.2. Lutter contre le mal logement par une action volontariste et territorialisée d'amélioration de l'habitat dégradé

2.2.2. Définir une stratégie commune et partagée avec les territoires et l'ensemble des acteurs

Nature de l'action

Conseil / assistance technique Aides / Subventions
 Financement étude Animation du partenariat / coordination

Constat

Un groupe mal logement pluridisciplinaire a été constitué afin d'examiner les situations remontées du terrain et apporter les réponses les plus appropriées à chacun des cas : prise en charge technique (réhabilitation), sociale (accompagnement, relogement), juridique.

Ce groupe réunit des représentants de l'ANAH, du Pact-Adrim, de l'ADIL, de la DDASS, du service habitat du Conseil général, de l'AIVS, de l'ADMI, du Conseil Régional de Picardie, les animateurs du PDADLP (DDE / CG), la CAF, MSA, Amiens Métropole....

La mobilisation des différents acteurs au sein de ce groupe de travail est très importante. Elle constitue un atout pour le département de la Somme. Les résultats en termes de sortie d'insalubrité sont cependant en deçà des objectifs du PCS.

Des explications ont été avancées par les acteurs :

- le manque de relais entre le groupe de travail et les territoires, parfois peu sensibilisés à la question du parc indigne : il y a un déficit de lisibilité des enjeux, mais aussi des outils, par les EPCI qui in fine, sont les territoires d'actions ; l'action contre l'insalubrité est un travail de terrain, fondé sur un dialogue permanent avec les élus, les bailleurs et les propriétaires occupants,
- l'absence de feuille de route commune, comme un Plan Départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- la peur des acteurs du social de mettre en difficulté les familles, les craintes de dispositifs règlementaires contraignants ou encore la difficulté à trouver des solutions de relogement acceptées par les familles
- il existe très peu d'outils, en animation et en accompagnement financier pour traiter les problèmes des propriétaires occupants très sociaux dont les personnes âgées représentent une part importante dans la Somme
- les élus des petites communes rurales qui sont « en première ligne » pour traiter localement ces problèmes se sentent démunis .

	<p>Il y a donc un enjeu d'animation et de pédagogie à l'échelle départementale et un besoin d'assistance aux petites communes rurales.</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p><input type="checkbox"/> Pérenniser le groupe « mal logement » en précisant ses objectifs et en définissant un pilotage</p> <p>Ce plan n'a évidemment pas l'ambition opérationnelle d'un dispositif territorialisé type PIG ou OPAH ; il s'agit d'un cadre de référence partagé par l'ensemble des acteurs, qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définit des relais locaux sur le département pour faire remonter les informations, - permet le partage et la coordination des éléments connus de chaque participant au titre de ses compétences, - désigne un référent « habitat indigne » au niveau départemental pour les acteurs de terrain en mesure de détecter les situations de mal logement (élus, travailleurs sociaux, des animateurs territoriaux (EPCI, Pays), du corps médical...); il s'agit de mutualiser une connaissance difficile à construire à travers les sources statistiques existantes - met en place un dispositif unique d'enregistrement « guichet unique » et de suivi des cas signalés, - identifie les thématiques et les territoires à enjeux dans la Somme (cf étude CETE, diagnostic du PDH), - réalise un plan de communication pour sensibiliser les élus et acteurs locaux à la nécessité de faire : le succès d'une action pour résorber le parc indigne dépend de la mobilisation des territoires, - organise des sessions de sensibilisation et de formation des élus et des travailleurs sociaux - cadre les programmes locaux d'actions, - évalue l'action entreprise chaque année, afin de faire évoluer les outils et les dispositifs (observatoire de l'habitat indigne). <p>Les travailleurs sociaux du département seront fortement mobilisés sur cette action et une coordination territoriale sera organisée.</p> <p>Le Conseil général, compte tenu de son champ d'action et des enjeux de la stratégie habitat qu'il porte auprès des partenaires, pourrait être un acteur privilégié du pilotage de cette démarche.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Meilleure coordination des interventions sur le parc privé (cf. action précédente), <input type="checkbox"/> Amélioration des résultats PCS « habitat indigne », <input type="checkbox"/> Généralisation des démarches locales de lutte contre l'habitat indigne,

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Affinement des moyens de connaissance de l'habitat indigne en lien avec l'Observatoire de l'Habitat, <input type="checkbox"/> Mise en place de méthodes d'évaluation
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Conseil régional ADIL, AIVS, ADMI et autres associations d'insertion par le logement, Pact-Adrim et autres opérateurs CDC EPCI Pays Communes CCAS et Service d'hygiène</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Coût de communication (plaquettes, autres supports) <input type="checkbox"/> Cette action nécessite un temps d'animation important lié à l'organisation de stages et à l'animation de la démarche auprès des différents partenaires. <input type="checkbox"/> Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,10 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.

