



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

- Le diagnostic
- Les orientations et le programme d'actions
- La territorialisation de la programmation

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2011

Conformément à l'article L 302-1 du Code de la construction et l'habitation, le présent projet de Programme Local de l'Habitat contient :

- Le diagnostic
- Les orientations et le programme d'actions
- La territorialisation de la programmation

SOMMAIRE GENERAL

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC **page 4**

PARTIE 2 : LE PROGRAMME D' ACTIONS **page 60**

PARTIE 3 : LA TERRITORIALISATION DU PLH **page 79**

ANNEXES: LES FICHES ACTION **page 87**

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Amiens Métropole a été engagé par un travail de mise à plat du diagnostic visant à constituer une base collective et actualisée de connaissances propres à aider à la définition de la politique publique de l'habitat.

Cet ensemble d'analyse hiérarchisé est présenté ci-après, il ne vise pas l'exhaustivité mais recherche les points clés qui constituent des enjeux importants pour l'avenir et serviront de cap aux interventions des collectivités, de l'Etat et de leurs partenaires.

Il a été pris grand soin à l'élargissement de la démarche à l'ensemble des organismes publics et privés concernés par la politique de l'habitat au travers des comités techniques et comités de pilotage.

C'est sur ces bases que sera proposé le document fixant les orientations publiques pour les années à venir (l'horizon du PLH est de 6 années), puis, en cohérence avec celui-ci, les actions pré opérationnelles formant le cœur du programme d'action concret et spatialisé à engager.

SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC

1 L' AIRE DU PLH ET L' AIRE DU MARCHE DU LOGEMENT

Page 8

1.1. Un espace urbain très largement animé par Amiens

1.2. Une aire urbaine très étendue

1.3. Une position géographique privilégiée

2 LA DEMOGRAPHIE

Page 12

2.1. La métropole amiénoise, une quasi stagnation démographique

- .D'une progression démographique modeste dans les années 90...
-à une quasi-stagnation démographique depuis 1999...
- Un solde migratoire déjà sensiblement négatif dans les années 90
- ...et qui s'est encore dégradé ces dernières années
- ...alors que le solde naturel s'amenuise, tout en restant élevé
- Les aspects spatiaux de la dynamique démographique

2.2 Une population encore très jeune...

2.3.....et plutôt familiale

3 L'EMPLOI – LES REVENUS DES MENAGES

Page 20

3.1 Un pôle d'emploi relativement dynamique, mais touché aujourd'hui par la crise

- Dans les années 90, des créations d'emplois qui profitent surtout à la périphérie externe
- entre 1999 et 2006, un rythme de création d'emplois supérieur à la moyenne nationale
- en 2008, un recul de l'emploi salarié privé

3.2 Un taux de chômage qui repart à la hausse et reste durablement supérieur aux moyennes de référence

3. Des revenus globalement très modestes

4.1. Les statuts d'occupation, importance du parc locatif social... ...et précarité des locataires du parc HLM

- Un parc très concentré spatialement sur la ville-centre
- La structure du parc de logements : une faiblesse marquée du logement individuel
- Une très faible production de logements locatifs sociaux ces dernières années
- Un taux de mobilité dans la moyenne
- Une gestion très concentrée
- Un parc « daté » dans ses produits et dont la réhabilitation est très partielle
- La demande de logements HLM

4.2. Des actions de rénovation urbaine réalisées et en cours

- Dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV), de 2001 à 2003
- Dans le cadre du conventionnement ANRU engagé en 2005

4.3. Un parc privé ancien à fort potentiel d'amélioration

- Un parc locatif privé concentré sur Amiens
- Une forte composante de logements individuels
- Un confort médiocre du parc privé ancien
- Une forte tradition d'intervention à travers les OPAH mais qui a peu contribué à l'amélioration du confort des logements
- Un bilan positif au niveau de l'amélioration des façades...
- mais un bilan très mitigé au plan de l'amélioration du confort des logements...
- et du conventionnement des logements

5.1. Un niveau de construction qui reste insuffisant par rapport aux besoins

- La structure de la construction : une insuffisance marquée de l'accession à la
- Les tendances récentes de la construction neuve

5.2. Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés, notamment en neuf

- Les appartements en 2006

- Les maisons individuelles : des prix modestes dans l'ancien, élevés dans le neuf
- Les loyers du parc immobilier : maintien à un niveau relativement élevé

6 LE LOGEMENT DES CATEGORIES SPECIFIQUES DE POPULATION

Page 53

6.1. Les personnes âgées : privilégier le maintien à domicile et l'adaptation des logements

6.2. Les personnes handicapées : une réelle avancée avec la mise en place de la Maison Départementale des Personnes Handicapées et son rôle en matière de rapprochement offre/demande de logements adaptés

6.3. Les étudiants : Une offre quantitativement et qualitativement en cours d'amélioration

6.4. Les dispositifs d'accueil et d'hébergement temporaire : une saturation due plus au manque de mobilité qu'au manque de places

6.5. Le logement autonome des jeunes : des FJT confrontés à des problèmes d'adaptation à la demande, de précarisation et de sortie faute de solution dans le parc ordinaire

6.6 Le logement temporaire lié à l'activité économique : la réalisation récente d'une résidence pour apprentis et un projet de résidence hôtelière

1 L'AIRE DU PLH ET L'AIRE DU MARCHÉ DU LOGEMENT : un décalage sensible

1.1. Un espace urbain très largement animé par Amiens

Amiens Métropole, maître d'ouvrage du PLH comprend aujourd'hui 33 communes, qui totalisaient en 1999 175.745 habitants et 176.189 en 2006.

La totalité des communes du pôle urbain d'Amiens (10 communes dont Amiens) appartiennent à la Communauté d'Agglomération d'Amiens.

Amiens ville totalisait en 1999 135.501 habitants et 136105 en 2006. Parmi les autres communes de la CA, une seule dépassait 5.000 habitants à la même date, Longueau, et 4 autres avaient leur population comprise entre 2.500 et 5.000 habitants (Boves, Camon, Rivery et Salouel). Il reste que les communes périphériques de la ville centre avec plus de 40 000 habitants constituent un ensemble important.

1.2. Une aire urbaine très étendue (1)

L'aire urbaine correspond à l'aire d'emploi et du marché de l'habitat d'Amiens. Par définition, l'aire urbaine comprend toutes les communes dont au moins 40 % des actifs ayant un emploi travaillent dans le pôle d'emploi d'Amiens, soit son agglomération au sens de l'INSEE.

L'aire urbaine comprenait en 1999 270 870 habitants et 273 816 en 2006, 210 communes soit plus du quart des communes du département. La partie de l'aire urbaine hors Métropole regroupe donc 177 communes totalisant, en 1999, 95125 habitants et 97627 en 2006 soit en moyenne 552 habitants par commune. Il est en outre probable que, depuis cette date, l'aire d'influence de l'agglomération se soit encore étendue, comme dans beaucoup d'agglomérations françaises.

Le tissu urbain en dehors de la Métropole est assez peu structuré : on compte seulement une commune de plus de 5000 habitants, Corbie (6152) et deux communes de 2500 à 5000 habitants, Flixecourt et Villers-Bretonneux. Par ailleurs, 18 communes avaient en 1999 entre 1000 et 2500 habitants.

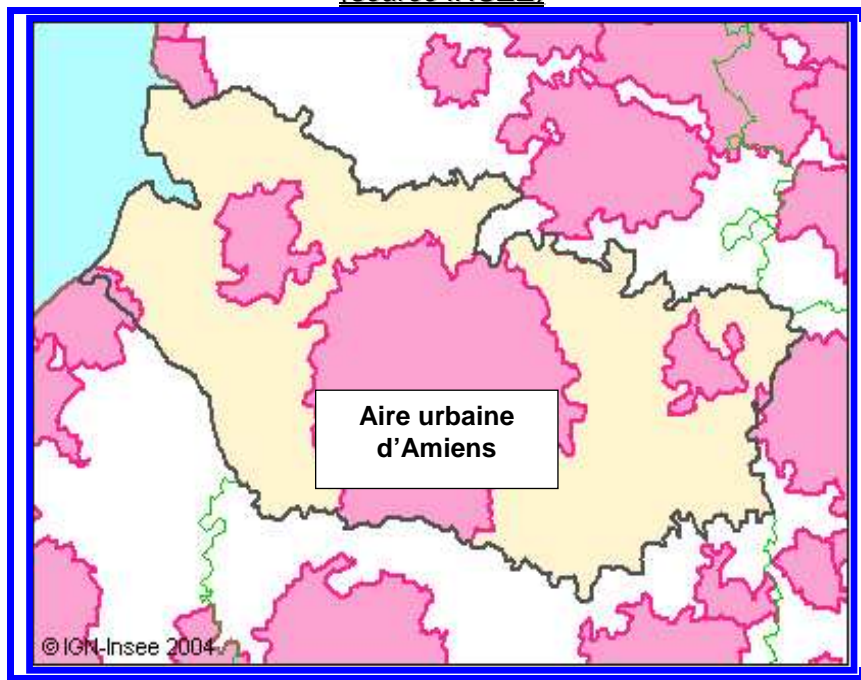
Cette aire urbaine s'est très nettement développée entre 1990 et 1999, englobant 90 communes supplémentaires, le développement important des infrastructures routières et autoroutières rayonnant autour d'Amiens ayant probablement contribué au phénomène de fixation d'actifs travaillant dans l'agglomération vers les milieux à dominante rurale avec de fortes disponibilités foncières à coût réduit, de plus en plus éloignés de la Métropole.

Le décalage manifeste entre l'aire du PLH (Amiens Métropole) et l'aire réelle de fonctionnement du marché de l'emploi et de l'habitat implique :

- **une bonne prise en compte de la problématique de la demande en habitat individuel et en accession dans le PLH mais aussi dans les documents d'orientation à vocation plus générale, de type SCOT.**
- **En conséquence, une politique volontariste et incitative à l'échelle de la Métropole pour répondre à la demande des ménages sortants à travers une politique d'offre de logements plus abondante et diversifiée, mais néanmoins respectueuse des équilibres environnementaux et paysagers.**

L'AIRE URBAINE D'AMIENS

(source INSEE)



1.3. Une position géographique privilégiée

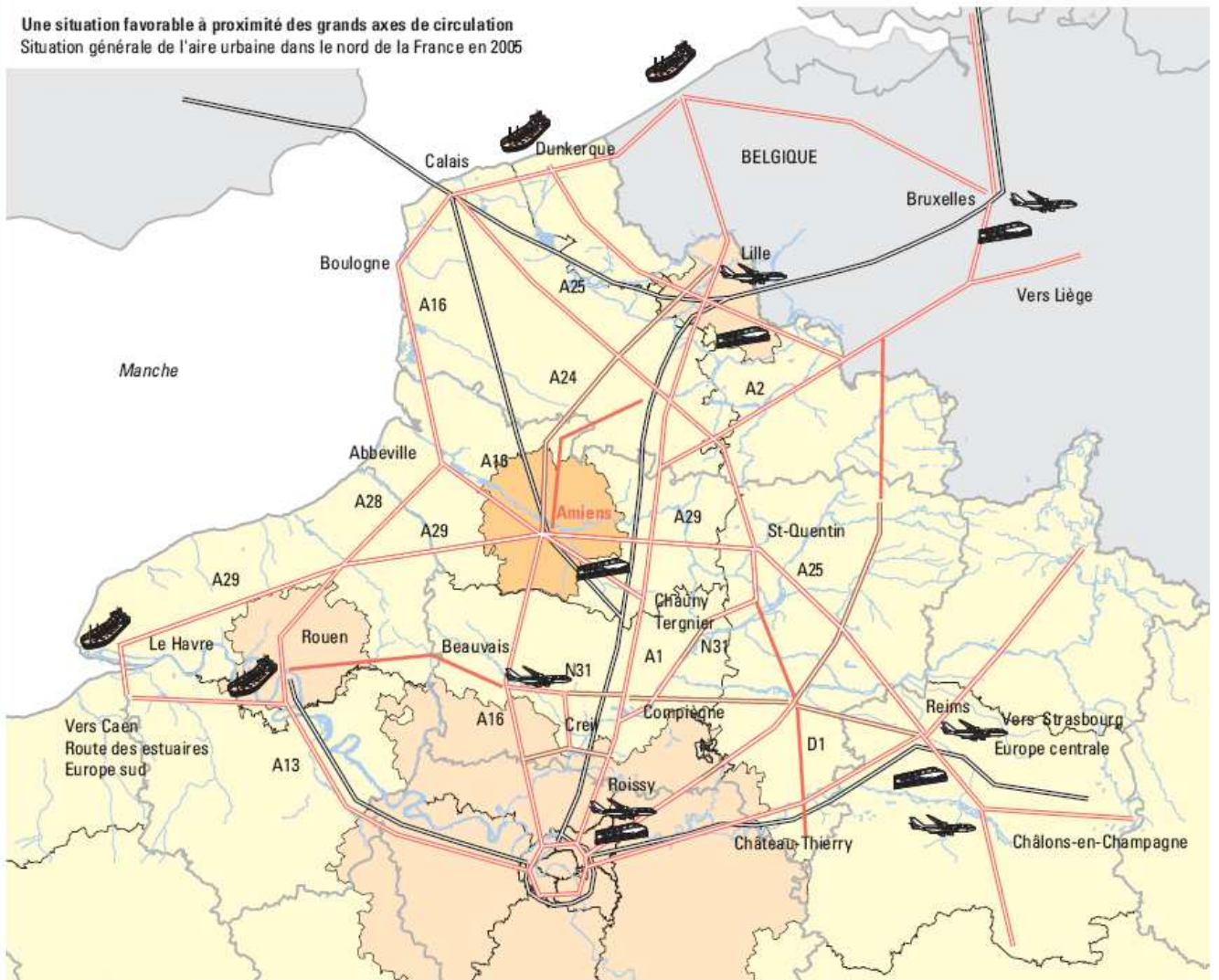
La Métropole amiénoise dispose aujourd'hui d'une situation géographique très favorable au plan national et européen, avec notamment :

- le passage à proximité de l'autoroute A1, reliant Paris à Lille et de la gare TGV reliant ces deux mêmes villes
- l'autoroute A16 reliant via Amiens la région parisienne à la Manche et au-delà à l'Angleterre.
- l'autoroute A 29 reliant Amiens, d'une part aux agglomérations et ports de Rouen et du Havre et d'autre part au NE de la France (St Quentin, Reims..).
- la proximité de l'aéroport de Beauvais

Les potentialités de la Métropole pourraient encore être renforcées à travers de nouveaux projets en perspective :

- une nouvelle ligne de TGV reliant Paris à l'Angleterre via Amiens.
- une nouvelle autoroute, l'A 24, reliant Amiens à Lille et au Nord de la Belgique.
- la création du canal Seine-Nord Europe, liaison fluviale à grand gabarit qui devrait relier à partir de 2012 la France à la Belgique et aux Pays-Bas.

Une situation favorable à proximité des grands axes de circulation
 Situation générale de l'aire urbaine dans le nord de la France en 2005



DRE PAT
 EG Observatoire
 Mapinfo 7.8
 ©IGN BDCARTO
 Source : DRE

- | | |
|---|---|
| — Département | — Aire urbaine d'Amiens |
| — Région | — Aires urbaines de Rouen, de Paris et de Lille |
| — Ligne grande vitesse existant et projet | — Gare |
| — Routes 2x2 voies | — Port |
| — Projet routes 2x2 voies | — Aéroport |
| — Routes nationales | |
| — Fleuves et rivières | |

2 LA DEMOGRAPHIE

2.1 La métropole amiénoise, une quasi-stagnation démographique

- **D'une progression démographique modeste dans les années 90...**

Amiens Métropole, dans sa configuration actuelle, comptait 175.745 habitants en 1999¹, chiffre en progression de **0,28 %** par an par rapport à celui de 1990. Cette progression assez modeste restait cependant en phase avec celle constatée au niveau de l'ensemble de **l'aire urbaine d'Amiens (+0,30 %)** pour la même période 1990-1999 et nettement supérieure à la moyenne départementale (+0,16 % par an), mais la Somme se situait en retrait par rapport à l'évolution nationale et, a fortiori, aux espaces urbains.

A l'intérieur de la Métropole, les rythmes de croissance démographique restaient du même ordre de grandeur entre la ville Amiens (+0,30 % par an) et sa périphérie (+0,25 %).

- **...à une quasi-stagnation démographique depuis 1999...**

source : Les données du recensement rénové de population au 01/01/2006

La population municipale de la Métropole est ainsi passée de 175 745 habitants en 1999 à 176189 en 2006, soit une progression de 63 habitants par an (+0,04 %).

La commune d'Amiens a connu une très faible progression de sa population : +0,06 % par an, soit + 90 hab. par an, en net recul par rapport à la période précédente.

La périphérie interne de la Métropole a connu quant à elle un certain recul de sa population, de l'ordre de 150 personnes soit une vingtaine par an, dynamique également très en retrait de celle de la période précédente.

La très faible progression démographique de la Métropole contraste nettement avec **le dynamisme du reste de l'aire urbaine** d'Amiens.

La progression de population de l'aire urbaine est de près de 3000 personnes. Sur ce gain de population, la Métropole en a capté moins de 500. C'est bien à un mouvement de périurbanisation que l'on assiste autour d'Amiens.

Il convient de noter que ce phénomène de péri urbanisation n'est pas propre à l'Amiénois mais qu'il concerne toute la région et même l'ensemble du pays.

La stagnation démographique de la Métropole dans la période récente résulte de la conjonction de deux phénomènes :

¹ Population sans doubles comptes

- *Une progression du nombre des ménages un peu moins vive depuis 1999 (environ 800 ménages par an) que dans les années 90 (environ 900 par an). **Cette moindre progression du nombre des ménages ne peut renvoyer ici qu'à un ralentissement de la production de logements (logements neufs et remis sur le marché).***
- *Une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages depuis 1999 à un rythme aussi important que dans les années 90, de l'ordre de - 1,09 % par an, phénomène presque aussi marqué sur la périphérie que sur Amiens. Cette baisse poursuit la tendance de la période précédente (-1,08% par an).*

Signalons qu'une baisse de 1% par an de la taille moyenne des ménages sur une agglomération de 175.000 hab. implique mécaniquement une perte annuelle de 1.750 personnes en l'absence de mécanismes correcteurs (construction de nouveaux logements).

Cette baisse rapide de la taille moyenne des ménages interroge sur la capacité de la Métropole à répondre à la demande des familles avec enfants notamment primo accédantes et sur le rôle de la 3^{ème} couronne (cf supra) dans ce rôle spécifique d'accueil.

- **Un solde migratoire déjà sensiblement négatif dans les années 90...**

La croissance démographique des années 90 était exclusivement due à l'accroissement naturel de la population (= excédent des naissances sur les décès), très sensiblement positif (+0,66 % par an) et qui compensait un solde migratoire (= entrées – sorties) déjà nettement négatif (-0,38 % par an). Celui-ci était largement le fait d'Amiens Ville alors que la périphérie présentait un solde migratoire global presque équilibré.

Dans la période 1999-2006, la Métropole a vu son excédent naturel se dégrader légèrement, de + 0,66 % par an à +0,61 %, à contre-courant de la tendance nationale et départementale, tout en restant nettement supérieur aux moyennes de référence.

Le solde migratoire déjà négatif dans les années 90 (- 0,38 % par an) s'est davantage dégradé depuis 1999 : - 0,58 % par an, soit un flux net sortant de l'agglomération de plus de 1.000 personnes par an. Si les 9/10 de ces flux sortants sont imputables à la ville centre, on ne peut que constater l'incapacité de la périphérie à capter une part des flux sortants, son solde migratoire étant même devenu négatif.