ORIENTATION	III. ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DE LA POPULATION
--------------------	--

OBJECTIF 3.1.	Conforter les politiques engagées pour les seniors
----------------------	---

3.1.1. Conforter les interventions pour favoriser le maintien à domicile et faciliter l'émergence de formes d'habitat adaptées aux besoins des personnes âgées

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique <input type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>Le territoire de la Somme n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population observé nationalement. Le rajeunissement des cinq dernières années n'est pas une tendance installée, et il faut se préparer à anticiper le vieillissement des structures démographiques qui aura lieu dans les dix prochaines années. La Somme compte, par ailleurs, un nombre très important de bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie, notamment en raison du faible niveau de ressource de ce public.</p> <p>Ce phénomène préoccupe tout particulièrement le Conseil général, dont l'une des missions est l'accompagnement des personnes âgées et une politique d'aides qui constitue le premier poste de ses dépenses</p> <p>L'adaptation des logements est une priorité de ses actions habitat : aides aux bailleurs conditionnées à un effort portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie pour la production et la réhabilitation.</p> <p>Le Conseil général entend conforter son action en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, et anticiper leurs besoins en logement qui vont croissant eu égard aux évolutions démographiques.</p> <p>Le Conseil général intervient par une aide aux travaux pour les propriétaires occupants modestes de plus de 70 ans afin de rendre possible le maintien à domicile.</p> <p>Certains bailleurs ont déjà étudié les conditions de développement d'une offre d'habitat senior adaptée : localisation, ergonomie, plan de financement.</p> <p>Ces démarches méritent d'être amplifiées, et le Conseil général peut légitimement les piloter. Il est nécessaire que ces projets soient adaptés aux réalités locales et aux besoins exprimés par les personnes âgées.</p>
----------------	--

<p>Contenu de l'action départementale</p>	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Poursuite des politiques en faveur de l'adaptation du parc neuf et ancien (adaptation d'un pourcentage minimum des opérations des bailleurs sociaux financées, prise en compte par les bailleurs des demandes d'adaptation émanant des locataires via la déductibilité de l'impôt foncier, aide au maintien à domicile des personnes âgées propriétaires occupantes à faible revenu...), en lien également avec la conception des opérations d'aménagement (ZAC, lotissements...) ou de rénovation urbaine.<input type="checkbox"/> Meilleure coordination des politiques départementales au bénéfice des personnes âgées (aides à la personne et aides à la pierre)<input type="checkbox"/> Approche globale et évolutive de besoins de la personne âgées dans son logement<input type="checkbox"/> Exploitation et organisation du système de détection précoce de besoins des personnes âgées en partenariat avec les services chargés de la mise en œuvre de l'APA et de l'aide à domicile.<input type="checkbox"/> Organisation de réunions d'information et de coordination de l'ensemble des partenaires intervenant dans la production et la rénovation des logements (bailleurs, syndicats de propriétaires privés, architectes, maîtres d'œuvre, collectivités pour l'accessibilité du domaine public..., fédération du bâtiment et CAPEB) pour les sensibiliser aux problématiques de l'accessibilité et de l'adaptation et échanger les bonnes pratiques.<input type="checkbox"/> Expérimentation de quelques opérations « habitat senior » en partenariat avec les territoires, les associations locales, les travailleurs sociaux et les intervenants médicaux. Implantées au cœur de la commune, elles pourraient prendre la forme d'un petit groupement d'unités d'habitation adaptées complétées d'un centre de services qui pourrait être ouvert sur la population locale. La mise en place de ces opérations pourra peut-être déclencher une offre nouvelle pour les logements qui seront libérés par ces séniors. <p>La démarche serait pilotée par un groupe de travail composé de travailleurs sociaux (CG, CAF), de la CRAM, d'un sociologue-conseil, d'un ergothérapeute, d'un gérontologue, d'un architecte conseil du CAUE, de bailleurs sociaux, de promoteurs volontaires et de représentants de la commune et de l'intercommunalité concernées par le projet.</p>
---	---

	<p>L'expérimentation se déroulerait en trois phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un volet exploratoire privilégiant les analyses sociologiques sur les modes d'habiter des personnes âgées, incluant le rapport au logement et à l'environnement, les services. Il s'appuiera sur les associations de personnes âgées afin de définir leurs besoins. - définition d'un projet social et architectural qui doit aboutir à la rédaction d'un cahier des charges (programme du projet) - assistance à maîtrise d'ouvrage pour les phases pré-opérationnelle (montage de l'opération) et opérationnelle (chantier) <p>Le Département pourrait financer l'opération selon les critères retenus pour l'aide à la production de logement social, qui par le système de barème proposé, majore les subventions pour ce type de projet.</p> <p>L'expérimentation se limiterait à 2 ou 3 opérations sur des territoires, qui seraient volontaires. Les évaluations des opérations permettront ensuite d'envisager un développement plus important.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Développement de formes innovantes adaptées d'habitat au mode de vie des personnes âgées <input type="checkbox"/> Sensibilisation des bailleurs sociaux et des promoteurs privés à la problématique personnes âgées
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Communes et intercommunalités, CAF et MSA Conseil régional Ordre régional des Architectes Fédération du bâtiment et CAPEB Union Régionale HLM et promoteurs privés CRAM et autres caisses de retraite</p>
<p>Moyens humain et financiers</p>	<p>La mise en place de cette action nécessite essentiellement une activité d'animation pour le suivi et le développement des expérimentations. Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,10 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.</p>

ORIENTATION	III. ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DE LA POPULATION
--------------------	--

OBJECTIF 3.2.	Faciliter l'entrée des jeunes adultes en début de parcours autonome dans le marché du logement
----------------------	---

3.2.1. Agir sur les dispositifs existants pour permettre aux jeunes d'accéder au premier logement
--

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique <input type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>Selon les premières estimations du recensement rénové de l'INSEE, la pyramide des âges s'évide sur la tranche des 20-25 ans, ce qui traduit plusieurs phénomènes : diminution de la population étudiante, vieillissement de la population, départ probable des jeunes actifs vers d'autres territoires en quête d'un premier emploi.</p> <p>Parmi les jeunes, les parcours de vie sont très hétérogènes. Le dénominateur commun est une plus grande difficulté à faire une première entrée dans le marché du logement, qui devient inaccessible pour les jeunes précaires et non soutenus par un réseau solidaire. Pourtant, à l'heure où l'accès à un emploi se fait plus tardivement et dans des conditions de plus grande précarité que pour les générations précédentes, l'accès au logement autonome des jeunes constitue un facteur de socialisation très important.</p> <p>Les bailleurs sociaux constatent des listes importantes de demandeurs de moins de 25 ans ; ceci est imputable à la structure du parc social, peu doté en petits logements.</p> <p>Les commissions d'attribution font ressortir un nombre grandissant de cas de jeunes ménages, avec un accroissement du nombre de mères isolées.</p> <p>Enfin, les structures dédiées, type Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) sont dans la Somme au nombre de 2 actuellement. Implantées exclusivement sur Amiens elles représentent une capacité totale de 160 places et offrent des réponses insuffisantes tant sur le plan quantitatif et que sur le plan qualitatif. Les opérateurs rencontrent des difficultés pour mobiliser ou créer des logements dédiés auprès des opérateurs HLM.</p> <p>L'émergence prochaine d'une offre de logements intégrée au centre de formation des apprentis situé à la Chambre des Métiers à Boves peut renforcer par contraste l'impression d'obsolescence d'une partie des FJT et également peser sur leur peuplement par un glissement vers un accueil de public en difficulté (cf. étude DRE sur le logement des jeunes en Picardie). Les missions locales suppléent difficilement ces difficultés en développant une offre par</p>
----------------	---

	<p>des partenariats spécifiques, notamment pour trouver une réponse logement aux jeunes les plus précaires. Ces derniers sont très présents dans les demandeurs de logements d'urgence. L'étude régionale sur le logement des jeunes en cours va permettre de segmenter cette population (étudiants, apprentis, jeunes actifs, jeunes en situation d'exclusion, jeunes isolés ou en couples, avec ou sans enfants...) pour mieux répondre à leurs besoins. Elle va permettre également d'apporter des réponses différenciées territorialement, là où l'accès au logement décent à loyer maîtrisé demeure problématique, y compris en dehors d'Amiens.</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p>❑ Développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes</p> <p>Favoriser dans la programmation de logements sociaux dans le cadre du suivi des PLH le développement de petits logements de type F2 adaptés aux besoins en logement des jeunes afin de répondre aux besoins en décohabitation des jeunes locaux.</p> <p>Porter une attention spécifique à la constitution d'une offre accessible dans le parc privé au travers des OPAH, dans le cadre de « PST » à destination des jeunes ménages par exemple, par l'utilisation de baux glissants, de la médiation locative (type AIVS 80) ou bien par le soutien au développement d'appartements fonctionnels pour la colocation mais aussi la production de logements indépendants. Cette offre accessible devra être localisée à proximité des services et des moyens de transports.</p> <p>Favoriser la prise en compte des jeunes en insertion et des jeunes en mobilité professionnelle par l'amélioration et le développement de l'offre en structures dédiées, comme par exemple, en Foyers de Jeunes Travailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la programmation, dans le parc social de logements PLAI, de petits logements répondant à la demande des jeunes (faibles loyers) afin de permettre le remplacement des logements actuellement gérés dans le parc privé (parc et organisation des espaces de vie commune vieillissant et inadaptés), de développer et d'améliorer l'offre. - Encourager une meilleure répartition géographique des structures en fonction des pôles d'activités économiques et étudier l'adossement de la création de petites unités de FJT à d'autres structures (maisons relais par exemple) afin de rationaliser leur gestion