LES COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

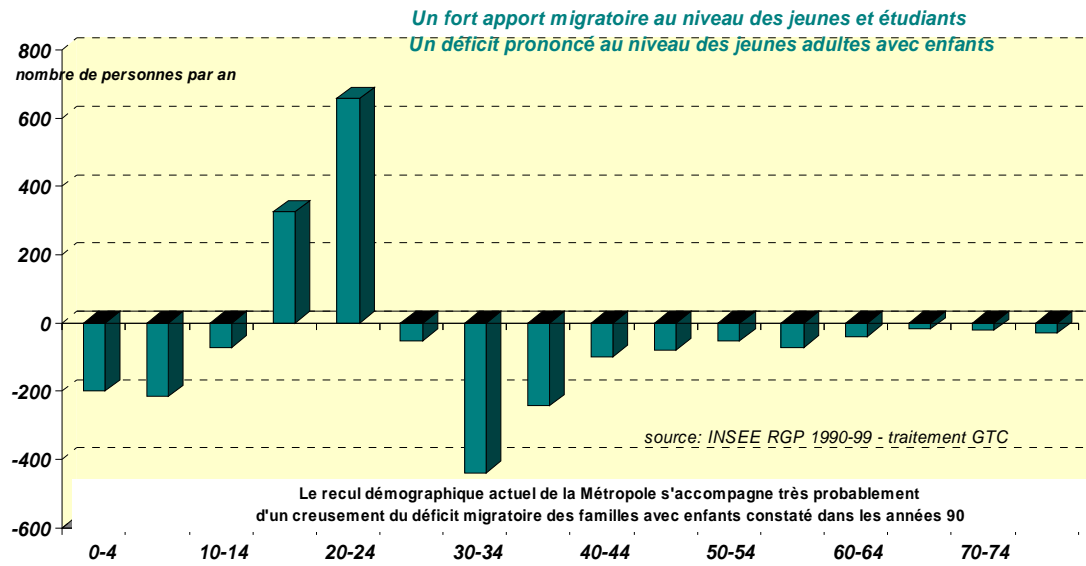
	Amiens	CA Amiens Métropole	Dep Somme	Reg Picardie	Aire Urbaine de Amiens	Zone d'emploi de Amiens	France
Démographie							
Pop. municipale (2006)	136 105	176 189	564 319	1 894 355	273 816	347 493	61 399 541
Pop. sdc (1999)	135 501	175 745	555 526	1 857 456	270 870	342 085	58 466 814
Pop. Sdc (1990)	131 872	171 287	547 825	1 810 687	263 571	334 328	56 615 155
Evolution pop (99-06)	0,06%	0,04%	0,22%	0,28%	0,15%	0,22%	0,70%
Evolution pop (90-99)	0,30%	0,29%	0,16%	0,28%	0,30%	0,26%	0,36%
<i>sources : INSEE, RGP99 et Recensement rénové (pop.légale au 1er janvier 2006)</i>							
Naissances 1999-2005 /an	2 034	2 416	7 183	24 981	3 626	4 553	763 593
Décès 1999-2005 /an	1 058	1 336	5 433	16 736	2 223	3 016	530 047
Solde naturel annuel (99-05)	975	1 080	1 750	8 245	1 402	1 537	233 546
Evolution pop. par le SN 99-06	0,72%	0,61%	0,31%	0,44%	0,52%	0,45%	0,39%
Solde migratoire annuel (99-05)	-889	-1 016	-494	-2 974	-981	-764	185 415
Evolution pop. par le SM 99-06	-0,65%	-0,58%	-0,09%	-0,16%	-0,36%	-0,22%	0,31%
Evolution pop. par le SN 90-99	0,78%	0,66%	0,30%	0,45%	0,51%	0,40%	0,36%
Evolution pop. par le SM 90-99	-0,48%	-0,38%	-0,14%	-0,16%	-0,20%	-0,15%	0,00%
<i>sources : INSEE, Etat Civil (Naissances-Décès), RGP99 et Recensement rénové (pop.légale 2006)</i>							

La structure du solde migratoire dans les années 90 se caractérise par un déficit prononcé concernant la population des 30-34 ans et 35-39 ans et les enfants de 0-4 ans et 5-9 ans qui correspond aux départs de familles avec enfants vers l'accession à la propriété dans les secteurs périurbains (cf. graphes pages ci-après). Par contre, l'agglomération est nettement excédentaire pour les jeunes de 20-24 ans, soit les étudiants ou les jeunes à la recherche d'un premier emploi. Si ces deux phénomènes sont largement imprimés par la ville-centre, on ne peut que noter la faible capacité de la périphérie à accueillir les familles avec enfants.

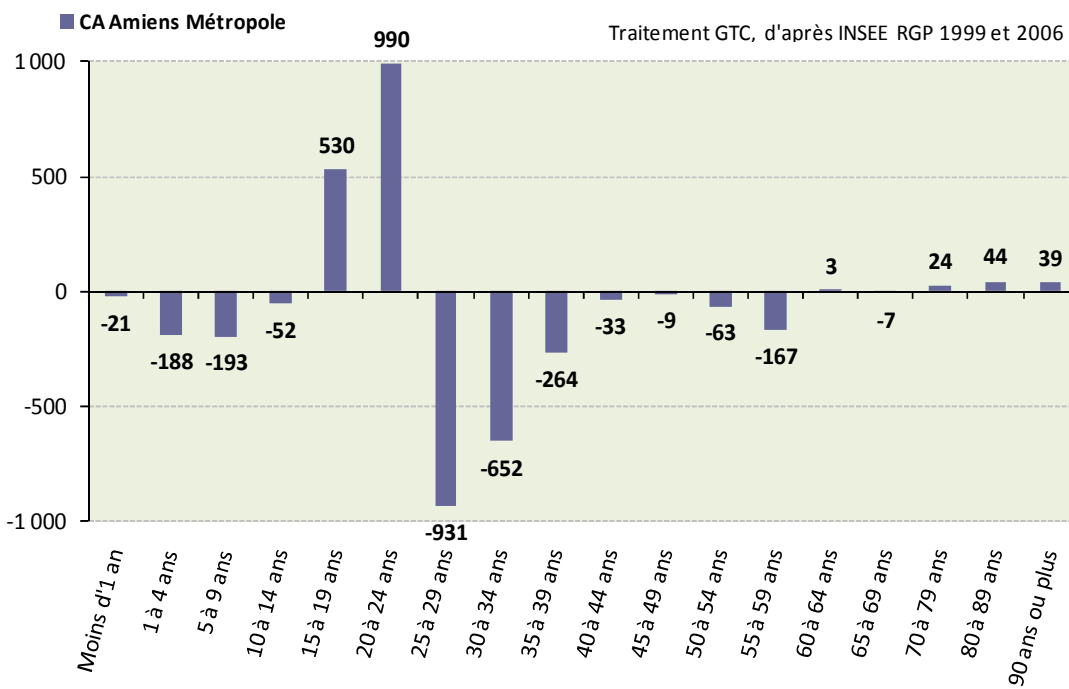
- **...et qui s'est encore dégradé ces dernières années**

La dégradation du solde migratoire concerne les familles avec enfants, notamment les 30-34 ans. Mais elle touche aussi désormais les 25-29 ans, pour lesquels le déficit est particulièrement prononcé. Inversement, la Métropole est plus attractive pour les 15-19 ans et 20-24 ans (étudiants, jeunes à la recherche d'un premier emploi ou d'un premier logement).

AMIENS METROPOLE- SOLDE MIGRATOIRE 1990-1999



Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1999-2006



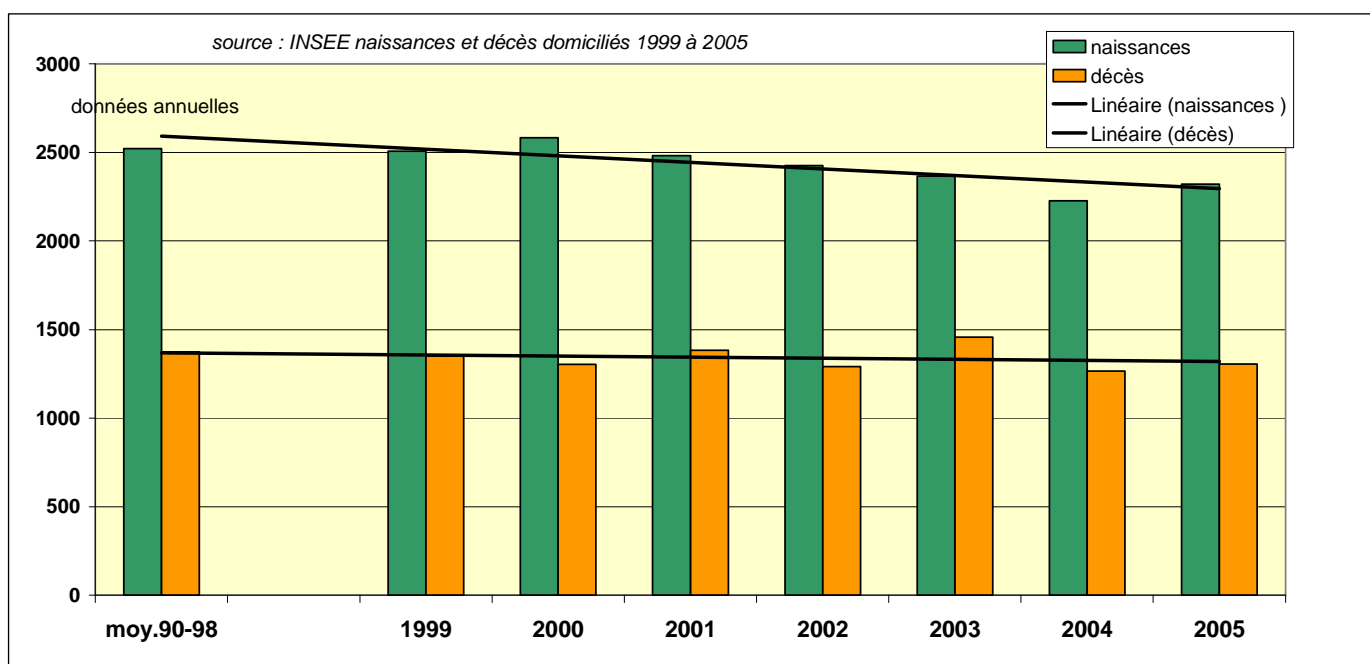
- ...alors que le solde naturel s'amenuise, tout en restant élevé

Le nombre des naissances a légèrement diminué entre les années 90 (2523 naissances par an) et la période 1999-2005 (2416 par an), le phénomène paraissant imputable à la commune d'Amiens (2158 /2034). Cette tendance pourrait notamment résulter d'une accélération des départs de familles en constitution en périphérie externe d'agglomération.

Le niveau des décès reste quasiment stable entre les deux périodes, passant de 1375 à 1336 décès annuels moyens avec une tendance à une certaine baisse plus accentuée sur Amiens (1114/1058).

Au total, un accroissement naturel qui se tasse légèrement mais qui représente un gain qui reste supérieur à 1 000 habitants par an, très supérieur, en valeur relative, au référent national.

**- AMIENS METROPOLE -
EVOLUTION DES NAISSANCES ET DECES - 1999 - 2005**



- **Les aspects spatiaux de la dynamique démographique**

La périphérie interne de la Métropole présente globalement un très faible dynamisme démographique. La situation est cependant contrastée suivant les secteurs communautaires :

- Le Sud est le seul à gagner de la population, alors que dans les années 90, il était le seul à en perdre. Ce regain démographique s'explique surtout par un apport migratoire devenu nettement positif (+0,66 % par an).
- Les trois autres secteurs, Nord, Est et Ouest perdent aujourd'hui de la population, principalement à cause d'un solde migratoire nettement négatif : départ des jeunes, faible capacité à attirer des familles avec enfants.

	Amiens	Nord	Sud	Est	Ouest	CA Amiens Métropole
Démographie						
Pop. municipale (2006)	136 105	10 251	6 029	10 682	13 122	176 189
Pop. sdc (1999)	135 449	10 363	5 712	10 867	13 312	175 703
Pop. Sdc (1990)	131 872	9 906	5 876	10 832	12 801	171 287
Evolution pop (99-06)	0,07%	-0,16%	0,77%	-0,24%	-0,21%	0,04%
Evolution pop (90-99)	0,30%	0,50%	-0,31%	0,04%	0,44%	0,28%
<i>sources : INSEE, RGP99 et Recensement rénové (pop.légale au 1er janvier 2006)</i>						
Naissances 1999-2005 / an	2 034	91	52	116	123	2 416
Décès 1999-2005 / an	1 058	73	42	91	72	1 336
Solde naturel annuel (99-05)	975	18	9	26	51	1 080
Evolution pop. par le SN 99-06	0,72%	0,18%	0,16%	0,24%	0,39%	0,61%
Solde migratoire annuel (99-05)	-882	-34	36	-52	-78	-1 010
Evolution pop. par le SM 99-06	-0,65%	-0,33%	0,61%	-0,48%	-0,59%	-0,57%
Evolution pop. par le SN 90-99	0,78%	0,22%	0,22%	0,18%	0,38%	0,66%
Evolution pop. par le SM 90-99	-0,48%	0,29%	-0,53%	-0,15%	0,06%	-0,38%
<i>sources : INSEE, Etat Civil (Naissances-Décès), RGP99 et Recensement rénové (pop.légale 2006)</i>						

Le retour à un rétablissement d'une certaine croissance démographique en périphérie renvoie à la capacité d'y développer une offre de logement attractive et répondant aux besoins tant internes à ces communes qu'à ceux qui quittent la ville-centre pour accéder à la propriété.

2.2. une population encore très jeune...

L'indice de jeunesse est ici le rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus. Il permet d'apprécier de manière synthétique la structure par âge de la population. Il fait apparaître une population particulièrement jeune dans la Métropole et dans l'aire urbaine, beaucoup plus que les référents nationaux. Ceci implique **un potentiel de décohabitation important** à satisfaire à moyen et à long terme.

Par contre, les communes de la périphérie présentent un profil beaucoup moins jeune.

La jeunesse de la population reste un atout majeur car elle permet d'alimenter un solde naturel nettement positif, mais elle impose des efforts importants dans tous les domaines de la vie urbaine (emploi, habitat, équipements publics....)

INDICES DE JEUNESSE COMPARÉS

	Amiens		CA Amiens Métropole		Dep Somme		Reg Picardie		Aire Urbaine de Amiens		Métropole	
Population												
Population 2006	136 105		176 189		564 321		1 894 361		273 814		61 399 719	
Hommes/ Femmes (% 2006)	46,8%	53,2%	47,3%	52,7%	48,4%	51,6%	48,8%	51,2%	48,0%	52,0%	48,4%	51,6%
Taux d'évolution annuel du nbre pop 1999-2006	0,07%		0,04%		0,23%		0,28%		0,16%		0,69%	
Taux d'évolution annuel du nbre pop 1990-1999	0,30%		0,28%		0,15%		0,28%		0,30%		0,37%	
Taux d'évolution annuel du nbre pop 1982-1990	0,05%		0,19%		0,07%		0,50%		0,33%		0,52%	
Taux d'évolution annuel du nbre pop 1975-1982	-0,02%		0,32%		0,16%		0,52%		0,52%		0,47%	
Solde naturel annuel 1999-2006	975		1 080		1 750		8 245		1 402		233 538	
Solde migratoire annuel 1999-2006	-882		-1 010		-487		-2 923		-973		177 752	
Indice de jeunesse 2006	1,60		1,50		1,24		1,38		1,46		1,16	
Indice de jeunesse 1999	1,60		1,54		1,23		1,41		1,48		1,15	
Vieillessement (% 60 ans et + ; taux d'évolution annuel du nombre)	16%	0,33%	17%	0,68%	21%	0,20%	19%	0,40%	18%	0,47%	21%	0,73%
<small>Source : INSEE, RP 1975, 1982, 1990, 1999 et 2006 (exploitations principales)</small>												

2.3...et une population plutôt familiale

La taille moyenne des ménages (2,62 en 2006) à l'instar des référents régionaux est sensiblement supérieure à la moyenne nationale (2,57).

Sa diminution a été très importante depuis 1990, plus de 1% par an. Compte-tenu du faible niveau de construction sur l'agglomération, c'est un facteur important de la stagnation démographique actuelle.

taille moyenne des ménages -TMM	Amiens	CA Amiens Métropole	Dep Somme	Reg Picardie	Aire Urbaine de Amiens	Métropole
TMM 2006	2,12	2,20	2,38	2,45	2,33	2,30
<i>taux de desserrement annuel 1999-2006</i>	-1,12%	-1,09%	-0,87%	-0,82%	-1,00%	-0,63%
TMM 1999	2,29	2,38	2,53	2,59	2,50	2,40
<i>taux de desserrement annuel 1990-1999</i>	-1,10%	-1,09%	-0,88%	-0,78%	-0,97%	-0,75%
TMM 1990	2,53	2,62	2,74	2,78	2,73	2,57

Source : INSEE, RP 1990, 1999 et 2006 (exploitations principales)

Les. points clés :

- une croissance démographique très faible...
-malgré un fort excédent naturel.....
-qui compense de moins en moins un déficit migratoire important, notamment en familles avec enfants
- une pression qui se reporte au-delà d'Amiens Métropole
- ...une population jeune et au caractère assez familial qui recèle des besoins de décohabitation importants

3 L'EMPLOI – LES REVENUS DES MENAGES

3.1 Un pôle d'emploi relativement dynamique, mais touché aujourd'hui par la crise

La situation démographique plutôt difficile pourrait trouver sa source dans un affaiblissement du potentiel d'emplois. L'analyse ci après montre qu'il n'en est rien. Il faut donc en chercher la cause dans l'inadaptation et l'insuffisance de l'offre de logements, comme indiqué plus haut.

→ Dans les années 90, des créations d'emplois qui profitent surtout à la périphérie externe

Entre les recensements de 1990 et 1999, le nombre des emplois s'est sensiblement accru dans la Métropole, passant de 79.292 à 83.937 soit une progression de plus de 4.600 emplois. Mais dans le même temps, la population active ayant un emploi vivant dans la métropole n'a augmenté que d'une centaine de personnes. Le taux d'emploi (= emplois / actifs résidents occupés) a en conséquence nettement augmenté, passant de 1,27 à 1,34. Tout s'est donc passé comme si les postes supplémentaires avaient été occupés par des actifs n'habitant pas dans l'agglomération. De fait l'aire d'influence d'Amiens s'est étendue considérablement entre 1990 et 1999 : l'aire urbaine a intégré 90 communes et 50.000 nouveaux habitants.

L'emploi au sein de l'aire urbaine (102 887 postes en 1999) est très concentré sur la commune d'Amiens (72 058 emplois soit plus des 2/3 du total). Seules trois communes en dehors de la Métropole possèdent plus de 1.000 emplois : Corbie, Flixecourt et Villers-Bretonneux. Dans la périphérie interne de la Métropole, en 1999, cinq communes comptent par ailleurs entre 1.000 et 2.000 emplois (Camon, Dury, Longueau, Rivery et Salouël).

Cette forte et croissante concentration de l'emploi sur Amiens et quelques communes limitrophes génère une multiplication des flux quotidiens domicile-travail, très centralisés autour de la capitale régionale, ce qui peut générer de nombreux effets négatifs (pollution liée à la circulation, risques physiques, coût excessif pour les ménages aux revenus les plus faibles temps perdu au détriment de la vie sociale et familiale.....).

→ entre 1999 et 2006, un rythme de création d'emplois supérieur à la moyenne nationale

Selon le recensement de population, le rythme de création d'emplois dans la Métropole (1,89 % par an) a été supérieur à la moyenne nationale (1,49 %).

Mais la tendance observée dans les années 90 se poursuit : avec plus 11.500 emplois supplémentaires sur le territoire métropolitain, le nombre d'actifs ayant un emploi et y résidant n'a augmenté que de 5.400 environ. C'est à dire que tout se passe comme si l'agglomération créait des emplois pour des personnes dont la moitié réside en dehors de son territoire.

Taux d'emploi...	Amiens	CA Amiens Métropole	Dep Somme	Reg Picardie	Aire Urbaine de Amiens	Zone d'emploi de Amiens	Métropole
Nombre total d'Actifs occupés 2006	52 310	69 064	224 312	775 388	111 335	140 518	25 582 122
Nombre d'emplois au lieu de travail 2006	80 927	95 677	219 811	687 783	115 411	139 397	25 259 785
Taux d'emploi en 2006	1,55	1,39	0,98	0,89	1,04	0,99	0,99
Nombre total d'Actifs occupés 1999	47 277	63 603	206 001	716 534	101 545	127 925	23 055 202
Nombre d'emplois au lieu de travail 1999	72 058	83 937	202 405	643 286	102 443	125 912	22 774 306
Taux d'emploi en 1999	1,52	1,32	0,98	0,90	1,01	0,98	0,99
Taux d'évolution annuel du nombre d'actifs occupés 1999-2006	1,46%	1,18%	1,22%	1,13%	1,32%	1,35%	1,50%
Taux d'évolution annuel du nombre d'emplois au LT 1999-2006	1,67%	1,89%	1,19%	0,96%	1,72%	1,46%	1,49%

Source : INSEE, RP 1999 et 2006 (exploitations principales)

Par ailleurs, le dynamisme relatif de l'emploi dans la Métropole doit être nuancé par le faible dynamisme du reste de la zone d'emploi : sur 13.400 emplois environ qui y ont été créés entre 1999 et 2006, 11.500 l'ont été dans l'agglomération amiénoise.

→ en 2008, un recul de l'emploi salarié privé

Les données les plus récentes, celles de l'emploi salarié privé selon l'UNEDIC montre un recul de cet emploi sur la zone d'emploi d'Amiens en 2008 suivant en cela une tendance nationale.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ SELON L'UNEDIC

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ SELON L'UNEDIC							
données au 31/12 de chaque année- provisoires pour 2008							
	zones d'emploi						France
	CAEN	ROUEN	LE HAVRE	RENNES	TOURS	AMIENS	
1993	101 660	177 123	85 880	130 492	90 831	66403	13 392 118
1998	111 106	182 410	88 322	148 731	95 823	72849	14 361 079
2004	125 628	193 105	96 856	181 911	107 591	81 021	15 870 067
2005	126 465	195 051	96 565	182 989	108 355	81 525	15 993 349
2006	127726	198457	98870	187601	111734	80756	16 289 080
2007	131059	203415	100945	195390	113991	81496	16 625 194
2008	129522	203842	98490	195580	113143	81247	16 532 449
1993	100	100	100	100	100	100	100
1998	109	103	103	114	105	110	107
2004	124	109	113	139	118	122	119
2005	124	110	112	140	119	123	119
2006	126	112	115	144	123	122	122
2007	129	115	118	150	125	123	124
2008	127	115	115	150	125	122	123

source: UNEDIC-ASSEDIC

Ce recul récent intervient après une longue phase de progression de l'emploi salarié privé.

Les données de l'UNEDIC concernant l'emploi salarié privé au 31 décembre de chaque année, font apparaître une progression sensible du volume de l'emploi depuis 1993, avec notamment une progression très soutenue entre 1993 et 1998. Le rythme global de progression est très proche de la moyenne nationale, plus vif jusqu'en 1998, plus modeste depuis. Il est manifestement supérieur à celui des bassins d'emplois de Rouen et du Havre. Le tassement enregistré entre 2003 et 2005 suit, en l'amplifiant, la courbe nationale, mais on peut s'interroger sur le rôle direct et indirect qu'a pu jouer l'insuffisance de la construction de logements dans son inflexion négative.

Au sein du bassin d'emploi, la croissance de l'emploi a été sensiblement plus marquée à Amiens (indice 120,7 en 2005) que dans le reste du bassin.

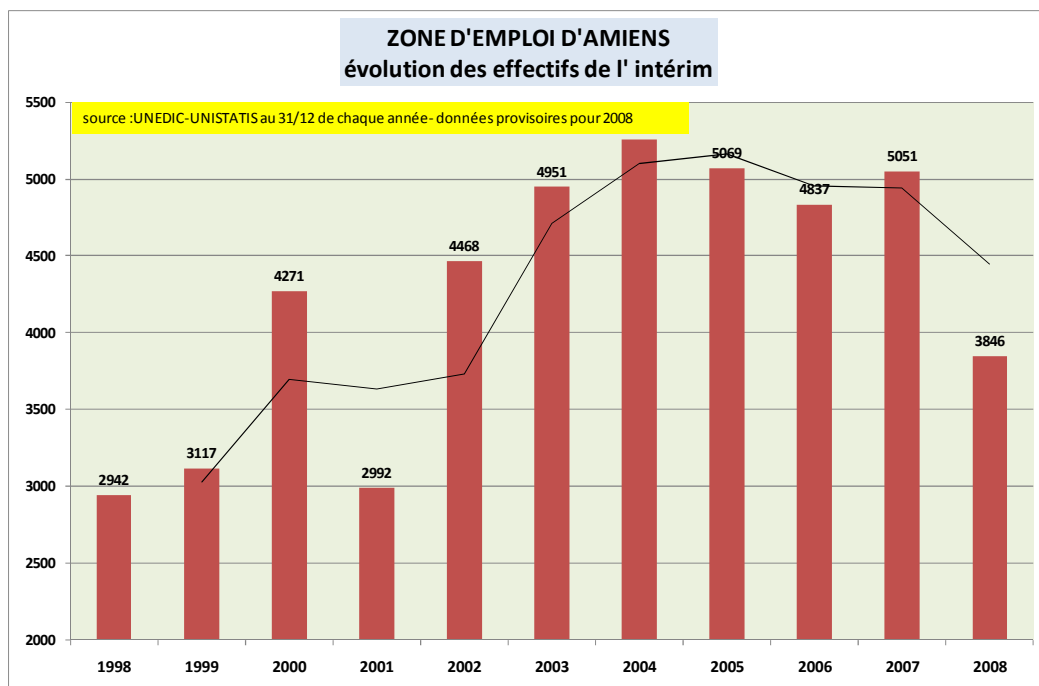
Cependant, comme dans la plupart des bassins d'emplois marqués par leur histoire industrielle, cette tendance globale masque des évolutions contrastées, entre des branches où l'emploi régresse et d'autres où il progresse. Dans le bassin d'emploi d'Amiens, les reculs ont été marqués dans les industries traditionnelles de l'habillement cuir textile, de l'automobile, des équipements du foyer...Cependant, certaines branches industrielles connaissent une progression sensible des effectifs : la chimie, les composants électriques et électroniques, la construction...Mais la progression la plus spectaculaire concerne les services opérationnels où l'on trouve surtout les emplois intérimaires et de sous-traitance (nettoyage,...) mais aussi des activités comme les centres d'appels. Mentionnons également les progressions dans les transports, l'hôtellerie restauration et la santé.

Bassin d'emploi : AMIENS

L'ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ – 1993 – 2005 SELON L'UNEDIC

en NES 36 - Source : Unedic	
les plus forts reculs de l'emploi salarié privé	
<i>variation en masse sur 10 ans</i>	
Habillement, cuir	-625
Industries des équipements du foyer	-670
Industrie automobile	-1014
Industries des produits minéraux	-584
Industrie textile	-306
les plus fortes progressions de l'emploi salarié privé	
<i>variation en masse sur 10 ans</i>	
Chimie, caoutchouc, plastiques	829
Industr.composants électriques et électroniques	428
Construction navale, aéronautique et ferroviaire	531
Construction	1076
Commerce de détail, réparations	786
Transports	2036
Activités financières	392
Conseils et assistance	1325
Services opérationnels	6948
Hôtels et restaurants	1040
Activités récréatives, culturelles et sportives	632
Education	600
Santé, action sociale	1828
VARIATION TOTALE	14620

Le recul de l'emploi salarié privé en 2008 est largement imputable à l'emploi intérimaire. Alors que le recul net de l'emploi en 2008 est de l'ordre de 250 emplois, la baisse de l'emploi intérimaire est de l'ordre de 1200 emplois. Après avoir largement contribué dans les années précédentes à la croissance de l'emploi (+2000 emplois environ entre 1998 et 2007 sur les quelques 8 500 de création nette), l'emploi intérimaire fait –entre autres- les frais de la crise économique.



La dynamique de l'emploi influe sensiblement sur le marché du logement : les pertes d'emplois dans l'industrie peuvent générer du chômage de plus ou moins longue durée et de la précarité. Les créations d'emplois permettent des revenus supplémentaires et des besoins nouveaux. L'analyse des secteurs en progression a montré l'impact des activités distribuant des salaires plutôt modestes ou de manière discontinue (en particulier l'intérim). L'intérim constitue un élément majeur d'adaptation du volume de l'emploi à la conjoncture économique et crée ainsi une catégorie de travailleurs particulièrement vulnérables.

Ce constat doit être relié au type d'habitat à offrir qui doit être accessible à ces ménages actifs, stables ou précaires. Cela ne signifie pas que l'on ne peut développer une offre en accession à la propriété, mais que l'on doit, autant qu'il est possible, prévoir des mécanismes de sécurisation. Ceux-ci sont en général adossés à l'accession sociale type PSLA ou maison à 100 000 €.

Des points clés :

- une progression économique longtemps assez soutenue.....
 -mais des reculs récents des effectifs salariés privés
 -une évolution globale qui masque des disparités (créations / destructions) importantes entre secteurs d'activité
- ...un volant d'emploi précaire qui supporte aujourd'hui une part importante des réductions d'effectifs

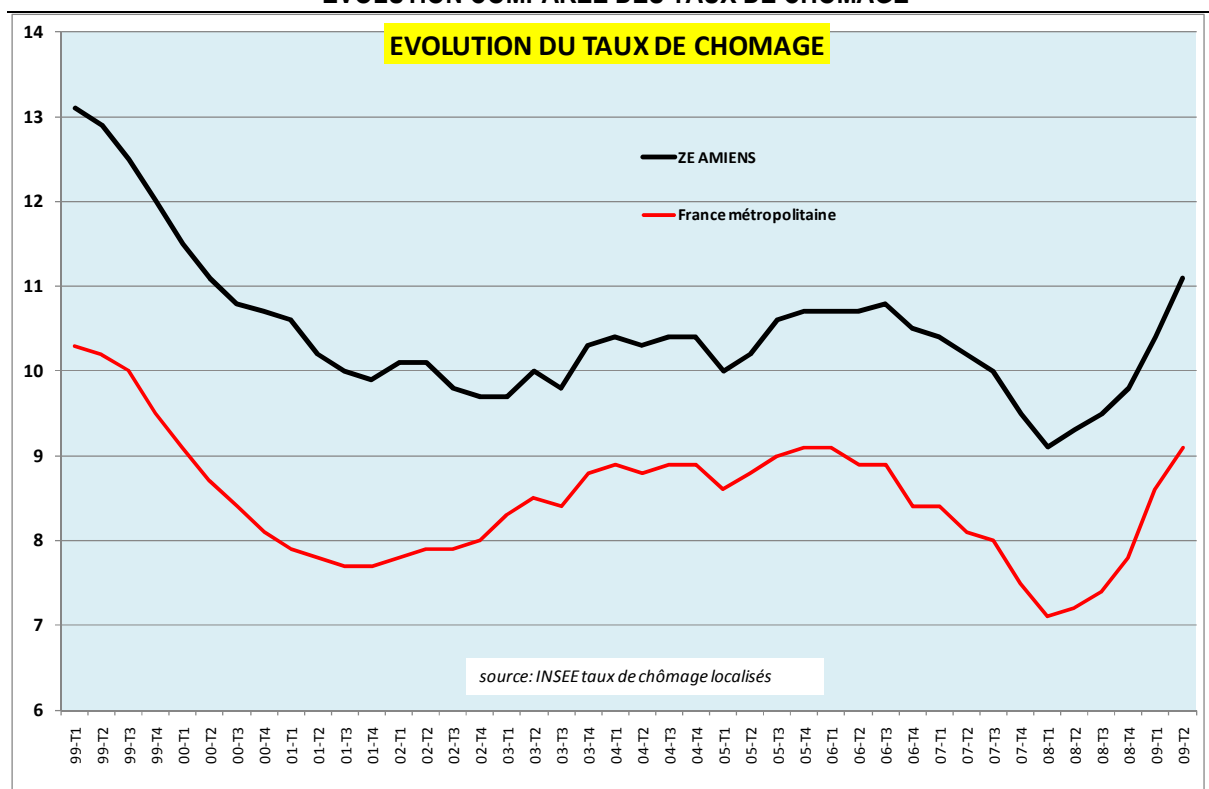
3.2 Un taux de chômage qui repart à la hausse et reste durablement supérieur aux moyennes de référence

Le taux de chômage ne peut être connu en continu qu'à l'échelle de la zone d'emploi (source : estimations INSEE).

Le taux de chômage dans la zone d'emploi d'Amiens a connu une évolution identique à la tendance observée aux échelles nationale, régionale et départementale : baisse très prononcée de 1998 à fin 2002, remontée jusqu'au début 2005, nouveau recul des taux en 2005 et 2006 et très brutale remontée à partir du début 2008.

Le taux de chômage reste cependant sensiblement supérieur à une moyenne nationale qui elle-même est déjà relativement élevée et porteuse d'une forte précarité sociale. Cependant l'écart entre le local et le national s'est réduit : de 3 points de chômage à fin 1998, l'écart est passé à 2 points à partir du troisième trimestre 2006.

ÉVOLUTION COMPARÉE DES TAUX DE CHOMAGE



Chômeurs, Taux de chômage (15-64 ans)	Amiens		CA Amiens Métropole		Dep Somme		Reg Picardie		Zone d'emploi de Amiens		Métropole	
	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006	Nbre 2006	Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006
Chômeurs (Nbre 2006 + Taux d'évolution annuel du nbre 1999-2006)	10 356	-1,91%	11 839	-2,05%	32 377	-2,27%	106 895	-1,56%	20 191	-2,35%	3 168 367	-1,01%
Taux de chômage 1999	20,0%		17,7%		15,6%		14,3%		15,7%		12,9%	
Taux de chômage 2006	16,6%		14,7%		12,7%		12,2%		12,6%		11,1%	
Taux de chômage Homme/ Femme en 2006	15,8%	17,4%	14,0%	15,5%	11,1%	14,5%	10,5%	14,1%	11,3%	14,1%	9,8%	12,6%
Source : INSEE, RP 1999 et 2006 (exploitations principales)												

Les données du recensement de population permettent d'apprécier les taux de chômage à différentes échelles, mais avec un certain décalage dans le temps.

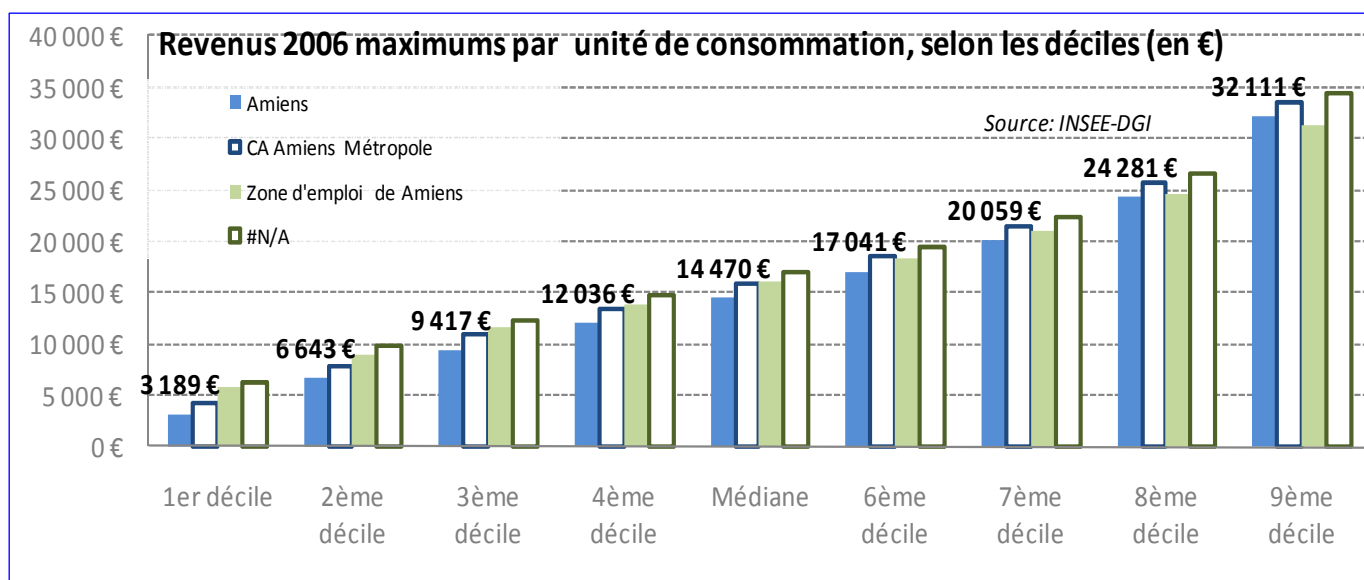
Les données pour 2006 font apparaître un net recul du taux de chômage sur la Métropole (14,7 % contre 17,7 % en 1999). Ce taux de chômage est nettement plus élevé sur la ville-centre, qui concentre les parcs locatifs social et privé, que sur la périphérie interne ou sur le reste de la zone d'emploi.

Les villes-centres concentrent en effet une proportion importante des chômeurs qu'elles accueillent dans les parcs locatifs sociaux ou privés et dans les structures d'hébergement spécifiques et qui trouvent là plus de chances d'accéder à l'emploi et, le cas échéant, aux aides sociales

3.3 Des revenus globalement très modestes

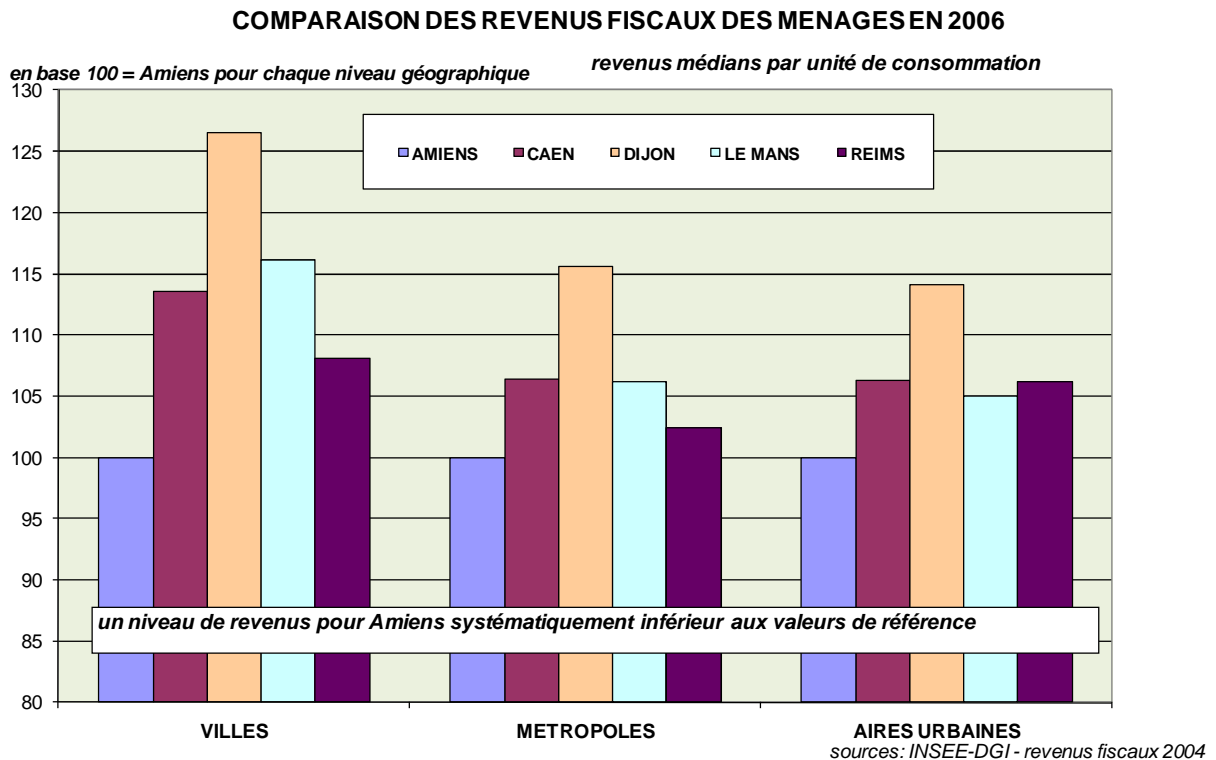
Les revenus fiscaux des ménages dans la Métropole apparaissent assez systématiquement inférieurs aux valeurs de référence. Pour tous les déciles, les revenus dans l'agglomération sont inférieurs à la moyenne mais c'est surtout dans les premiers déciles, les ménages aux ressources les plus faibles, que les écarts de revenus sont les plus marqués : la précarité dans la métropole amiénoise est encore plus marquée qu'ailleurs, ou autrement dit, les plus pauvres y sont plus pauvres. On note aussi un décalage dans les catégories intermédiaires (4^{ème} au 6^{ème} décile lié à la structure des pertes migratoires).