	<p>Cette question du développement et du financement des structures dédiées au logement et à l'hébergement des jeunes devra être traitée avec l'ensemble des partenaires.</p> <p>Apporter une attention particulière à la question des jeunes salariés travaillant dans l'économie touristique de Picardie Maritime et ne trouvant pas à se loger, en partenariat avec les réflexions en cours (SMACOPI).</p> <p>La question de la mobilité devra être traitée en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernée et notamment la Chambre des métiers.</p> <p><input type="checkbox"/> Une meilleure lisibilité des attributions dans le parc social</p> <p>La réflexion sur l'attribution des logements aux jeunes ménages en difficultés et leurs accès aux aides se fera en lien avec les politiques sociales du Conseil général et les bailleurs sociaux du territoire. Elle pourra donner lieu, si le besoin est ressenti, à une commission spécifique de travail.</p> <p><input type="checkbox"/> Recherche de produits adaptés pour le logement des jeunes, selon les déclinaisons départementales du Plan pour le logement des jeunes piloté par la Direction Régionale de l'Equipement de Picardie</p> <p>Dans le cadre d'un partenariat et suite aux recommandations de l'étude actuellement réalisée sur la région Picardie en vue de la mise en place du Plan pour le Logement des Jeunes, une démarche expérimentale et partenariale pourra être menée afin de favoriser le développement de produits adaptés pour le logement des jeunes particulièrement sur la zone d'Amiens Métropole et l'Abbeillois mais également sur une zone rurale en lien avec les bailleurs sociaux.</p> <p>Un groupe de travail pourra alors être mis en place.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<p><input type="checkbox"/> Développement d'un parc de logements sociaux de taille intermédiaire (de type F2) et de formes innovantes d'habitat (par exemple : logements des jeunes chez des aînés contre échange de services)</p> <p><input type="checkbox"/> Sensibilisation des bailleurs sociaux à la question de l'accès au logement des jeunes en difficulté.</p> <p><input type="checkbox"/> Développement d'une offre conventionnée à destination des jeunes dans le parc privé</p>
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>DRE, DDE UFJT, Pays, EPCI Missions locales,</p>

	Bailleurs sociaux et Union Régionale HLM, Chambre de métiers (apprentis) Conseil régional de Picardie et CROUS (logement étudiant) SMACOPI (réflexion en cours sur le logement des travailleurs saisonniers) Amiens Métropole 1 % logement
Moyens humains et financiers	Coût : Cette action est avant tout un travail d'animation mais peut déclencher à terme des besoins pour la remise à niveau ou le développement de l'offre (coût à déterminer). Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,12 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.

ORIENTATION	III. ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DE LA POPULATION
--------------------	--

OBJECTIF 3.3.	Faciliter l'entrée des personnes en situation de handicap dans le marché du logement
----------------------	---

3.3.1. Agir sur le patrimoine existant et coordonner les actions du département
--

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique <input type="checkbox"/> Aides / Subventions <input type="checkbox"/> Financement étude <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination
---------------------------	---

Constat	<p>Le Conseil général et la Maison Départementale des Personnes Handicapées mènent une politique forte en faveur des personnes handicapées au travers de 3 types d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des actions pour l'hébergement et l'accueil des personnes handicapées en établissement, avec la mise en œuvre du schéma départemental des personnes handicapées, - des aides à l'autonomie au travers de la délivrance de la Prestation de Compensation du Handicap (MDPH), - l'adaptation des logements sociaux puisqu'il conditionne ses aides à la réalisation de 20% de logements adaptés dans les opérations qu'il finance (offre nouvelle et réhabilitation). - En outre, le Conseil régional de Picardie mène également une politique active en la matière, en parfaite correspondance avec celle du Département de la Somme, par l'élaboration d'un référentiel auquel la MDPH de la Somme a contribué, permettant d'apporter des bonifications graduelles des subventions pour la production de logements sociaux ou l'adaptation de logements existants. <p>Un travail de fléchage des logements adaptés est actuellement réalisé en partenariat avec la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH).</p> <p>Un dispositif partenarial (Mission Logement) avec la participation d'associations représentant les différents handicaps a été mis en place par la Maison Départementale de Personnes Handicapées : il permet une mise en relation de la demande des personnes handicapées avec l'offre de logements adaptés des bailleurs sociaux. Il joue un rôle de conseil et de médiation pour favoriser l'adaptation des logements sociaux aux situations de handicap. Il apporte des conseils aux porteurs de projet d'adaptation.</p> <p>En outre, la MDPH a réalisé, en partenariat avec le CAUE et le service habitat et urbanisme du Conseil général un guide de l'accessibilité et de l'adaptation qui apporte aux porteurs de projets des informations sur les obligations réglementaires et des conseils illustrés par des photos et des schémas pour apporter des réponses adaptées au besoins des personnes en situation de handicap.</p>
----------------	---

	<p>Ce document sera diffusé à l'ensemble des acteurs concernés début 2009.</p> <p>La MDPH souligne que pour certains bâtiments l'accessibilité est souvent conditionnée par la réalisation d'une rampe équivalente à trois marches.</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Poursuite des actions de recensement des besoins en logement des personnes handicapées<input type="checkbox"/> Poursuite de la mission logement de la MDPH à la fois dans ses actions de médiation et de conseils et de préconisations. Développement d'actions de sensibilisation et de formation.<input type="checkbox"/> Poursuite des actions en faveur du développement de l'habitat adapté aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap (20% de logements adaptés dans toutes les opérations financées en construction et en réhabilitation et adaptation des logements occupés par des personnes en situation de handicap)<input type="checkbox"/> Sensibilisation des différents acteurs à ces problématiques dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (PLU, Carte Communale, PLH...) Cf. Orientation 1.<input type="checkbox"/> Organisation, en partenariat avec le Conseil régional de Picardie, de réunions d'information et de coordination de l'ensemble des partenaires intervenant dans la production et la rénovation des logements (bailleurs, syndicats de propriétaires privés, architectes, maîtres d'œuvre, collectivités pour l'accessibilité du domaine public..., fédération du bâtiment et CAPEB) pour les sensibiliser aux problématiques de l'accessibilité et de l'adaptation et échanger les bonnes pratiques.<input type="checkbox"/> Recensement de la capacité de réaliser techniquement des rampes d'accès dans le parc social là où c'est nécessaire