LES REVENUS FISCAUX DES MÉNAGES COMPARÉS



Le tableau ci-dessous compare les revenus de quelques villes-centres, de leurs intercommunalités et de leurs aires urbaines : il apparaît très clairement pour chacun de ces échelons, que les revenus à Amiens sont les plus faibles. Les écarts sont particulièrement importants pour la commune d'Amiens.

COMPARAISON DES REVENUS FISCAUX DES MÉNAGES EN 2006



Des points clés :

- une remontée récente et forte du chômage après plusieurs années d'amélioration
-des revenus qui restent faibles et un taux de chômage élevé au regard des ratios des agglomérations comparables...
-le décalage est particulièrement sensible pour les ménages les plus pauvres.

4 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

4.1. Les statuts d'occupation, importance du parc locatif social...

En 1999, la structure du parc de résidences principales (RP) de la Métropole se caractérise par le poids relativement important du parc locatif social qui représentait en 1999 28,2 % des RP. C'est un taux sensiblement supérieur à celui des agglomérations de référence. Cependant, l'importance de ce taux doit prendre en compte les caractéristiques sociales d'une population de ressources plutôt modestes.

Corrélativement, la part de la propriété d'occupation et du locatif privé apparaît inférieure aux moyennes de référence à l'exception de celle de Reims.

Toutefois, en 2003, les parts relatives du locatif privé aurait augmenté significativement par rapport à 1999, de plusieurs points (source : Filocom 2003), alors que celles des propriétaires occupants et du locatif HLM se tasseraient.

Mais c'est surtout le **déséquilibre centre/ périphérie** qui renvoie à l'opposition locatif / propriété d'occupation qui caractérise la Métropole. A Amiens, la part des propriétaires occupants n'était que de 35 % en 1999. Inversement, le secteur locatif ne représente que 21 % en périphérie.

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 1999

source : INSEE RGP 1999

	propriétaires occupants	locatif privé	locatif HLM	autres	TOTAL
Amiens Métropole	30856	15158	20155	5417	71586
Amiens	20321	13731	18692	4849	57593
périphérie	10535	1427	1463	568	13993
Amiens Métropole	43,1%	21,2%	28,2%	7,6%	100%
Amiens	35,3%	23,8%	32,5%	8,4%	100%
périphérie	75,3%	10,2%	10,5%	4,1%	100%
Somme	61,5%	17,7%	14,8%	6,0%	100%
Picardie	61,0%	17,0%	17,0%	5,0%	100%
France	54,7%	22,8%	16,0%	6,5%	100%
<i>agglomérations de référence</i>					
Caen la mer	38%	30%	26%	5%	100%
CA Dijon	47%	30%	17%	7%	100%
CA Orléans	50%	26%	19%	5%	100%
CC Reims	29%	23%	40%	7%	100%

Les données du recensement de 2006, qui sont encore à considérer avec précaution, compte-tenu de la nouvelle méthode de recensement, font apparaître par rapport à 1999, pour une progression du parc de résidences principales de l'ordre de 5.600 unités :

- Une forte progression du parc locatif privé de l'ordre de 3.600 unités
- Une progression de la propriété d'occupation d'environ 2.000 unités
- **Un recul du parc HLM** d'une centaine d'unités, qui en taux passe de 28,2 % à 25,9 % des résidences principales.

Ces tendances sont principalement imputables à la seule commune d'Amiens puisque le parc HLM augmente très légèrement en périphérie.

LES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION						
	propriétaires occupants	locatif privé	locatif HLM	meublés	logés grat.	TOTAL RP
Amiens Métropole	32849	18805	20047	3582	1989	77272
Amiens	21456	17179	18461	3463	1699	62258
périphérie	11393	1626	1586	119	290	15014
aire urbaine	62108	23855	21816	3728	2857	114364
Amiens Métropole	42,5%	24,3%	25,9%	4,6%	2,6%	100%
Amiens	34,5%	27,6%	29,7%	5,6%	2,7%	100%
périphérie	75,9%	10,8%	10,6%	0,8%	1,9%	100%
aire urbaine	54,3%	20,9%	19,1%	3,3%	2,5%	100%
Somme	62%	19%	14%	2%	3%	100%
Picardie	62%	18%	17%	1%	3%	100%
France	57%	23%	15%	2%	3%	100%
<i>source: INSEE RP 2006</i>						

...et précarité des locataires du parc HLM

Si l'on considère comme « pauvres », les ménages dont les revenus sont inférieurs à 30 % des plafonds de ressources pour accéder à un logement HLM, 15,7 % des ménages de la Métropole peuvent être considérés comme tels, alors que la proportion au plan national est de 12,9%, ce qui confirme le niveau de précarité sociale accentué dans l'agglomération amiénoise.

La part des ménages pauvres dans le parc HLM métropolitain est de 29,3 % (France : 27,2 %) et dans le locatif privé, de 21,9 % (France : 19,9 %).

Inversement, pour 100 ménages pauvres, dans la métropole amiénoise, 54 d'entre eux habitent dans le parc HLM (France : 31,2%) et 32,8 % dans le parc locatif privé (France : 35,6 %).

Le parc locatif social d'Amiens a donc une fonction sociale très forte.

Il n'en reste pas moins que le parc locatif privé loge aussi une part non-négligeable des ménages les modestes, soit 1/3 des ménages « pauvres ».

STATUTS D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES ET REVENUS FISCAUX DES MENAGES					
les revenus fiscaux des ménages sont appréciés en % des plafonds de ressources HLM en vigueur (plafond = 100%)					
	propriétaires occupants	locataires HLM	locataires privés	autres	TOTAL ménages renseignés
part des ménages dont revenus < 30 % des plafonds HLM pour 100 ménages de chaque statut d'occupation					
CA Amiens Métropole	4,0%	29,3%	21,9%	12,4%	15,7%
Amiens	4,4%	30,5%	23,1%	12,4%	18,5%
Somme	6,4%	30,3%	22,0%	18,3%	13,2%
Picardie	5,5%	27,9%	19,8%	14,8%	12,1%
France métro.	6,3%	27,2%	19,9%	17,7%	12,9%
part de chaque statut d'occupation pour 100 ménages dont les revenus < 30 % des plafonds HLM					
CA Amiens Métropole	11,5%	54,0%	32,8%	1,6%	100%
Amiens	8,9%	56,6%	33,1%	1,4%	100%
périphérie	40,9%	25,2%	29,5%	4,4%	100%
Somme	30,5%	32,6%	32,5%	4,4%	100%
Picardie	28,6%	39,0%	28,7%	3,6%	100%
France métro.	28,6%	31,2%	35,6%	4,6%	100%
source: Min. Logt - DGI- FILOCOM2007					

- **Un parc locatif social très concentré spatialement sur la ville-centre**

Le département de la Somme se caractérise par une très forte concentration du parc HLM sur les plus grandes villes, notamment Amiens et Abbeville.

La métropole amiénoise concentre 92 % du parc HLM de son aire urbaine et 61,5 % du parc départemental.

Le taux de locatif social sur Amiens Métropole, en baisse depuis 1999, voit son importance relative justifiée par la grande faiblesse de l'offre dans le reste de l'aire urbaine, où le taux de LLS est de 4,8 % du parc de résidences principales.

taux comparés de logements locatifs sociaux-2006		
<i>en % des RP</i>		
	nombre LLS	taux LLS
France métrop.		14,9%
Picardie		16,6%
Somme	32572	14,1%
Aire urbaine d'Amiens	21816	19,1%
Amiens Métropole	20047	25,9%
reste Aire Urbaine	1769	4,8%
<i>source: INSEE RP 2006</i>		

Note sur les sources concernant le logement locatif social.

Le recensement de population permet de rapporter les logements HLM au parc de résidences principales à une date donnée et donc de comparer les taux de locatif social à différentes échelles géographiques. Il est cependant peu précis à de petites échelles.

Concernant le parc locatif social à l'intérieur de la Métropole, l'Enquête Parc Locatif Social de la DREAL, réalisée tous les ans auprès des bailleurs sociaux est beaucoup plus précise.

La commune d'Amiens concentre **92 %** du parc locatif HLM de la Métropole.

En périphérie :

- une seule commune a plus de 500 logements HLM, Longueau (819 en 2008),
- une seule autre en a entre 200 et 500, Camon (365)
- et trois autres en ont entre 100 et 200, Saleux (172), Salouël (164) et Rivery (116).

AMIENS METROPOLE				
le parc locatif social par commune				
Somme LOGTOT		2008		
DEPC	comm	C	I	Total
80020	Allonville	18	2	20
80021	Amiens	18 460	2 213	20 673
80131	Boves		22	22
80164	Camon	231	134	365
80256	Dreuil-les-Amiens		14	14
80379	Glisy		10	10
80489	Longueau	248	571	819
80632	Pont-de-Metz	33		33
80639	Poulainville	1		1
80674	Rivery	42	74	116
80717	St-Saulfieu		6	6
80724	Saleux	50	122	172
80725	Salouel	25	139	164
Total		19 108	3 307	22 415

source : DREAL Picardie-EPLS 2008

- **La structure du parc de logements : une faiblesse marquée du logement individuel**

Le parc HLM métropolitain n'offre que 12% de ses logements sous forme d'habitat individuel, soit un pourcentage de moitié inférieur à celui du département et même inférieur à la moyenne nationale.

Si la structure par taille des logements reste assez proche des moyennes de référence, on ne peut que constater que la majorité des logements à vocation très familiale de 5 pièces et plus reste localisée dans des immeubles collectifs. Le constat est encore plus marqué pour les logements de 4 pièces.

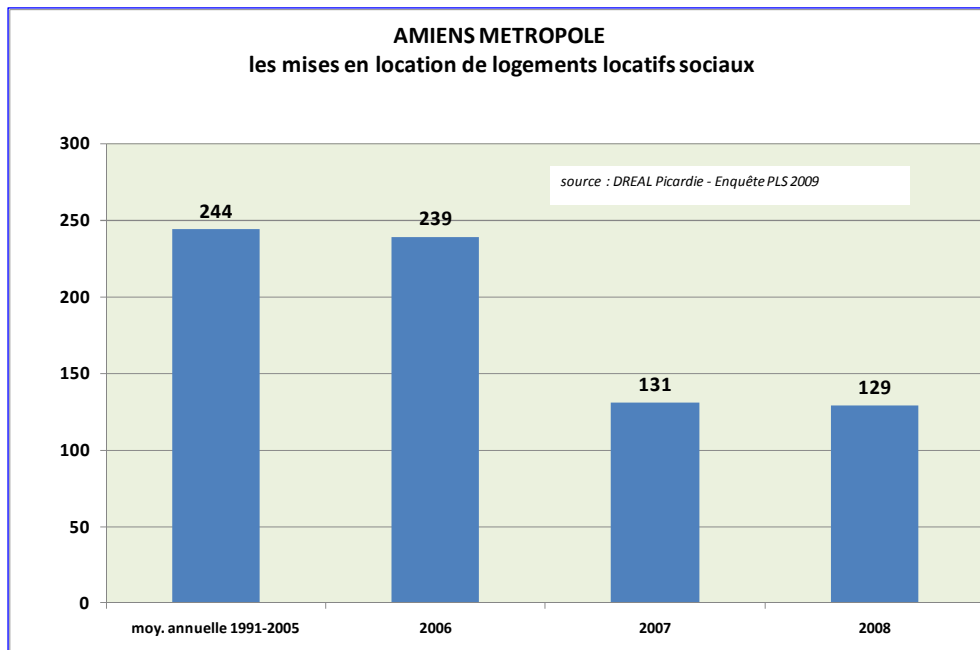
structure du parc locatif social de la Métropole						
pour 100 logements						
	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5+
Total A.M	100	7,0	17,5	38,1	26,5	10,9
dont collectifs	88,0	6,6	16,7	35,4	21,8	7,5
individuels	12,0	0,5	0,8	2,7	4,7	3,4

source: DRE Picardie - EPLS

structures comparées du parc locatif social				
	T1-T2	T3-T4	T5	% indiv.
Amiens Métro.	24,5%	64,6%	10,9%	12,0%
SOMME	23%	65,4%	11,6%	24,9%
PICARDIE	23%	65,4%	11,4%	21,1%
France Métrop.	24%	66,5%	9,4%	13,6%

source: Min.Equip. /EPLS 2004

- **Une très faible production de logements locatifs sociaux ces dernières années**



Le rythme moyen des mises en location de logements locatifs sociaux a été de 244 logements par an de 1991 à 2005. Ce rythme a très fortement chuté à partir en 2007-2008 à 130 logements annuels.

- **Un taux de mobilité dans la moyenne**

Le taux de mobilité (hors premières mises en location) s'est élevé en 2008 à 11% du parc et à 9,5% si l'on déduit les mutations internes. Ceci représente un mouvement annuel d'environ 2100 entrées dans le parc HLM, à comparer aux 130 mises en location de ces deux dernières années.

La vacance supérieure à 30 mois est aujourd'hui tout à fait marginale (0,3 % du parc).

- **Une gestion très concentrée**

Quatre bailleurs sociaux gèrent 96 % du parc locatif social métropolitain : l'OPAC d'Amiens avec plus de 13.000 logements gère 61% du parc, la SAHLM Immobilière de Picardie (SIP) avec près de 6.000 en gère 26 %, alors que la SAHLM des Régions du Nord et de l'Est et la SAHLM le Nouveau logis Picard (SAPI) en gèrent chacune environ 5 %.

- **Un parc « daté » dans ses produits et dont la réhabilitation est très partielle**

Le patrimoine HLM est assez fortement daté dans ses époques de construction avec **73 % des logements construits avant 1980** et avant la réforme du financement du logement.

Pour l'OPAC d'Amiens, principal bailleur dans la Métropole, 88 % de son patrimoine est composé de logements collectifs et 43 % de ce patrimoine est situé en ZUS².

Sur ces quelques 16500 logements réalisés avant 1980, seulement 40 % environ ont déjà bénéficié d'une réhabilitation financée en PALULOS, qui n'a été bien souvent que partielle.

Pour l'OPAC d'Amiens, 43 % de son patrimoine a été réhabilité en 2003, l'amélioration ayant surtout porté sur les Apelo et les PSR-PLR.

- **La demande de logements HLM**

Les données disponibles font apparaître **une réelle tension sur le marché du logement social** : avec plus de 7000 demandes en instance pour une capacité annuelle d'attribution de l'ordre de 2000 logements (3,6 demandes pour une attribution selon le porter à connaissance de l'Etat)

La demande externe au parc HLM est relativement forte³ : 69 % de la totalité de la demande. Ce pourcentage apparaît relativement fort compte-tenu de l'importance du parc HLM (28,5% des résidences principales) qui génère une forte demande interne. Plus de 22 % des demandes ont plus d'un an d'ancienneté mais les délais d'attente sont sensiblement plus importants pour les demandes de mutations (37 % attendent depuis un an ou plus).

Les demandes externe et interne au parc HLM présentent des profils très différents :

- les ménages extérieurs au parc HLM sont actuellement logés pour **27⁴ % d'entre eux dans un studio et pour 21 % un T2** alors que 25 % le sont dans un T3, 16 % dans un T4 et 11 % dans un T5 +.

Si près d'un cinquième demandent uniquement un individuel, la très grande majorité demande indifféremment un collectif ou un individuel. La demande porte surtout sur des T2 (32 %) et T3 (37 %). Si elle est moins forte sur les T4 (19 %) et T5+ (6%), on n'oubliera pas que la rotation est aussi plus faible sur ce type de logements et donc l'offre relativement moins abondante.

² OPAC d'Amiens –Plan stratégique de patrimoine- Diagnostic stratégique -2003

³ source : Espace Habitat – lieu unique de dépôt des demandes pour l'OPAC, la SIP, la SAPI et l'OPSOM - données pour l'année 2005

⁴ pourcentages sur la demande exprimée

Les demandeurs externes sont pour 44 % d'entre eux actuellement logés en dehors de la Métropole, essentiellement dans le département de la Somme. Les cantons environnants alimentent donc une bonne partie de la demande externe.

Pour 63 %, il s'agit d'une demande pour avoir un logement autonome ou s'établir en vue de fonder une famille.

- Les demandeurs internes au parc HLM sont plutôt logés dans des T3 (38 %) ou des T4 (27 %) et à un moindre niveau en T1-T2 (23 %) ou T5+ (12%). 31% ne veulent qu'un logement individuel. Leur demande est très fortement centrée sur le **T3 (34%) et le T4 (34 %)**. Mais la demande très familiale est également notable (17 % de T5+), pourcentage élevé compte-tenu de la faible rotation déjà signalée.
Il s'agit d'une demande liée à un logement inadapté (35 %) ou un événement familial (naissance) (26%).
- La structure sociale des demandeurs externes et des ménages logés dans le parc HLM ne présente pas de différences significatives : mêmes proportions de salariés (52 %) et de ménages précarisés (chômage, prestations familiales, RMI, pensions alimentaires) (37 %). Les revenus des premiers sont toutefois un peu plus faibles (42 % ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS contre 37 % pour les mutations internes). Seulement 2 % des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLUS, la proportion étant voisine en externe et en interne.

4.2 Des actions de rénovation urbaine réalisées et en cours

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.

La reconstitution de l'offre s'est traduite par le financement au cours de la même période de 451 logements locatifs sociaux qui a donné lieu à une diversification en termes de :

- financement des logements avec 248 PLUS CD, 138 PLUS et 65 PLA-I
- localisation : deux communes voisines d'Amiens ont accueilli des constructions en PLUS CD : Longueau (21 logements) et Salouël (29 logements). Au sein de la commune d'Amiens, 124 logements seulement ont été reconstruits en ZUS dont 105 dans les quartiers Nord et 19 dans la ZUS Sud-Est, les autres l'ayant été dans d'autres quartiers.
- Bailleurs sociaux : la SIP, la SAPI, l'Immobilière Nord Artois et l'Immobilière Nord-est sont intervenus dans les reconstructions aux côtés de l'OPAC.

La communauté d'agglomération Amiens Métropole comporte **3 secteurs prioritaires** au titre du Grand Projet de Ville, signé le 22 décembre 2000 :

- La ZUS Nord
- La ZUS Sud-est (secteur Victorine Autier / Phileas Lebesgue / Condorcet)
- La ZUS Etouvie

Ces trois quartiers sont engagés dans une démarche de politique de la ville depuis 1983 (Programmes de Développement Social des Quartiers, Programme d'Initiative Communautaire URBAN, Pacte de relance pour la ville, Contrat de ville, Zone Franche Urbaine et Grand Projet de Ville).

Ces quartiers ont fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine, signée le 24 octobre 2005, modifiée par avenant en 2010

Amiens Métropole a élaboré un vaste programme de renouvellement urbain sur plusieurs années afin de mieux intégrer les ZUS Nord, Sud-est et Etuviez dans le développement général de l'agglomération et concourir ainsi au développement durable de l'agglomération et de son territoire,.

Parmi les grands axes de ce programme figure notamment en matière d'habitat et cadre de vie

- Le relogement des ménages concernés par les démolitions dans des opérations de construction neuve, à des prix adaptés, dans toute l'agglomération, favorisant ainsi une vraie mixité sociale,
- Le désenclavement des quartiers et la diversification des fonctions,
- La redéfinition et la qualification des espaces publics.

L'avenant 2010 reprend l'ensemble de la programmation (opérations réalisées ou en cours et non commencées lors de l'établissement du projet d'avenant (voir programme d'action ci-après).

Dans le cadre de l'ANRU, ce sont 1024 logements qui auront été démolis entre 2005 et 2013 inclus. Si la ZUS Nord reste fortement impliquée dans le processus de renouvellement avec 470 logements à démolir, la problématique du renouvellement s'étend désormais aux autres secteurs concernés : (333 démolitions Sud-Est et 221 Etouvie).

Comme pour le GPV, la diversification et la redistribution de l'offre HLM devrait impliquer :

- un effort de diversification de l'offre avec la reconstruction - essentiellement hors site - des logements (877) dont notamment la construction de 47 PLAI à réaliser en diffus,
- des communes voisines : Longueau (26 PLUS), Sarouel (33 PLUS CD) mais aussi Boves (17 PLUS CD) et Camon (9 PLUS CD), Sableux (30 PLUS).
- de nouveaux quartiers d'Amiens comme Paul Claudel et Renancourt.

- Plusieurs bailleurs : OPAC, SAPI, SIP et Habitat 62/59. 59 et, en complément, de nouveaux opérateurs pour la construction de logements en accession sociale à la propriété (Escout-Habitat, UNILOGI...) et de logements à loyers libres (Foncière Logement).*

Au total, ce sont 1436 logements qui auront été démolis d'ici à 2013, soit en moyenne annuelle sur 12 ans (2001-2013), **120 logements par an** (soit 0,5 % par an du parc HLM). C'est un rythme soutenu, à la hauteur des enjeux, qui s'accompagne d'un projet fort de diversification des produits et redistribution spatiale de l'offre.

- centrée sur le **T3 (34%) et le T4 (34 %)**. Mais la demande très familiale est également notable (17 % de T5+), pourcentage élevé compte-tenu de la faible rotation déjà signalée.

Il s'agit d'une demande liée à un logement inadapté (35 %) ou un événement familial (naissance) (26%).

- La structure sociale des demandeurs externes et des ménages logés dans le parc HLM ne présente pas de différences significatives : mêmes proportions de salariés (52 %) et de ménages précarisés (chômage, prestations familiales, RMI, pensions alimentaires) (37 %). Les revenus des premiers sont toutefois un peu plus faibles (42 % ont des ressources inférieures à 40 % des plafonds PLUS contre 37 % pour les mutations internes). Seulement 2 % des demandeurs ont des revenus supérieurs aux plafonds de ressources PLUS, la proportion étant voisine en externe et en interne.

Des points clés :

Un parc locatif social qui a stagné en nombre ces dernières années dans un contexte marqué par un développement des produits locatifs défiscalisés.

Un parc locatif social, fortement concentré sur la ville-centre, qui assure une forte vocation sociale

Un secteur locatif privé plus hétérogène avec une composante sociale de fait

Une faible production de logements sociaux ces dernières années dans un contexte de renouvellement intensif du parc HLM

- une demande HLM qui se caractérise :

*** par une assez forte proportion de demandeurs des cantons environnants, où le parc locatif social est peu ou pas représenté**

***par une réelle précarité et des revenus très modestes ce qui nécessite de maintenir une offre de qualité à loyers très modérés et une certaine prudence dans les opérations de type PLS.**

Un parc HLM qui présente encore de larges secteurs de logements « anciens » non-encore réhabilités

4.3. Un parc privé ancien à fort potentiel d'amélioration

- **Un parc locatif privé concentré sur Amiens**

Si le parc HLM de la Métropole est très fortement concentré sur la commune d'Amiens (93 %), il en est de même pour le parc locatif privé dont 92 % est localisé dans la ville-centre. Par contre, un tiers du parc de propriétaires occupants est situé dans la périphérie de la Métropole.

86 % du parc de logements de la Métropole construits avec 1949 est situé sur la commune d'Amiens.

- **Une forte composante de logements individuels**

87% du parc de propriétaires occupants est composé de maisons individuelles (« l'amiénoise »), c'est là une caractéristique majeure de l'habitat métropolitain. Dans le parc locatif privé, cette proportion d'individuels est encore de 28%.

- **Un confort médiocre du parc privé ancien**

Les données du tableau ci-dessous font apparaître que le parc privé présente encore de nombreux logements dont le confort reste insuffisant, ces logements étant, pour ceux en location, largement concentrés sur la ville-centre.

AMIENS METROPOLE L'INCONFORT DES LOGEMENTS PRIVES EN 2005		
	locatif privé	propriétaires occupants
sans confort (ni baignoire ou douche, ni WC)	1 729	979
confort partiel (manque au moins un élément)	4 216	6 893

source: Min. Equipement- Filocom 2005

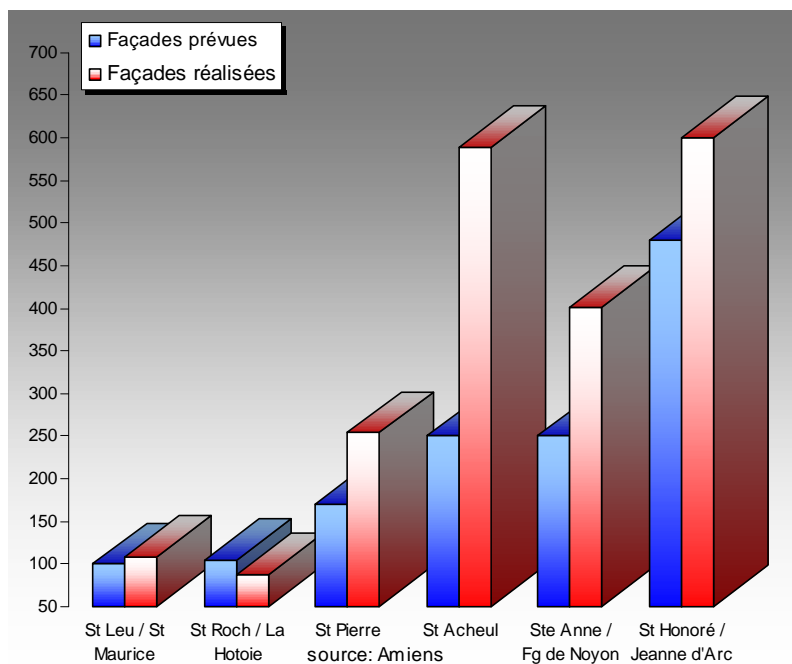
- **Une forte tradition d'intervention à travers les OPAH mais qui a peu contribué à l'amélioration du confort des logements**

Depuis 1988, six OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat) se sont succédées sur le territoire de la commune d'Amiens :

- Saint Leu- Saint Maurice :1988-1990
- Saint Roch-La Hotoie : 1991-1993
- Saint-Pierre : 1966-1998
- Saint-Acheul : 1998-2000
- Sainte Anne- Faubourg de Noyon : 2000-2002
- Saint Honoré- Jeanne d'Arc : 2003-2006

- **Un bilan positif au niveau de l'amélioration des façades...**

Au total, 2.040 logements ont pu bénéficier de travaux de ravalement de façades. Après une période de montée en régime laborieuse sur les trois premières OPAH, un effet d'engouement s'est fait sentir pour ce type de travaux à partir de l'OPAH de Saint-Acheul. Les travaux réalisés deviennent alors largement supérieurs aux objectifs fixés initialement.



- **...mais un bilan très mitigé au plan de l'amélioration du confort des logements...**

Le nombre de logements ayant pu bénéficier de subventions de l'ANAH pour la réalisation de travaux liés au confort des bâtiments est très limité : à peine plus d'un millier depuis 1991 (1024 soit 68 par an en moyenne), soit 472 logements locatifs privés (propriétaires bailleurs) et 556 propriétaires occupants.

On notera cependant un point positif dans la **remise sur le marché de logements vacants** après travaux subventionnés par l'ANAH : 62 en moyenne annuelle sur la période 1993-2002, 25 sur celle de 2003-2005.

- **...et du conventionnement des logements**

Les données de l'ANAH font apparaître une moyenne annuelle de 0 logement conventionné et 6 logements à loyers intermédiaires sur la période 1993-2002. Pour la période 2003-2005, ces données sont respectivement de 2 et 24.

OPAH : aides aux propriétaires bailleurs (en dehors des aides aux façades)						
AGENCE NATIONALE POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT (ANAH)						
	OBJECTIFS		REALISATION			
DATE	nb logements	montant	nb logements	montant	Différentiel	
St Leu / St Maurice	1988 - 1990	Pas de données				
St Roch / La Hotoie	1991 - 1993	91	434 480 €	44	188 954 €	- 47
St Pierre	1996 - 1998	50	212 666 €	83	279 801 €	+ 33
St Acheul	1998 - 2000	64	179 890 €	118	166 290 €	+ 54
Ste Anne / Fg de Noyon	2000 - 2002	66	201 233 €	149	147 605 €	+ 83
St Honoré / Ste J. D'arc	2003-2006	91	192 230 €	78	181 000 €	-13
TOTAL		362	1 220 499 €	472	782 651 €	+90

source: Amiens Métropole

OPAH : aides aux propriétaires occupants (en dehors des aides aux façades)						
ANAH : PRIME POUR L'AMELIORATION DE L'HABITAT (PAH)						
	OBJECTIFS		REALISATION			
DATE	nb logements	montant	nb logements	montant	Différentiel	
St Leu / St Maurice	1988 - 1990	Pas de données				
St Roch / La Hotoie	1991 - 1993	150	228 674 €	116	144 094 €	- 34
St Pierre	1996 - 1998	150	213 810 €	157	224 345 €	+ 7
St Acheul	1998 - 2000	115	179 890 €	95	128 965 €	- 20
Ste Anne / Fg de Noyon	2000 - 2002	67	111 288 €	87	144 675 €	+20
St Honoré / Ste J. D'arc	2003-2006	150	199 500 €	101	157 000 €	-37
TOTAL		632	933 161 €	556	799 079 €	- 64

source: Amiens Métropole

Des points clés :

- un parc locatif privé, à dominante de petits logements également concentré sur la commune d'Amiens, alors que le parc des propriétaires occupants est beaucoup plus présent en périphérie.
- une parc privé ancien qui présente encore des secteurs d'un confort médiocre
- des efforts restent à développer pour améliorer l'état du parc privé et en développer sa fonction sociale (loyers maîtrisés).

5 LA DYNAMIQUE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

5.1. Un niveau de construction qui reste insuffisant par rapport aux besoins

- La structure de la construction : une insuffisance marquée de l'accèsion à la
- Les tendances récentes de la construction neuve

Le rythme de la construction s'est établi dans les années 90 autour de 750 logements par an, soit un taux de construction annuel de 4,3 logements neufs par tranche de 1.000 habitants, avec des taux voisins sur Amiens et sa périphérie.

Depuis 1999, le niveau de construction a légèrement augmenté, pour dépasser les 800 logements, la progression étant un peu plus vive sur la périphérie, où le taux de construction dépasse les 5,3 logs /an/1.000 hab. Cependant, cette moyenne sur la période masque une période de faiblesse marquée de la construction au début des années 90 et une reprise sensible à partir de 2004.

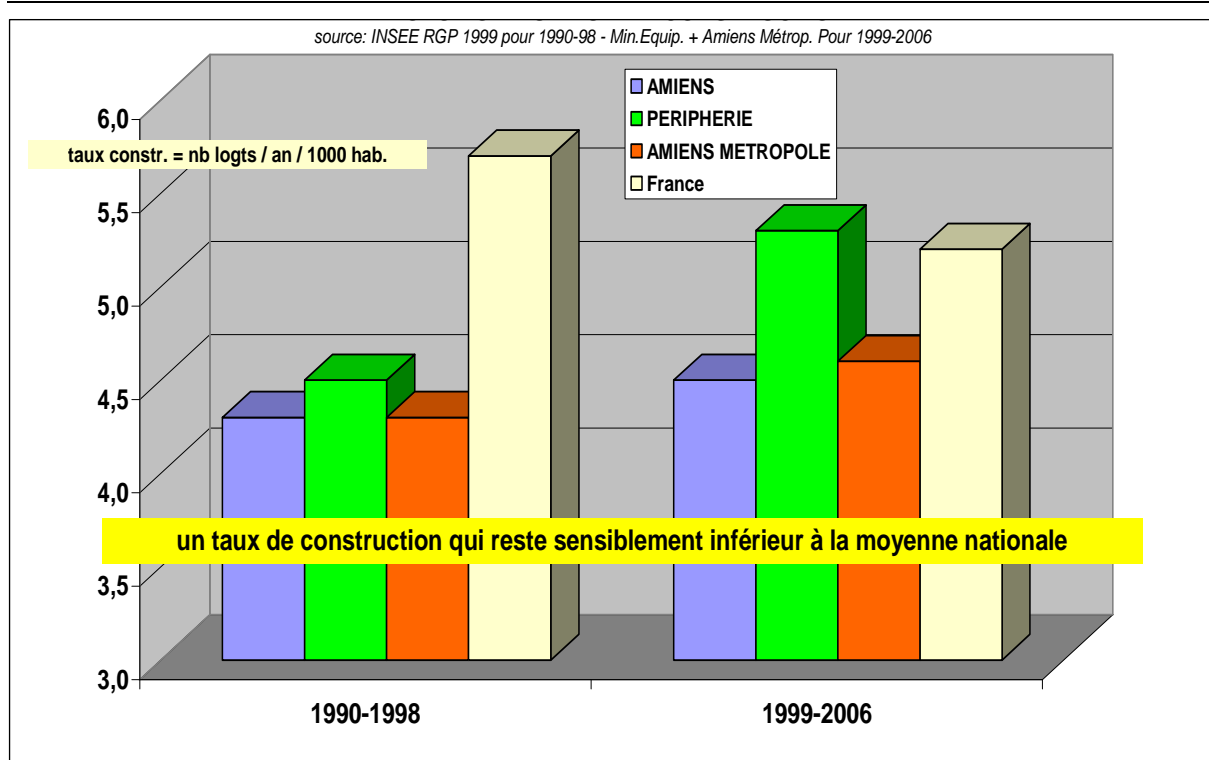
LES RÉALISATIONS RÉCENTES

	1990-1999		1999-2006	
	logt / an	taux /an / 1000 h	logt / an	taux /an / 1000 h
METROPOLE	741	4,3	816	4,6
dont				
AMIENS	565	4,3	605	4,5
PERIPHERIE	177	4,5	211	5,3

sources: INSEE-RGP 1999 -Min.Equip. SITADEL+ Amiens Métropole

On constate cependant que le **rythme de construction sur la Métropole reste**, sur les deux périodes, durablement **inférieur à la moyenne nationale**, elle-même jugée insuffisante par rapport aux besoins. Or, la jeunesse de la population de l'aire urbaine d'Amiens y génère des besoins spécifiques supplémentaires.

ÉVOLUTION DU TAUX DE CONSTRUCTION



En effet, dans les années 90 (cf. tableau page suivante), la quasi-totalité de la production neuve (752 logements par an) a été absorbée par l'effet de baisse de la taille moyenne des ménages (731) elle-même liée pour partie à la décohabitation des jeunes adultes. Si de nouveaux logements ont pu être affectés à la croissance de la population, c'est que la remise sur le marché de logements existants a été très importante sur cette période, comblant ainsi l'insuffisance de la construction (278 logements par an). Celle-ci a résulté principalement du phénomène de division de logements existants du parc privé (maisons, grands appartements) en unités plus petites (T1-T2), offre plutôt destinée aux jeunes et aux étudiants. Elle s'est développée surtout sur la commune d'Amiens.

Depuis 1999, la baisse de la taille moyenne des ménages génère un besoin identique à celui de la période précédente, soit de plus de 800 logements par an.

Or, la construction neuve reste, de 1999 à 2006, à un niveau très modeste, de l'ordre de 800 logements par an. Mais contrairement à la période précédente, la remise sur le marché de logements existants ne permet plus de suppléer à cette insuffisance de la construction, le phénomène de divisions de logements existants étant probablement moins puissant aujourd'hui, la pression de la demande

estudiantine s'affaiblissant quelque peu. Par ailleurs, la politique de renouvellement urbain se traduit par la démolition de nombreux logements HLM.

Au total, **l'insuffisance de la production de logements, dans un contexte où les besoins liés au point-mort progressent, se traduit par une stagnation voire une baisse de la population métropolitaine.** Elle se traduit également par une situation tendue dans l'accès au logement pour les ménages les plus précarisés (voir plus loin).

Certes, la reprise de la construction depuis 2005 est bien réelle. Elle doit cependant être durablement confirmée et amplifiée pour satisfaire les besoins importants en logements.