	<p><input type="checkbox"/> Mise en coordination des politiques envers les personnes âgées et les personnes handicapées en lien avec les schémas départementaux</p> <p>Les opérateurs et les travailleurs sociaux expriment, à partir de leur connaissance du terrain d'importants besoins d'adaptation des logements de personnes âgées dont la mobilité est réduite, mais dont le maintien à domicile est envisageable, sous réserve que l'environnement de service et le logement soient mis à niveau.</p> <p>Le partenariat devrait être renforcé entre l'ANAH, la MDPH et le Conseil général sur la cible spécifique de l'adaptation du logement pour le maintien à domicile de personnes frappées d'handicap moteur ou d'invalidité partielle. La réflexion est élargie à tout type de handicap et ne se limite pas aux problèmes de mobilité : handicap visuel, handicap auditif, handicap cognitif, désorientation....).</p>
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un développement de l'offre d'habitat adapté sur le département, <input type="checkbox"/> Une amélioration de la connaissance des besoins des personnes handicapées, <input type="checkbox"/> Une sensibilisation des acteurs : collectivités, bailleurs sociaux et privés à ces problématiques.
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>MDPH, Conseil régional de Picardie, Ordre Régional des Architectes, Commissions accessibilité Fédération du bâtiment et CAPEB, Bailleurs sociaux et Union Régionale HLM, Propriétaires bailleurs, Associations de personnes handicapées</p>
<p>Moyens humains et financiers</p>	<p>Cette action nécessite essentiellement des moyens humains liés à l'animation de la démarche. Le coût de financement des logements adaptés est compris dans le financement des orientations précédentes à la fois dans le logement social et le logement privé. Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,15 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.</p>

ORIENTATION	III. ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DE LA POPULATION
--------------------	--

OBJECTIF 3.4.	Accorder une attention particulière aux ménages économiquement fragiles dans l'action habitat départementale
----------------------	---

3.4.1. Valoriser les potentialités offertes par le parc privé pour développer des logements très sociaux

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input checked="" type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>Les trois quarts des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds PLUS, c'est-à-dire éligibles au PLA-I, sont logés dans le parc privé.</p> <p>Le parc privé contribue largement à l'accueil des populations à revenus modestes.</p> <p>Pour accompagner cette fonction sociale, le Conseil général assure la maîtrise d'ouvrage d'un Programme Social Thématique² (PST), en partenariat avec l'Etat et l'ANAH. Le PST permet de produire des logements très sociaux, qui suppléent l'offre publique dans les zones rurales. La convention est signée pour 3 ans, et peut être reconduite.</p> <p>Les propriétaires répondent favorablement au PST départemental en cours ; l'objectif de 120 dossiers sur trois ans au bout de deux ans de convention a été très largement dépassé : plus de 180 dossiers ont été financés, et une centaine est en instruction.</p> <p>L'agence immobilière à vocation sociale, Duo Immobilier, gère une vingtaine de logements PST, sécurisant ainsi les bailleurs : elle réalise une médiation locative adaptée, garantit les impayés, assure la remise en état du parc. Elle est en capacité de développer son portefeuille de gestion, aujourd'hui constitué de 200 logements. Elle offre un véritable service aux propriétaires s'engageant dans un PST.</p> <p>Enfin, le Pact-Adrim et l'ADMI portent des baux à réhabilitation, dont le financement est pris en charge par le PST qui intègre une intervention du Conseil Général. Près de 150 logements très sociaux ont été produits de la sorte.</p> <p>La présence d'un important parc privé à occupation sociale est une caractéristique du département de la Somme.</p>
----------------	--

² Le PST vise à inciter les propriétaires privés à entreprendre des travaux d'amélioration dans des logements qu'ils acceptent de louer à des ménages de conditions modestes. Les locataires visés entrent dans le champ d'application du PDALPD et du PDI : « ce sont celles qui éprouvent des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant, ou s'y maintenir ».