**- AMIENS METROPOLE -
L'ÉVOLUTION DU POINT MORT**

AMIENS - METROPOLE					
analyse rétrospective des besoins en logements neufs					
	1990	1999	2006	moyennes annuelles	
				1990-1999	1999-2006
population sdc ou municipale	171287	175745	176189	0,29%	0,04%
solde naturel				0,66%	0,61%
solde migratoire				-0,38%	-0,57%
population des RP	165 766	170 094	170 044	0,29%	0,00%
nombre de ménages	63 189	71 586	77 272	1,40%	1,10%
taille moyenne des ménages	2,62	2,38	2,20	-1,09%	-1,09%
nombre de logements	68626	77890	82605		
nombre de résidences principales	63 189	71 586	77 272		
résidences secondaires	1454	1137	800		
logements vacants	3983	5167	4532		
taux vacants	5,8%	6,6%	5,5%		
taux renouvellement du parc total				-0,41%	0,16%
RENOUVELLEMENT du PARC				-278	126
variation RS+LV				96	-139
DESSERREMENT				731	816
POINT MORT				549	803
EFFET DEMOGRAPHIQUE				202	-3
LOGEMENTS CONSTRUITS				752	816

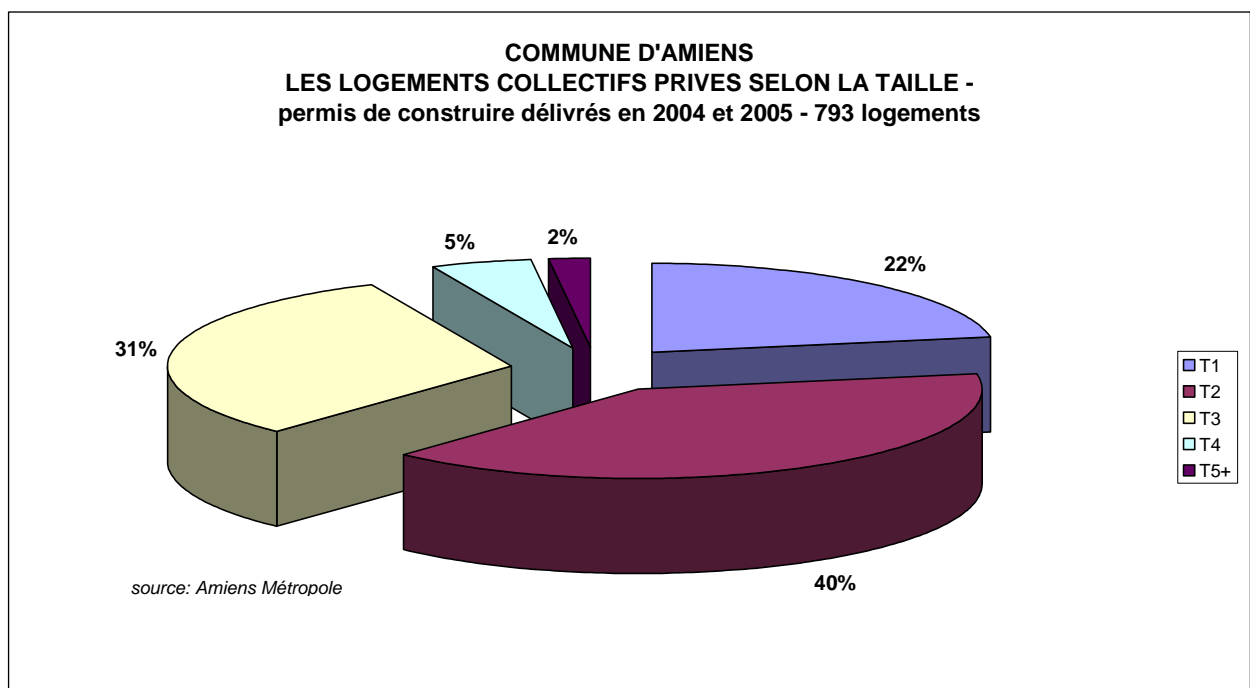
sources: INSEE RP 1990 à 2006 - sauf construction 1999-2006, estimations GTC

- **La structure de la construction : une insuffisance marquée de l'accèsion à la propriété**

Les deux tableaux ci-dessous font apparaître la structure de la production de logements dans les années 90, d'une part, et de 1999 à 2005 d'autre part.

On peut notamment constater :

- une **forte présence de la construction privée en logements collectifs** (de l'ordre de 300 logements par an), très concentrée sur Amiens, orientée essentiellement vers la construction de **petits logements** : 62 % des appartements sont des studios ou des deux pièces. Les appartements à vocation plus familiale, les 4 et 5 pièces ou plus, ne constituent que 7 % des appartements.



- une faiblesse majeure de la promotion privée sur le créneau de la maison individuelle, malgré une progression en périphérie en dernière période (de 19 à 63 logements par an).

- un certain recul dans la dernière période de la construction de logements locatifs sociaux, notamment en périphérie (de 205 à 149 par an).

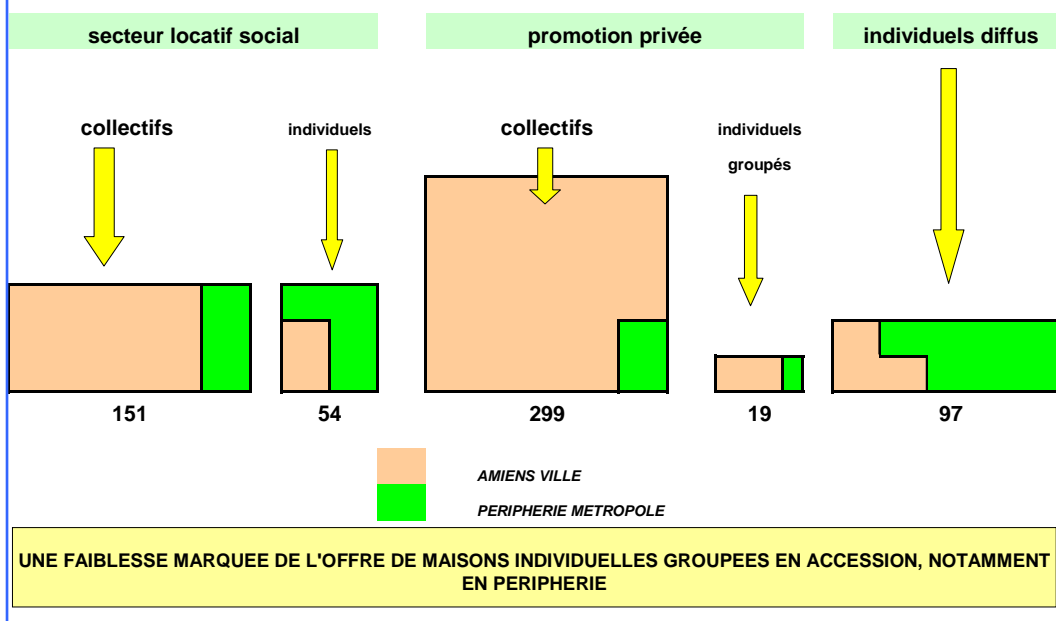
- un volume modeste de construction en individuels diffus par des particuliers (de l'ordre d'une centaine par an).

➔ **Cette faiblesse globale de l'offre en accession à la propriété ou en terrains à bâtir, constitue une des explications majeures des départs d'accédants de la Métropole -notamment ceux aux ressources les plus modestes - en lointaine périphérie de l'agglomération.** Ce déséquilibre est encore accentué par la baisse de l'offre en maisons locatives sociales depuis 1999.

AMIENS METROPOLE - STRUCTURE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LES ANNEES 90

mise en chantier 1989-1998- moyennes annuelles

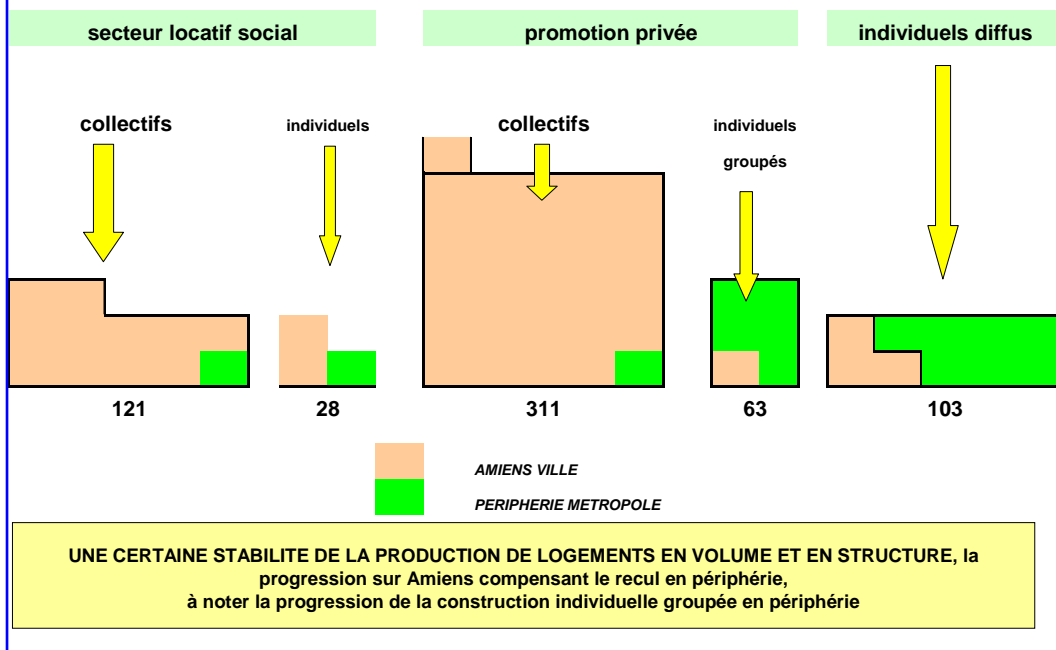
source DRE Picardie - SICLONE



AMIENS METROPOLE - STRUCTURE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 1999-2005

mise en chantier 1998-2004 moyennes annuelles

source DRE Picardie - SICLONE pour la périphérie - Amiens Métropole pour Amiens-ville



- **Les tendances récentes de la construction neuve :**

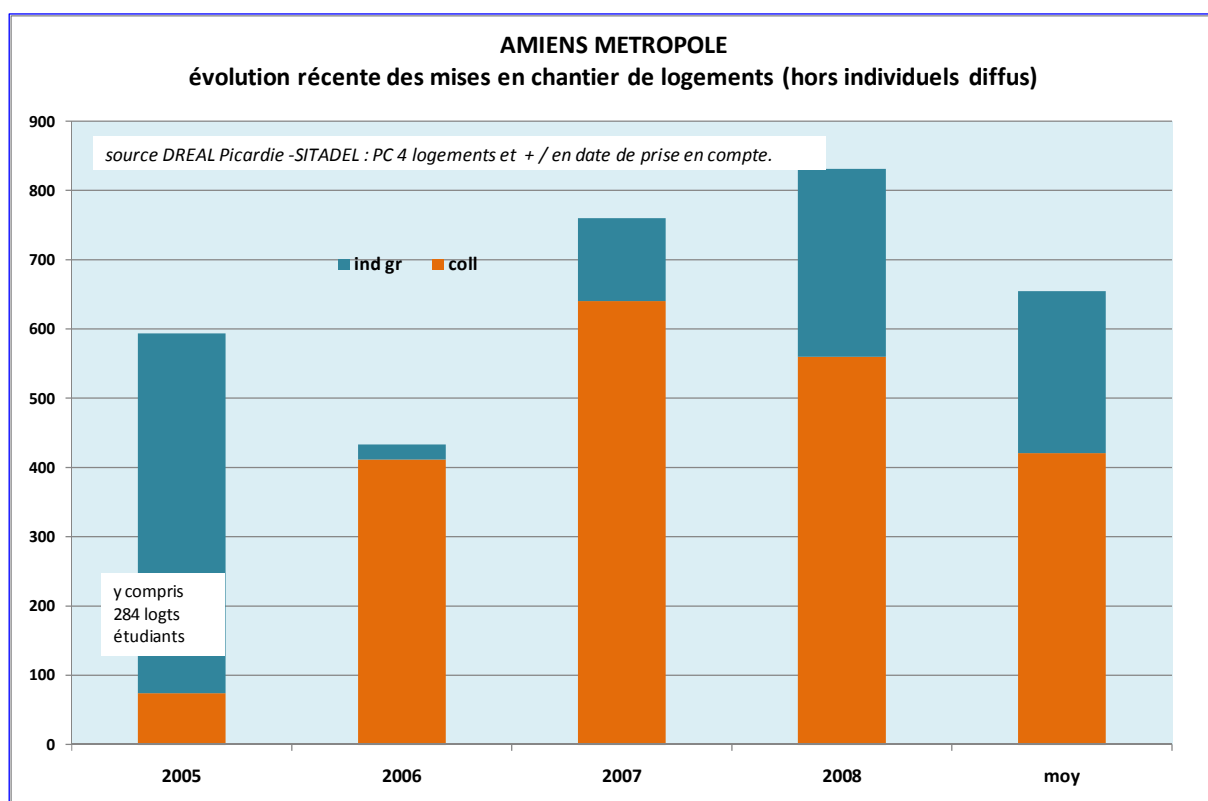
Les modifications récentes intervenues dans les statistiques de la construction neuve (fichier Sitadel) rendent difficiles une appréciation homogène depuis 2006.

Le graphe ci-dessous montre que le niveau des mises en chantier de logements est resté modeste depuis début 2006 (date du dernier recensement). Il ne prend pas en compte les logements individuels diffus qui s'élèvent en moyenne annuelle à une centaine de logements par an.

Au total, le rythme annuel des mises en chantier de logements s'est donc élevé à environ 750 / 800 logements par an sur la période 2005-2008, c'est à dire un rythme très proche de celui des périodes antérieures.

Les années 2007-2008 ont constitué une période relativement dynamique en terme de mises en chantier, mais l'année 2009 (données provisoires) semble déjà marquer un recul avec moins de 700 logements commencés (y compris individuels diffus).

La promotion privée prend une part importante de la construction au cours de ces années, sur Amiens mais aussi sur des communes comme Longueau, Pont de Metz, Saleux,...



5.2. Le marché immobilier : des niveaux de prix élevés, notamment en neuf

Source : Perval –Immoprix – 1^{er} trimestre 2006 –données basées sur les transactions enregistrées par les notaires – Pour les appartements, on a retenu les villes-centres des agglomérations, où se concentre généralement l'essentiel du marché et où se forment les prix directeurs. Pour l'individuel, pour lequel le marché est beaucoup plus étalé on a retenu l'échelon de l'arrondissement et de la ville-centre, quand les données étaient disponibles. Une actualisation a été effectuée avec les données de 2009.

- Les appartements en 2006

Tant pour l'ancien que pour le neuf, les prix à Amiens en 2006 apparaissent assez voisins de ceux des autres grandes villes de référence, légèrement en dessous de la moyenne mais cependant à un niveau élevé par rapport aux capacités des ménages. Les appartements neufs sont à Amiens comme dans la plupart des autres villes relativement plus petits que les appartements anciens, tant en nombre de pièces qu'en surface.

LES PRIX COMPARÉS DES APPARTEMENTS DANS LES VILLES CENTRES en 2006

	prix moyen - €	prix €/m ²	nb pièces	surf.habit m ²	prix moyen -€	prix €/ m ²	nb pièces	surf.habit m ²
	<i>ancien</i>				<i>récent ou neuf</i>			
France Prov	132 100	2 226	2,8	59	169 600	2 901	2,7	58
Amiens	108 100	1 783	2,7	61	144 900	2 445	2,4	55
Rouen	91 400	1 671	2,5	55	161 800	2 790	2,6	58
Caen	106 100	1 915	2,6	55	98 600	2 677	1,7	37
Le Havre	108 600	1 717	3,0	63	85 100	2 415	1,6	35
Reims	123 200	1 970	2,9	63	196 600	3 022	2,7	65
Dijon	108 900	1 870	2,8	58	157 200	2 437	3,0	65

source: PERVAL-Immoprix -données moyennes 2006

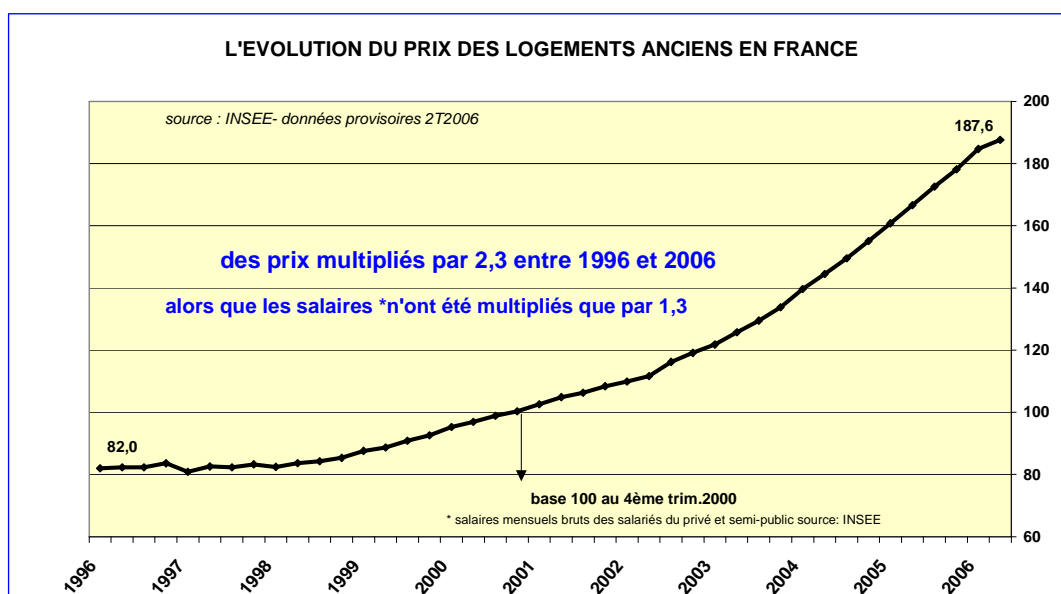
LES PRIX COMPARÉS DES APPARTEMENTS DANS LES VILLES CENTRES en 2006

Base 100 = France Province

	prix moyen - €	prix €/m ²	nb pièces	surf.habit m ²	prix moyen -€	prix €/ m ²	nb pièces	surf.habit m ²
	<i>ancien</i>				<i>récent ou neuf</i>			
France Prov	100	100	100	100	100	100	100	100
Amiens	82	80	96	103	85	84	89	95
Rouen	69	75	89	93	95	96	96	100
Caen	80	86	93	93	58	92	63	64
Le Havre	82	77	107	107	50	83	59	60
Reims	93	88	104	107	116	104	100	112
Dijon	82	84	100	98	93	84	111	112

source: PERVAL-Immoprix -données moyennes 2006

On rappellera que le niveau des prix des logements anciens en France, constaté en 2006 est le résultat d'une multiplication des prix par 2,3 entre 1996 et 2006 alors que les salaires n'ont été augmentés pendant cette période que par 1,3 (cf. graphique ci-dessous). La « capacité d'achat » est restée cependant élevée, comme partout, par la conjoncture des taux d'intérêt et de l'allongement de la durée des prêts.



Les tendances récentes : 2006-2009 : des prix soutenus des appartements tant anciens que neufs

Le prix moyen des appartements anciens sur le secteur d'Amiens est passé de 1783 € / m² en 2006 à 2220 en 2009 soit une hausse de 8 % par an. Par rapport aux agglomérations de référence, les prix sur l'Amiénois ont relativement davantage augmenté.

Prix comparés des appartements anciens en 2009						
Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/12/2008 au 30/11/2009 :						
	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	3 140 €/m ²	2 880 €/m ²	2 550 €/m ²	2 320 €/m ²	2 240 €/m ²	2 550 €/m ²
Secteur de Amiens	2 650 €/m²	2 270 €/m²	2 230 €/m²	1 880 €/m²	*	2 220 €/m²
Secteur de Rouen	2 470 €/m ²	2 420 €/m ²	2 160 €/m ²	2 110 €/m ²	2 060 €/m ²	2 180 €/m ²
Secteur de Le Havre	2 190 €/m ²	2 040 €/m ²	2 150 €/m ²	2 240 €/m ²	2 240 €/m ²	2 160 €/m ²
Secteur de Caen	2 520 €/m ²	2 660 €/m ²	2 400 €/m ²	2 040 €/m ²	2 000 €/m ²	2 340 €/m ²
Secteur de Reims	2 720 €/m ²	2 430 €/m ²	2 190 €/m ²	2 140 €/m ²	2 210 €/m ²	2 240 €/m ²
Secteur de Dijon	2 520 €/m ²	2 270 €/m ²	2 140 €/m ²	2 050 €/m ²	2 090 €/m ²	2 150 €/m ²
<small>source: Perval -Immoprix</small>						

Le prix des appartements neufs est encore relativement plus élevés (3.100 €/ m²) se situant à un niveau encore plus proche de la moyenne nationale (hors Ile-de-France).