	<p>Son développement est lié à un dispositif qui fonctionne bien, mais dont il faut veiller qu'il ne s'essouffle pas.</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p>❑ Poursuite du Programme Social Thématique Départemental</p> <p>Le PST est un dispositif qui remporte un certain succès. Sa pérennité repose en grande partie sur la qualité de la médiation locative des ménages hébergés dans le parc, et la bonne intégration des locataires</p> <p>Lors de la reconduction du dispositif, deux axes d'amélioration pourraient être apportés :</p> <p>1/ Confier plus systématiquement la mise en gestion du parc conventionné PST à l'AIVS, qui offre des garanties locatives sécurisant les bailleurs. En outre, s'ils confient, pour une durée minimale de 3 ans, la gestion de leur bien à l'AIVS, les bailleurs bénéficient d'une aide financière du Conseil Régional, majorée lorsque le logement est conventionné.</p> <p>2/ Etre plus sélectif sur les dossiers présentés : il faut notamment veiller à une localisation adaptée des logements réhabilités aux besoins de ménages très sociaux en terme d'accès aux services, à l'emploi, aux transports (éviter l'isolement de familles en grandes difficultés sociales) et à la qualité de la réhabilitation avec une obligation de résultat en terme de modicité des charges.</p> <p>3/ Mettre en action d'accompagnement la production de PLAI en acquisition-amélioration.</p> <p>Cette action reste nécessaire mais il semble que la production de logements à loyer maîtrisés, en dehors des zones soumises à des tensions particulières du marché immobilier, n'entre plus dans les priorités de l'ANAH.</p>
<p>Résultats attendus</p>	<p>Développement d'un parc à vocation très sociale adapté aux spécificités rurales.</p>
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Pact-Adrim et autres opérateurs AIVS, ADMI, Union Régionale HLM Conseil régional de Picardie Caisse des dépôts et consignations, SACICAP</p>

Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Poursuite des aides départementales au PST en étant beaucoup plus exigeant . 30 jours de travail en interne.<input type="checkbox"/> Le mise en œuvre de cette action mobilisera 0,15 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.
-------------------------------------	--

ORIENTATION	III. ACCOMPAGNER LES BESOINS SPECIFIQUES DE LA POPULATION
--------------------	--

OBJECTIF 3.3.	Accorder une attention particulière aux ménages économiquement fragiles dans l'action habitat départementale
----------------------	---

3.4.2. Structurer les cadres partenariaux pour l'insertion par le logement

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / assistance technique <input type="checkbox"/> Aides / Subventions
	<input type="checkbox"/> Financement étude <input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination

Constat	<p>La réflexion autour du logement des personnes fragiles et défavorisées est une des thématiques prioritaires d'intervention du Conseil général.</p> <p>Il intervient déjà de différentes manières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le biais du FSL, de sa gestion et de son attribution - par le PDALPD, cogéré avec l'Etat de même que le PDH - par la participation de ses services à de nombreux groupes de travail tels que la Commission de sortie des CHR, le groupe de travail « mal logement » et la commission de prévention des expulsions avec notamment la réflexion sur la maîtrise des charges. <p>Des actions sont déjà mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - formation transversale territorialisée réunissant travailleurs sociaux du Département, de la CAF et de la MSA, bailleurs sociaux associations d'insertion par le logement sur le thème de la maîtrise des dépenses d'énergie - action co-financée par le FSL pour le traitement des impayés de charges et la sensibilisation des ménages à la maîtrise des énergies. - Intervention de l'ADIL dans le cadre d'un partenariat avec le Conseil général, l'Etat, et la CAF afin d'améliorer l'information des locataires et des bailleurs privés ainsi que la prise en charge des personnes en situation d'impayé de loyer. <p>Toutes les actions du Département sont partenariales et réunissent l'ensemble des acteurs de l'insertion sociale et de l'urgence. Il convient de les structurer et de les coordonner.</p> <p>Un accord collectif départemental a d'ailleurs été signé récemment entre l'Etat et l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire. Il prévoit le logement de 300 familles sur 3 ans.</p>
----------------	--

<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p>Ces actions seront à faire valider par les acteurs du PDALPD.</p> <p><input type="checkbox"/> Coordonner le PDH avec le PDALPD actuel et futur et le Schéma Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion</p> <p>Le PDH devra s'appuyer sur le Plan Départemental d'action pour le logement de personnes défavorisées pour l'accompagnement des besoins en logement des ménages économiquement fragiles. Ce dispositif est au même titre que le PDH piloté conjointement par l'Etat et le Conseil général, ils se complètent donc.</p> <ul style="list-style-type: none">- Des rencontres régulières d'information et de coordination devra être mise en place entre les intervenants du PDH et du PDALPD afin que les actions menées de part et d'autres puissent être mis en coordination.- Le développement d'un dispositif d'observation des besoins et de l'accès au logement des personnes économiquement fragiles et de la précarité sociale devra constituer l'observatoire du PDH sur ces thématiques. Les deux dispositifs devront être « interfacés ».- Articuler les objectifs du PDH avec ceux définis par le futur PDALPD et par le Schéma Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion qui devrait à terme être intégré au PDALPD. <p><input type="checkbox"/> Favoriser la production de logements accessibles de qualité et bien situé dans les parcs publics et privés par le biais des actions du PDH</p> <ul style="list-style-type: none">- en favorisant la construction de PLAI en secteur diffus, en fonction des besoins identifiés et répertoriés des ménages, selon les territoires (PDALPD) et mettre en place l'accompagnement social correspondant- améliorer le parc dégradé notamment celui occupé par les publics PDALPD, développer l'auto réhabilitation encadrée pour les publics moins autonomes- prévenir une plus grande dégradation des logements privés : médiation propriétaire locataires (AIVS), dispositif d'auto rénovation à renforcer, renforcer le travail de soutien éducatif sur l'entretien et l'utilisation du logement...
---	---

Prendre en compte dans le PDH, les objectifs définis par le futur PDALPD notamment en termes de :

- sortie des dispositifs d'hébergement en partenariat avec les bailleurs sociaux selon les priorités définies par le futur PDALPD, favoriser le relogement des publics hébergés autonomes...
- d'offre d'hébergement et de logement temporaire mieux localisée sur l'ensemble du territoire : création de maisons relais sur les secteurs ouest et est, de logements d'urgence sur l'ensemble du département
- de prévention des risques d'expulsion
- de prise en compte de la problématique spécifique « gens du voyage » avec notamment création de terrains familiaux destinés au ménages sédentarisés dans une démarche d'habitat adapté.

Lutter contre la précarité énergétique en s'appuyant sur le réseau des Espaces Info Energie et en mobilisant les moyens du Fonds Energie du FSL :

- actions individuelles et collectives de sensibilisation, de formation et de médiation entre les fournisseurs d'énergie et les ménages en impayé sur Amiens métropole et réflexion sur le développement de ces actions à l'ensemble du département en les adaptant au contexte rural et aux problématiques de transport des ménages
- diagnostic énergétiques et fonds travaux , complétés par les dispositifs de crédits d'impôts de l'Etat, voire les prêts à taux zéro existants (Picardie Avantage Isolation et Picardie Avantage Energie) ou prévus (Etat-Granelle).

Favoriser un dispositif unique d'enregistrement de la demande

L'enregistrement de la demande est un enjeu essentiel de la connaissance des besoins en logements, tant du point de vue des ménages défavorisés que de l'ensemble des ménages. C'est l'objectif du fichier numéro unique mais, d'une part le fichier est imparfait et d'autre part l'expression de la demande par les ménages les plus fragiles est toujours difficile.

<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une meilleure coordination entre les services du Département <input type="checkbox"/> Une meilleure connaissance de ces populations et de leurs besoins <input type="checkbox"/> Une atténuation des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement pour les publics les plus fragilisés <input type="checkbox"/> Réduction du nombre de ménages en impayés d'énergie
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Acteurs du PDALPD Bailleurs sociaux et Union Régionale HLM Espaces Info Energie CIL-SOMME (1 % logement)</p>
<p>Moyens humains et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cf. Aides à la production et à la réhabilitation de logements très sociaux dans le parc public et le parc privé <input type="checkbox"/> Du point de vue humain, cette action nécessite un investissement en termes d'animation <input type="checkbox"/> La mise en œuvre de cette action mobilisera 0,15 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme.

ORIENTATION		SUIVRE ET EVALUER LA POLITIQUE HABITAT DANS LA SOMME	
OBJECTIF		SUIVRE ET EVALUER LA POLITIQUE HABITAT DANS LA SOMME	
Observer, Analyser et Evaluer			
Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / assistance technique	<input type="checkbox"/> Aides / Subventions	
	<input type="checkbox"/> Financement étude	<input checked="" type="checkbox"/> Animation du partenariat / coordination	
Constat	<p>L'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat inclut la mise en place d'un dispositif d'observation. Selon la circulaire du 2 mai 2007, « la qualité du PDH dépendra de la pertinence du dispositif d'observation partenarial et du diagnostic partagé sur les dysfonctionnement des marchés du logement. »</p> <p><i>« Un état des lieux des études et des dispositifs d'observation existant au niveau local permettra d'identifier les pratiques les plus intéressantes et les éventuelles lacunes des dispositifs existants. Le dispositif d'observation du PDH doit se construire après identification des dispositifs infradépartementaux existants, qu'ils soient thématiques ou définis à différentes échelles, qu'ils soient portés ou non par des acteurs différents, de manière à construire un dispositif partenarial qui utilise les données et observations déjà formalisées.</i></p> <p><i>L'intérêt d'un observatoire départemental réside dans la capacité à construire une grille d'indicateurs homogène sur la totalité du département, suivis dans la durée et partagés par tous les protagonistes.</i></p> <p><i>Selon les situations locales, le dispositif d'observation du PDH peut plus ou moins mettre l'accent sur l'actualisation permanente du diagnostic, l'aide au pilotage des politiques ou l'évaluation des effets de ces politiques. »</i></p> <p>Mais au-delà de la réponse à une attente issue des textes, l'observatoire doit être un véritable outil d'aide à la décision des élus du Conseil général. L'observatoire vise à doter les services du Département et ses partenaires d'un socle de connaissance actualisée et mutualisée du territoire.</p> <p>Cette connaissance améliorée et continue des dynamiques du territoire a une finalité opérationnelle et évaluative, puisqu'elle fournit un appui à la programmation Habitat et permet d'évaluer l'efficacité des politiques engagées, au-delà du simple bilan comptable. Elle permet de dépasser la réponse à la question de la mise en œuvre des actions prévues pour</p>		