Prix comparés des appartements neufs en 2009						
Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du 01/12/2008 au 30/11/2009 :						
Pays	Studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	4 550 €/m ²	3 400 €/m ²	3 180 €/m ²	3 140 €/m ²	3 110 €/m ²	3 290 €/m ²
<u>Secteur de Amiens</u>	3 350 €/m ²	3 160 €/m ²	3 020 €/m ²	3 100 €/m ²	✠	3 100 €/m ²
<u>Secteur de Rouen</u>	3 720 €/m ²	2 940 €/m ²	2 700 €/m ²	2 720 €/m ²	*	2 800 €/m ²
<u>Secteur de Le Havre</u>	*	3 410 €/m ²	3 090 €/m ²	3 110 €/m ²	*	3 170 €/m ²
<u>Secteur de Caen</u>	*	3 000 €/m ²	3 310 €/m ²	*	*	3 310 €/m ²
<u>Secteur de Reims</u>	3 660 €/m ²	3 160 €/m ²	3 100 €/m ²	3 120 €/m ²	*	3 180 €/m ²
<u>Secteur de Dijon</u>	*	3 040 €/m ²	2 850 €/m ²	2 630 €/m ²	*	2 840 €/m ²
source: Perval -Immoprix						

- Les maisons individuelles : des prix modestes dans l'ancien, élevés dans le neuf

Le prix des maisons anciennes paraît, tant pour l'arrondissement d'Amiens que pour la ville-centre, assez sensiblement inférieur aux moyennes de référence, et cela pour des maisons un peu plus petites, tant en nombre de pièce qu'en surface de parcelle. Les prix à l'échelle de l'arrondissement sont à Amiens, systématiquement inférieurs pour l'ancien à ceux des arrondissements de référence.

Par contre, pour le neuf, les prix de l'arrondissement d'Amiens sont supérieurs à ceux de Rouen, Le Havre et Caen. A Amiens-ville, les prix du neuf sont proches des prix les plus élevés de l'échantillon de référence.

On peut expliquer ce décalage entre les prix relatifs de l'ancien et du neuf, par :

- l'abondance d'une offre existante d'assez modeste qualité, la « maison amiénoise », assez exiguë et d'un confort inégal.
- la relative rareté d'une offre neuve de bonne qualité

LES PRIX COMPARÉS DES MAISONS ANCIENNES ET NEUVES EN 2006

	prix moyen - €	prix €/ m ²	nb pièces	surf.habit m ²	prix moyen -€	prix €/ m ²	nb pièces	surf.habit m ²
	<i>ancien</i>				<i>récent ou neuf</i>			
France Prov	132 100	2 226	2,8	59	169 600	2 901	2,7	58
Amiens	108 100	1 783	2,7	61	144 900	2 445	2,4	55
Rouen	91 400	1 671	2,5	55	161 800	2 790	2,6	58
Caen	106 100	1 915	2,6	55	98 600	2 677	1,7	37
Le Havre	108 600	1 717	3,0	63	85 100	2 415	1,6	35
Reims	123 200	1 970	2,9	63	196 600	3 022	2,7	65
Dijon	108 900	1 870	2,8	58	157 200	2 437	3,0	65

source: PERVAL-Immoprix -données moyennes 2006

LES PRIX COMPARÉS DES MAISONS ANCIENNES ET NEUVES EN 2006

en base 100 = France province								
	prix moyen €	prix €/ pièce	nb pièces	surf.terrain m ²	prix moyen €	prix €/ pièce	nb pièces	surf.terrain m ²
	<i>individuel ancien</i>				<i>individuel neuf</i>			
France Prov	100	100	100	100	100	100	100	100
amiens arr	82	82	100	46	82	84	98	70
amiens ville	90	90	100	15	86	95	92	48
rouen arr	92	87	104	54	86	79	110	76
rouen ville	103	98	106	17				
caen arr	109	102	106	71	82	80	104	63
caen ville	135	121	111	27				
le havre arr	94	93	100	73	84	80	106	123
le havre ville	93	98	96	18	75	89	85	22
reims arr	118	106	111	35	99	97	104	42
reims ville	131	115	115	19	92	100	94	23
dijon arr	117	108	109	52	102	92	113	64
dijon ville	133	124	106	22	109	98	115	46

source: PERVAL-Immoprix -données moyennes 2006

Les tendances récentes 2006-2009:

La crise immobilière qui éclate en 2008 s'est traduite par un certain tassement des prix des maisons anciennes en 2008 et surtout en 2009. Mais on constate que niveau des prix dans le département en 2009, même en baisse, reste assez élevé puisqu'il est équivalent à celui de 2006.

Les prix des maisons anciennes dans l'Amiénois (162 400 € en moyenne) restent toutefois en 2009 sensiblement inférieurs à ceux d'agglomérations de taille équivalente, et ce quelque soit la taille de la maison.

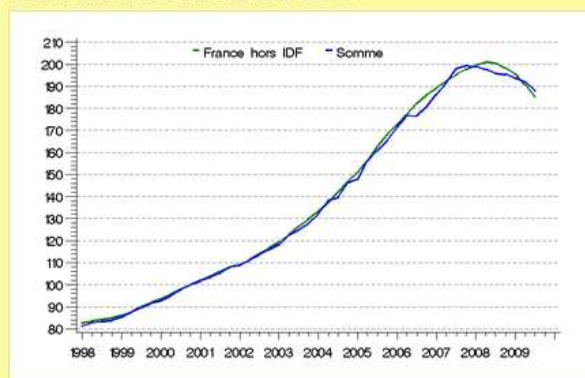
Indices : maisons anciennes en Somme

Évolution de l'indice sur les 5 dernières années :

2004>2005	2005>2006	2006>2007	2007>2008	2008>2009
+15,3 %	+9,7 %	+12,1 %	-1,0 %	-4,0 %

Note : les évolutions d'indices sont calculées par rapport au 3ème trimestre de chaque année.

Indices arrêtés au 3ème trimestre 2009 :



Base 100 au 4ème trimestre 2000

© Perval 2007-2010

Prix : maisons anciennes

Prix correspondant aux transactions réelles enregistrées du **01/12/2008** au **30/11/2009** :

	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	Ensemble
France (hors Ile-de-France)	130 700 €	174 400 €	206 500 €	241 600 €	196 700 €
<u>Secteur de Amiens</u>	111 500 €	141 500 €	177 700 €	208 100 €	162 400 €
<u>Secteur de Rouen</u>	129 800 €	171 400 €	203 300 €	249 200 €	201 800 €
<u>Secteur de Le Havre</u>	124 000 €	164 700 €	194 800 €	220 000 €	184 100 €
<u>Secteur de Caen</u>	125 200 €	166 300 €	195 700 €	238 100 €	196 500 €
<u>Secteur de Reims</u>	141 200 €	187 800 €	225 200 €	265 900 €	234 900 €
<u>Secteur de Dijon</u>	138 700 €	188 100 €	221 700 €	260 700 €	220 500 €
source: Perval -Immoprix					

Les loyers du parc immobilier : maintien à un niveau relativement élevé

La source : la base nationale CLAMEUR

Le niveau des loyers de marché à Amiens reste à un niveau relativement élevé, compte-tenu du niveau de ressources modestes dans l'agglomération.

Celui-ci, légèrement en dessous de la moyenne nationale, a fortement jusqu'en 2009 pour se tasser légèrement ensuite. Il est comparable à celui des agglomérations lilloise et rouennaise et supérieur à ceux de Reims ou Dijon.

Le niveau de loyer relativement élevé dans une agglomération peut refléter :

- Un effet de forte valorisation lié à une attractivité résidentielle, économique ou touristique (ex : Paris, région PACA,...).
- Il peut aussi résulter une nette insuffisance d'une offre neuve par ailleurs plus ou moins bien adaptée à la structure des revenus locaux. L'agglomération amiénoise relève davantage de cette problématique.

LES LOYERS DE MARCHÉ EN 2009 ET 2010					
		2009		2010	
source : CLAMEUR		loyers en m ²	var. / année précédente	loyers en m ²	var. / année précédente
			en %		en %
Amiens	interco.	11,7	8,4	nc	
	ville	11,7	7,2	11,6	-0,8
Rouen	interco.	11,5	2,7	nc	
	ville	12,0	3,3	12,6	-0,9
Le Havre	interco.	10,4	-0,4	nc	
	ville	10,3	-0,8	9,9	-3,0
Caen	interco.	12,1	-2,7	nc	
	ville	12,4	-2,6	12,2	-2,0
Reims	interco.	9,4	4,9	nc	
	ville	9,4	4,2	10,4	4,2
Dijon	interco.	10,4	-1,9	nc	
	ville	11,0	0,5	10,9	-2,5
Lille	interco.	11,4	4,7	nc	
	ville	12,0	4,2	11,9	-1,1
Paris		21,9	1,1	21,7	-0,8
France métro.		12,0	0,1	12,0	0,6

Des points clés :

- une production neuve insuffisante par rapport aux besoins et qui ne permet plus de stabiliser la population
-avec une très faible contribution de l'individuel groupé et de l'accession sociale....
-qui contribue au niveau élevé des prix dans le neuf, tant en collectif qu'en individuel
- un niveau de prix plus modeste des maisons anciennes, produit assez abondant mais de qualité inégale
- des niveaux de loyers de marché relativement élevés dans le parc locatif privé, tirés vers le haut par les produits neufs défiscalisés.
- l'insuffisance de la construction a touché également dans les dernières années le secteur locatif social.
- des produits neufs mal adaptés à la structure des revenus locaux et à la demande des ménages

6 LE LOGEMENT DES CATEGORIES SPECIFIQUES DE POPULATION

6.1. Les personnes âgées : privilégier le maintien à domicile et l'adaptation des logements

Le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale (SDOSMC)⁵ de la Somme vient d'être mis à jour pour la période 2006-2011, pour le volet personnes âgées. On retiendra à l'échelle du département de la Somme, les principaux constats en rapport avec le logement :

- une proportion de personnes âgées de 60 ans et plus légèrement inférieure à la moyenne nationale (20,7% contre 21,3 % en 1999) mais qui progresse comme cette dernière, de manière régulière.
- des projections démographiques qui confirment à l'horizon 2030 la tendance au vieillissement de la population avec notamment un accroissement sensible des 75 ans et plus. Les cantons amiénois devraient voir les personnes âgées de 60 ans et plus augmenter fortement en volume.
- plus de propriétaires dans la Somme chez les personnes âgées (79 % contre 70 % en France).
- les personnes âgées résident plus fréquemment que les autres dans des logements **anciens** (27,5% des 60 ans et + résident dans un logement construit avant 1915).
- plus de 8 500 logements dans le département sans **aucun confort sanitaire** sont occupés par des personnes âgées (dont 4 960 logements occupés par des personnes de 75 ans et +).
- près de 8 500 logements occupés par des personnes âgées ont encore le WC à l'extérieur du logement.

Ces problématiques logement sont cependant assez contrastées selon les différents cantons du département : pour ceux **d'Amiens, on retiendra surtout la part relativement importante des personnes âgées vivant en locatif notamment HLM** (qui vaut notamment pour Amiens).

L'hébergement spécifique des personnes âgées

Apprécié par rapport aux départements de référence, **le taux d'équipement de la Somme apparaît d'un bon niveau**, avec 13,7 pour 100 personnes de 75 ans et plus (p.58), avec une offre dominée par les maisons de retraites publiques (31 % de la capacité d'accueil) et les maisons de retraite hospitalières (24,7%). La zone des **cantons amiénois apparaît bien couverte** en nombre d'établissements et en capacité d'accueil, notamment en EHPAD puisque ces cantons concentrent 11 des 22 établissements du département. Cependant, rapporté à la population âgée de ces territoires, le taux d'équipement y est légèrement inférieur à la moyenne départementale.

⁵ Conseil Général de la Somme, Schéma d'Organisation Sociale et Médico-Sociale – 2006-2011-personnes âgées

Le tableau ci-dessous fait apparaître :

- une certaine diversité dans le statut juridique (publics/privés) des établissements
- une forte concentration des équipements sur la commune d'Amiens

Les logements-foyers sont relativement peu nombreux dans le département (8), un seul, d'une capacité de 30 lits, étant localisé dans l'agglomération amiénoise.

<i>Etablissement</i>	<i>commune</i>	<i>Nature</i>	<i>statut</i>	<i>capacité</i>
MR du Vidame	Amiens	Maison de retraite - EHPAD	CCAS	89
MR la Neuville	Amiens	Maison de retraite EHPAD	association	114
MR Léon Burckel	Amiens	Maison de retraite EHPAD	CCAS	101
MR les Villandières	Amiens	Maison de retraite EHPAD	Privé –groupe Korian	88
Mapad des Montières	Amiens	Maison de retraite EHPAD	CCAS	70
Résidence Marie Marthe	Amiens	Maison de retraite EHPAD	association	117
MR ma maison	Amiens	Maison de retraite	congrégation	110
MR Maurice Fecan	Amiens	Maison de retraite EHPAD	CCAS	85
Mapad résidence du Parc des Vignes	Amiens	Maison de retraite EHPAD	SARL	90
Mapa de Longueau	Longueau	Maison de retraite	Etabliss.communal	62
MR st Joseph-Ste Famille	Cagny	Maison de retraite-EHPAD	Assoc. NRUP	65

6.2. Les personnes handicapées : une réelle avancée avec la mise en place de la Maison Départementale des Personnes Handicapées et son rôle en matière de rapprochement e offre/demande de logements adaptés

6.3. Les étudiants : Une offre quantitativement et qualitativement en cours d'amélioration

Selon l'étude « Logement des jeunes » menée par le cabinet Square en 2009, Amiens comptait, à la rentrée 2008, 24 673 étudiants dont 19 779 universitaires, IUT et IUP, ce qui représentait 64,4 % de l'effectif régional.

Au niveau régional l'évolution des effectifs est orientée à la baisse

La population étudiante présente un caractère social marqué avec une proportion importante de boursiers, français et étrangers

A la rentrée 2010, le CROUS gérait sur Amiens 2374 lits, soit environ 68 % se son offre régionale, pourcentage proche de la répartition de l'effectif étudiant au niveau régional. Le taux d'équipement régional est élevé : 1 logement pour 11 étudiants, contre 1 logement pour 14 étudiants au niveau national (source CNOUS).

La situation actuelle doit être considérée au regard des actions menées dans le cadre du CPER 2004-2006, afin de réaliser le programme de modernisation de l'offre de logement proposé par le CROUS, soit à l'origine :

- réhabilitation des résidences les plus modernes et/ou les mieux situées
- démolition de la majeure partie des bâtiments devenus vétustes de la résidence du Bailly située sur le campus
- construction de 1000 logements, pour reconstituer l'offre à proximité des implantations universitaires du centre Ville

Conformément à ce programme, la priorité a donc été donnée ces dernières années **à la modernisation et à l'amélioration des résidences** du Bailly, du Castillon, de Saint-Leu et du Thil.

Parallèlement, le CROUS a pris possession de nouvelles résidences : résidence Friant (90 T1), résidence de la Hotoie (140 T1 et T1 bis), résidence Jardin des Plantes (37 T1) dotées du confort moderne. Par ailleurs, une résidence de 97 logements, livrable début 2011, est en cours de construction avenue du Général de Gaulle, face au futur site universitaire de la Citadelle.

Au total ce sont 464 logements (522 chambres) qui sont réalisés, en cours ou à l'étude sur les 1000 prévus à l'origine au CPER.

Quant au parc ancien, 1434 logements sur près de 2000 ont été réhabilités ou améliorés et continuent d'être mis à la disposition des étudiants par le CROUS. Le solde, soit environ 500 logements étant soit démoli, soit inoccupé.

Perspectives :

La poursuite du programme de 1000 logements engagé dans le cadre du CPER, soit environ 600 logements, est à envisager pendant la durée du PLH en fonction :

- de l'évolution des effectifs étudiants,
- de l'évolution quantitative et qualitative de l'offre immobilière s'adressant aux étudiants (notamment l'adéquation des loyers et charges aux ressources)

6.4. Les dispositifs d'accueil et d'hébergement temporaire : une saturation due plus au manque de mobilité qu'au manque de places

Les conditions de l'accès (ou maintien) au logement dans la Métropole amiénoise sont fondamentalement déterminées par :

- le contexte de **tension du marché immobilier** (niveau de prix et des loyers des parcs privés, délais d'attente pour l'accès au parc HLM...) et **d'insuffisance durable de la construction** de logements par rapport aux besoins.
- le niveau de **précarité** important de la population locale : chômage élevé, niveau de revenus très modeste

Le PDALPD 2009-2013 et les travaux préparatoires du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI) de la Somme (2010-2012) ont mis notamment en évidence à l'échelle du département :

- **une saturation des dispositifs d'accueil et d'hébergement temporaire**, qui s'explique non pas tant par une insuffisance de structures spécifiques que un blocage de toutes les trajectoires résidentielles et par des difficultés pour les ménages à accéder à un logement ordinaire
- **une capacité d'hébergement quantitativement importante**, avec un taux d'équipement supérieur aux autres départements picards et proche des référents nationaux (notamment en CHRS). Toutefois, il est signalé « très peu de possibilités d'accueil pour les familles » dans le dispositif d'hébergement d'urgence. Le même problème se pose pour les CADA dont le nombre de places paraît insuffisant.
- une forte **concentration** de l'hébergement d'urgence, des places en CADA, en ALT et en CHRS à **Amiens Métropole** et notamment dans la commune d'Amiens. Il faut cependant préciser que « le dispositif [d'hébergement d'urgence] répond dans un cas sur deux à une demande exprimée par un amiénois ». Il en est de même pour les CHRS « dont 40 % ont moins de 25 ans,..., plus de la moitié étant originaires d'Amiens »

Selon le porter à connaissance de l'Etat de janvier 2009, « Le diagnostic réalisé dans le cadre du chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri montre qu'Amiens Métropole est bien dotée en structure d'hébergement. Le dispositif global regroupe près de 1200 places sur Amiens, Camon, Longueau dont la gestion est assurée par des associations spécialisées (ARAPEJ, AFTAM, ADMI, UDAUS, APAP...)

Globalement, sur l'arrondissement d'Amiens, le dispositif se présente de la sorte :

- Centre d'hébergement d'urgence : 307 places
- Centre d'hébergement et de réinsertion sociale : 274 places

- Maisons relais : 56 logements
- Dispositif allocation logement temporaire : 248 logements
- Centrer d'accueil des demandeurs de droit d'asile : 284 places
- Résidences sociales : 60 places

- Il se caractérise par :
 - une faible rotation sur l'hébergement d'urgence (durée supérieure à 6 mois pour 43 % des hébergés) et notamment due à la présence de grands marginaux relevant d'autres structures de logements adaptés,
 - un engorgement des CHRS (62 % des demandes non satisfaites) au sein desquels 93 % des ménages souhaitent une orientation en logement autonome,
 - une inadéquation de l'hébergement en structure d'accueil d'urgence à la situation des publics qui nécessiterait une prise en charge plus adéquate en parcours de stabilisation et d'insertion,
 - la nécessité de développer des prestations d'aide à la parentalité et à l'accompagnement des jeunes »

6.5. Le logement autonome des jeunes : des FJT confrontés à des problèmes d'adaptation à la demande, de précarisation et de sortie faute de solution dans le parc ordinaire.

Selon le porter à connaissance de l'Etat de janvier 2009, « Amiens Métropole, de par sa position de chef lieu du département, de capitale régionale, de zone d'emploi dynamique est attractive pour les jeunes (études, formation, emplois, services). La part de jeunes de 16 à 24 ans y est plus importante que sur le reste du Département (13,5% en 1999), cette population est plus durement touchée par des difficultés socio-économiques et par des situations de précarité.

En 2007, près de 50 % des jeunes ménages vivaient en dessous du seuil de pauvreté, occupant souvent des logements indignes.

Plus de 30% des 16-24 ans occupent un emploi précaire dans la Somme. Or les problématiques du logement et de l'insertion professionnelle sont souvent liées, la recherche d'un emploi ou d'une formation impliquent une mobilité résidentielle.