	<p>aborder le degré de réussite des objectifs qualitatifs qui les ont justifiés.</p>
<p>Contenu de l'action départementale</p>	<p><input type="checkbox"/> Un outil nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat</p> <p>La finalité première de l'observatoire est d'évaluer les politiques menées par le Département :</p> <p>Tient-on les objectifs fixés ? Est-ce que l'on s'inscrit bien dans la stratégie poursuivie ? Est-ce que les évolutions mesurées vont dans le bon sens ? Les résultats de l'Observatoire doivent être régulièrement présentés aux élus pour qu'ils puissent apprécier l'efficacité des politiques menées, afin le cas échéant de les ajuster ; l'outil peut aussi s'ajuster en fonction des besoins d'aide à la décision et d'évaluation exprimés. Il doit donc intégrer la critique de sa propre pertinence.</p> <p><input type="checkbox"/> Un dispositif vivant d'animation de la politique de l'habitat de la Somme</p> <p>L'Observatoire souhaité par le Conseil général ne se réduit à un outil technique d'éditeur de données à partir d'indicateurs choisis et restreints ; la production de connaissance doit permettre d'accompagner et d'orienter les politiques publiques, grâce aux éléments d'actualisation et d'évaluation qu'elle fournit.</p> <p>Autrement dit, l'Observatoire départemental doit privilégier l'analyse d'indicateurs qualifiés en fonction de la stratégie habitat adoptée par le Département, pour éclairer les décisions relatives aux arbitrages requis pour sa mise en œuvre et / ou son ajustement.</p> <p>L'Observatoire est un dispositif vivant, qui s'enrichira et évoluera au fil du temps : son contenu peut s'affiner en fonction des besoins recensés lors de l'animation, ce qui nécessitera d'ajuster les modalités de fonctionnement, et de fait, les partenariats d'échange.</p> <p><input type="checkbox"/> Un dispositif à la rencontre des territoires, dans le cadre d'une politique partagée</p> <p>La stratégie habitat départementale accorde une place importante au dialogue avec les territoires, en renforçant les missions départementales d'accompagnement à l'élaboration de documents de planification comme les PLU et les PLH.</p> <p>A ce titre, le Département peut les éclairer sur leurs enjeux, les aider à définir leurs besoins en logement et/ou en réhabilitation par l'édition de sortes de porter-à-connaissance départementaux, dans lesquels il fait également valoir son point de vue et ses attentes.</p> <p>Les productions de l'observatoire constituent des outils privilégiés de la</p>

	<p>concertation avec les territoires.</p> <p>Enfin, lorsque les différentes démarches PLH en seront au stade de la mise en œuvre, les intercommunalités devront se doter d'observatoires de l'habitat locaux. L'Observatoire départemental peut à ce titre répondre aux besoins de base, en complément avec l'Observatoire Régional de l'Habitat (ORH) de la DRE, par la fourniture de fiches référencées sur les évolutions démographiques et socio-économique, la construction neuve, la production aidée, l'activité de la réhabilitation... La valeur ajoutée du Conseil général est la vision globale du territoire, ce qui lui donne la capacité d'intégrer les évolutions de l'intercommunalité dans son aire de marché, et de le comparer à des territoires comparables.</p> <p>☐ Un dispositif partenarial</p> <p>Il ne s'agit pas de créer un dispositif d'observation qui s'ajouterait à ceux existants par ailleurs.</p> <p>Il peut s'appuyer sur les dispositifs existants, notamment ceux pilotés par la DRE Picardie. Il s'agit d'un dispositif partenarial, qui peut largement s'appuyer sur les observatoires existants, et dont la vocation est surtout de faire l'interface avec d'autres dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - afin de faire valoir leur complémentarité, - afin de partager et confronter les approches. <p>Il veillera à rester en lien avec les autres dispositifs d'observations de la collectivité et notamment ceux concernant le PDALPD.</p> <p>Le fait de s'appuyer sur des données issues d'autres démarches et de les compléter ponctuellement ne dispense pas de prévoir un pilotage double.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un comité technique partenarial ouvert qui débattera de la pertinence et de l'interprétation des éléments collectés. - Un comité de pilotage qui examinera le travail du comité technique et qui en tirera les conclusions stratégiques pour le Conseil général et l'Etat.
<p>Résultats attendus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Un outil d'évaluation de la politique de l'habitat dans la Somme <input type="checkbox"/> Un outil d'observation et d'information <input type="checkbox"/> Un outil au service des territoires
<p>Partenaires du Conseil Général et de l'Etat</p>	<p>Région Picardie URHLM AIVS ADIL EPCI ADUGA CAF- MSA CIL </p>

Moyens humains et financiers	<p>Le coût de développement est une hypothèse à préciser par la suite. L'observatoire s'appuiera en effet sur les ressources internes du Conseil général et plus spécifiquement la Mission Ressource Appui qui intervient déjà pour les autres dispositifs d'observation de la collectivité.</p> <p>En première évaluation, la mise en œuvre de cette action mobilisera 0,20 ETP (Equivalent Temps Plein) au sein de l'équipe Habitat et Urbanisme et 0,3 ETP au sein de la Mission Ressource et appui du Conseil Général.</p>
-------------------------------------	--