Amiens Métropole offre des structures d'hébergement et des foyers de jeunes travailleurs, cependant la situation des structures d'hébergement complique les réponses en urgence pour les nouveaux publics. Les F.J.T. accueillent de plus en plus de jeunes en situation de précarité sociale ce qui en limite l'accès pour les jeunes en insertion professionnelle ».

Selon l'étude « **logement des jeunes** » réalisée en avril 2009 par le cabinet Square pour l'Observatoire Régional de l'Habitat de Picardie, le Pays du Grand Amiénois est « marqué par une certaine pression locative, notamment dans la Ville centre, en raison d'un marché du logement étudiant prédominant ». Cette étude met également l'accent sur la précarité croissante à Amiens où plus de la moitié des jeunes de moins de 25 ans sont chômeurs ou inactifs, avec une progression plus importante de ces phénomènes (précarité, chômage) que dans le reste du Département et de la Région.

Cette étude indique par ailleurs que le parc privé joue un rôle prédominant d'accueil avec des logements de mauvaise qualité plus fréquents que dans le reste de la région ... Les jeunes non étudiants sont essentiellement accueillis dans le parc privé. Leur taux d'effort est en très forte augmentation.

Le Schéma Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (SDAHI) de la Somme (2003-2005) a pointé que « **les jeunes de moins de 25 ans** (y compris les couples), sans aucune ressource, en rupture familiale et qui ont connu des situations successives d'hébergement constituent **une population cible, dont les besoins sont actuellement insatisfaits** »

Le taux d'équipement en Foyer de Jeunes Travailleurs apparaît modeste à Amiens : l'association « Logis jeunes Castille » a montré la faiblesse du taux d'équipement dans la Somme (0,30 places pour 1.000 habitants), comparé à l'Oise (0,63) et à l'Aisne (0,73). Le taux d'équipement d'Amiens -Métropole (169 places soit 0,99), pourtant nettement supérieur à celui du département, reste nettement inférieur à ceux de Beauvais (4,5) et de Saint-Quentin (2,6).

Toutefois, l'étude « logement des jeunes » précitée ne cite pas l'agglomération amiénoise, (au contraire de la Picardie maritime et du sud de l'Oise), comme étant particulièrement en attente de nouvelles places de FJT.

Les structures existantes amiénoises donnent priorité à l'adaptation de leur offre aux attentes des jeunes en constante évolution (restructuration des logements, redéploiements dans des résidences sociales, relocalisation sur d'autres sites).

Les FJT sont confrontés à la précarisation croissante des jeunes, donc aux problèmes de durée de séjour et délai de sortie. La part de jeunes en mobilité professionnelle baisse par rapport à celle des jeunes précarisés. En 1995, la proportion était de 80/20%, elle est actuellement de 55/45%).

De ce fait, il est de plus en plus difficile pour les jeunes précarisés d'accéder à un logement autonome, notamment dans le parc HLM.

Ces jeunes se tournent vers le parc privé ce qui les confronte, comme les étudiants mais de façon plus aigüe compte tenu de la situation de précarité de bon nombre d'entre eux, aux problématiques de confort et coût relatif du loyer.

La politique locale l'habitat pourrait contribuer à l'accès au logement des jeunes précarisés en favorisant, notamment :

- la mutation des FJT pour une meilleure adaptation à la demande
- l'assainissement de l'offre de logements locatifs privés et le développement de petits logements à loyers maîtrisés
- l'accès au parc social

6.6. Le logement temporaire lié à l'activité économique : la réalisation récente d'une résidence pour apprentis et un projet de résidence hôtelière

Les contacts pris avec la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Amiens ou avec le CHU mettent en évidence une difficulté pour loger rapidement des personnels en situation de mobilité professionnelle : arrivée dans l'agglomération de cadres et de techniciens, stagiaires et apprentis venant pour des séjours de durée limitée...

Une résidence de 120 lits réservée aux apprentis des centres de formation de Picardie a été mise en service en 2010 à Boves

Si la grande masse de ces salariés ont souvent des ressources modestes et peuvent relever d'une problématique du type résidence sociale / FJT, il existe aussi un besoin de logement temporaire, avec des prestations différentes, pour des catégories de salariés de revenus plus élevés. Un projet de résidence hôtelière de 170 chambres est prévu dans la ZAC GARE d'Amiens (livraison 2001-2012)

Des points clés :

un blocage des parcours résidentiel dans l'accès au logement...

un taux d'équipement en structures d'hébergement temporaires (CHRS) assez important.

...mais des difficultés pour sortir de ces structures, faute d'une mobilité suffisante dans le parc social

des FJT confrontés à des problèmes d'adaptation à la demande, de précarisation et de sortie faute de solution dans le parc ordinaire, ce qui entrave les parcours résidentiels

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PARTIE 2 : LE PROGRAMME D' ACTIONS

SOMMAIRE

1 LES GRANDS ENJEUX DU DEVELOPPEMENT METROPOLITAIN	p.62
---	-------------

- 1.1. **Le projet urbain métropolitain** : imaginer 20 ans de développement d'une métropole ambitieuse et responsable
- 1.2. **Le développement durable**, une préoccupation qui sera prise en compte à toutes les échelles de conception et de réalisation des territoires

2 LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	p.66
---	-------------

3 LE PROGRAMME D' ACTIONS	p.68
----------------------------------	-------------

3.1. Construire plus, une nécessité pour répondre aux besoins

3.1.1. Répartition des logements à construire selon les différents segments

3.1.2. Les moyens à mettre en œuvre

- Les aides complémentaires des collectivités locales
- La mobilisation du foncier nécessaire

3.2. Construire mieux

3.2.1. Promouvoir un habitat de qualité dans un environnement sauvegardé et mis en valeur

3.2.2. Proposer une offre d'habitat « économiquement soutenable

- Les aides complémentaires des collectivités locales
- La mobilisation du foncier nécessaire

3.3. Poursuivre la rénovation urbaine

3 4. Accompagner les mutations urbaines des quartiers

3 5. Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques

3 6. Construire et mobiliser un partenariat durable pour réaliser les objectifs du PLH

1. LES GRANDS ENJEUX DU DEVELOPPEMENT METROPOLITAIN

1.1. Le projet urbain métropolitain : imaginer 20 ans de développement d'une métropole ambitieuse et responsable

La création de la communauté d'agglomération en 2000 et son élargissement constant, tant en termes de territoire que de compétences, tout comme la création du Pays du Grand Amiénois, ont amené les élus de l'agglomération à redéfinir les enjeux et le cadre de son développement et de son aménagement. Il s'agit pour les élus d'Amiens Métropole, sur la base de leurs priorités politiques, de renforcer l'agglomération comme territoire de projet, au-delà de son existence institutionnelle en élaborant un dessein prospectif fédérateur et partageable. Le projet attendu est celui qui proposera des fils conducteurs, un engagement dans la durée permettant de hiérarchiser, exploiter et mettre en synergie les projets et les opportunités. Ce projet permettra à Amiens Métropole de se positionner, sans s'enfermer, dans la démarche plus planificatrice de l'élaboration du SCOT (schéma de cohésion territoriale).

Une phase d'élaboration d'un volet stratégique partagé a été engagée à partir de juin 2008. Elle a permis de définir les enjeux du projet métropolitain et les grandes thématiques de réflexion.

Celles-ci donneront lieu à partir de juin 2010 à une phase de réflexion urbaine partagée. Trois équipes pluridisciplinaires seront recrutées simultanément pour apporter :

- une approche préalable, destinée à approfondir les notions de métropole régionale, d'ouverture et de réseaux, en apportant une lecture critique de l'agglomération et des projets ;
- une réflexion prospective, proposant une organisation spatiale de l'agglomération pour les 20 ans à venir ;
- des scénarii opérationnels, quant à l'aménagement de territoires identifiés dans la phase précédente.

Le projet métropolitain sera formalisé en 2011 au travers d'un document cadre, servant de référence et d'outil à sa mise en œuvre qui mobilisera :

- Les outils de la maîtrise publique de l'aménagement (PLH, PDU, ZAD, Atlas foncier, ZAC ...) ;
- La programmation urbaine (observatoire de l'habitat, mise à jour de la Charte commerciale, Atlas des équipements scolaires...)
- Les outils garants de la qualité urbaine (Chartes, Plans verts...).

Les enjeux du projet métropolitain ont été définis selon trois axes.

Bâtir une vision partagée de l'agglomération du futur :

- axes, charpente de la requalification urbaine
- approche transversale «ville centre / périphérie / espaces ruraux»
- définir les ambitions afin de préparer l'agglomération à accueillir le développement souhaité

Affirmer les ambitions de développement de la «capitale régionale» :

- définir la place tenue par Amiens

- positionner Amiens Métropole dans les démarches de planification : SCOT, SRADDT...

Se doter d'un cadre de référence pour l'action publique :

- hiérarchiser, exploiter et mettre en synergie les projets et les opportunités
- traduire les orientations de développement de l'agglomération au travers d'une programmation spatialisée

Les grandes thématiques de réflexions ont été identifiées :

La métropole amiénoise, territoire d'accueil alternatif

- ⇒ Choisir Amiens pour y vivre et investir
 - Le positionnement territorial de la métropole amiénoise, en bordure de la région parisienne et au cœur du Grand Amiénois
 - Les facteurs d'attractivité, à partir de son patrimoine et de ses singularités dans tous les domaines
 - Les opportunités liées au projet de nouvelle ligne TGV Paris-Amiens-Londres
- ⇒ Découvrir et développer les liens fédérateurs en respectant les identités communales
 - Les relations ville/campagne, garantir une réciprocité
 - Développer une culture de la différence et de la spécificité
 - Un nouveau regard sur le schéma structurel centres/périphéries, révéler les atouts et potentiels et développer les pôles de proximité
 - Communications et mobilités, générer et gérer la croissance des flux

Une identité à promouvoir et à partager

- ⇒ approfondir et élargir les thématiques autour de l'eau, de la terre, du fleuve et des jardins
 - les usages du fleuve Somme (promenade, navigation, reconquête de friches...)
 - développer les usages de proximité (jardins familiaux, agriculture péri urbaine, circuits courts...)
 - favoriser la connaissance et la découverte des écosystèmes urbains

Des équilibres en mouvement

- ⇒ inventer un territoire équilibré répondant à l'évolution des modes de vie
- ⇒ Des sites à explorer : le plateau agricole nord, le centre de l'agglomération, le « promontoire » Est, la vallée de la Selle, les coteaux, la troisième couronne sud...
- ⇒ Des projets à valoriser : le quartier Gare la Vallée, le regroupement hospitalier au Sud accompagné des ZAC Paul-Claudé et Intercampus, la reconversion de la Citadelle et de l'hôpital Nord, la ZAC Boréalia, l'optimisation de l'étoile ferroviaire...

Une couronne périphérique à réguler

- ⇒ Promouvoir les échanges et les désenclavements :
 - Spécialisations fonctionnelles,
 - Flux et intermodalités,
 - Paysage
 - Ceinture verte...

- ⇒ Intégrer l'agriculture péri urbaine dans le fonctionnement de la cité :
 - diversification de l'activité agricole (circuits courts, vente directe, accueil à la ferme...)
 - réfléchir à un double usage des espaces agricoles : lieu de production, espaces récréatifs pour les habitants de l'agglomération

Une métropole compacte, dense et fluide

- ⇒ Urbaniser de nouveaux espaces dans le respect du développement durable et donner sa place à la nature en ville
 - Les configurations possibles du territoire et les schémas de croissance
 - Le paysage, espace public à l'échelle de l'agglomération
 - Limites, interstices et espaces de rupture, quartiers et espaces spécialisés
- ⇒ Dégager des nouvelles formes urbaines spécifiques aux problématiques locales
 - La densification et ses limites
 - Habiter individuellement et ensemble
 - Vivre en ville et jardiner
 - Complexité et diversité
 - Architectures

1.2. Le développement durable, une préoccupation qui sera prise en compte à toutes les échelles de conception et de réalisation des territoires

Mixité, densité, solidarité

A Amiens et dans l'agglomération, une véritable prise de conscience a émergé sur la nécessité de conduire une démarche de développement durable du territoire et de s'engager en matière de gestion économe de l'espace et des déplacements, d'écologie urbaine et d'économie locale.

Il s'agit de bâtir un projet urbain concerté afin d'organiser une planification cohérente et raisonnée du développement. C'est garantir une mixité des fonctions urbaines et rurales, afin d'assurer la solidarité entre tous les habitants et tous les territoires de l'agglomération.

Amiens est une ville qui a eu la chance de se développer lentement, en conservant trace de toutes les phases de son évolution, depuis la période romaine. Elle a également conservé une forte proportion d'espaces naturels (100 ha de parcs et jardins publics) d'activités maraichères (les hortillonnages) ou d'activité agricole toujours active.

Toutefois, le développement récent de l'agglomération pose la question d'un nouvel équilibre des territoires émergents et de la gestion sociale de leur peuplement. Il faut reconsidérer la fonction même de la ville, lieu d'échanges et lieu de vie, trop longtemps cloisonné par une vision fonctionnaliste. Ceci passe par la maîtrise des effets non souhaités du processus d'aménagement que sont la sectorisation, l'allongement des trajets domicile-travail ou le renforcement de la division sociale. Au-delà de la forme urbaine proprement dite, de nouveaux facteurs doivent être pris en compte dans la façon de penser le renouvellement urbain.

C'est pourquoi Amiens Métropole cherchera à travers son projet métropolitain à développer l'esprit d'une capitale respectueuse de l'environnement, dynamique, attentive à ses richesses patrimoniales et naturelles, et ouverte sur son fleuve, la Somme en façonnant une métropole compacte, dense et fluide, c'est-à-dire :

- inventer un territoire multipolaire répondant à l'évolution des modes de vie. Cela se concrétise par une multipolarité choisie, renforçant la polarité primaire (opérations destinées à élargir l'influence du centre-ville), évitant la différenciation des territoires (déséquilibre Nord/Sud) et promouvant les échanges et les désenclavements ;
- développer une culture de la différence et de la spécificité portant un nouveau regard sur le schéma structurel centres/périphéries, avec des pôles de proximité
- réécrire un dialogue continu entre la ville et le fleuve, faire évoluer les friches, approfondir et élargir les thématiques autour de l'eau, de la terre et des jardins.
- mieux lier logement et habitat, en veillant à une juste répartition sur le territoire des équipements, lieux d'emplois et logements : il n'y aura plus de création de zone de logements sans équipement de proximité, sans possibilité d'offre commerciale ni espaces vert de proximité.
- développer une offre de logements en lien avec une offre de transports en communs performante. Favoriser la densification constitue une condition essentielle pour la réussite de politiques d'aménagement et de déplacement responsables. Le développement de transports en commun en site propre, la mixité des usages dans les quartiers, l'adaptabilité et la réversibilité des aménagements et le développement d'éco-quartiers participent de cette prise de conscience.

Ces orientations seront mises en œuvre en association avec les habitants, très en amont de la définition des projets, permet en effet une meilleure appropriation et une adaptation plus fine aux territoires et aux usages. Cette démarche a été engagée dès 2009 sur les projets en cours d'élaboration sur la commune d'Amiens : projet d'éco quartier « rives de Somme », et organisation systématique de réunions d'échange et d'information avec les habitants riverains pour tout projet supérieur à 10 logements, au moment de la phase du dépôt de permis de construire.

A plus court terme, 2010 et 2011 permettront d'engager la dynamique avec l'élaboration d'un bilan carbone, la prise en compte de l'utilisation des énergies renouvelables au travers de fiches de recommandations, une étude sur l'optimisation de la collecte des ordures ménagères et l'élaboration d'un schéma directeur des eaux potables.

2. LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Dans le cadre légal et réglementaire qui lui est assigné, le Programme Local de l'Habitat porte et décline dans son champ de compétence les enjeux du projet métropolitain et la démarche de développement durable pour les 6 prochaines années, sur la base du diagnostic qui a été établi.

Il doit, par la réalisation des objectifs qu'il contient, participer à l'établissement ou au **rétablissement des grands équilibres nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération.**

Ils ne sauraient de ce fait être regardés sans considération de la place d'Amiens Métropole au sein du Grand Amiénois et, au delà au sein du département de la Somme et de la région Picardie par les partenariats institutionnels actuellement développés et à développer dans cadre de l'exécution de PLH

Le développement économique doit être accompagné sans retard par une offre disponible et diversifiée de logements au sein de l'agglomération. L'agglomération amiénoise, doit en effet, être en capacité de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des salariés des entreprises ayant le projet de développer leur activité ou de s'installer sur le territoire de l'agglomération.

Pour **restaurer une croissance démographique en rapport avec les ambitions de l'agglomération**, il faut notamment :

- prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages pour la programmation de l'offre
- enrayer le phénomène de migration des actifs hors de l'agglomération,
- accueillir des populations nouvelles,
- favoriser le retour de ménages contraints de s'installer hors de l'agglomération faute d'offre de logements adaptés à leurs besoins et ressources,
- retenir les jeunes diplômés
- rééquilibrer socialement et spatialement l'agglomération par une offre de logement diversifiée dans les quartiers de la ville centre et dans les communes de l'agglomération.

Le programme local de l'habitat doit également permettre l'accès au droit au logement pour tous.

Le respect du droit au logement pour tous rend tout aussi prioritaires :

- la production de nouveaux logements locatifs sociaux abordables aux ménages à faibles ressources
- l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées au moyen du renouvellement urbain et de l'amélioration des parcs public et privé.

Ce programme local de l'habitat s'attachera donc à :

- Développer des capacités d'accueil nouvelles en nombre suffisant, dans tous les champs de l'offre : location sociale, location privée, accession à la propriété, accession sociale à la propriété.

- Développer les capacités du parc ancien tant privé que public à accueillir de nouvelles populations en améliorant son confort et son adaptation aux nouvelles exigences environnementales.

La satisfaction des besoins quantitatifs est indissociable de l'objectif d'apporter des réponses de qualité tant au profit de la population dans son ensemble qu'au bénéfice des personnes réalisant un projet précis d'habitat.

Seront donc particulièrement prises en compte :

- L'amélioration de la mixité sociale, mixité qui nécessite une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et les quartiers d'une même commune,
- la consommation raisonnée du foncier,
- la qualité environnementale, notamment, en veillant à la qualité des opérations d'aménagement,
- la maîtrise des consommations d'énergie,
- la valeur d'usage et qualité architecturale des opérations de construction, de réhabilitation et d'amélioration du parc privé.

3. LE PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions, qui a pour objectif de définir et mettre en œuvre le volet habitat des orientations d'Amiens Métropole en matière de développement et d'aménagement, se décline selon six grands axes opérationnels :

- Construire plus,
- Construire mieux
- Poursuivre la rénovation urbaine
- Accompagner les mutations urbaines des quartiers
- Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques
- Construire et mobiliser un partenariat durable pour réaliser les objectifs du PLH

3.1. Construire plus, une nécessité pour répondre aux besoins

La production de logements neufs au cours des 5 dernières années, soit environ 800 logements par an au cours des 5 dernières années (2004-2009) s'est révélé insuffisante pour faire face aux besoins constatés sur l'agglomération amiénoise.

Bien que l'on ait pu constater, au cours des années 2006 /2007, un forte hausse des autorisations de construire essentiellement due aux initiatives des investisseurs, celles-ci ont tardé à se concrétiser. En effet, parmi les programmes « investisseurs » bon nombre ont connu des difficultés de commercialisation, certains ont fait l'objet de VEFA à des bailleurs sociaux (ce a permis à ces derniers de compenser une faible activité), d'autres, enfin ont vu leur démarrage différé en l'attente de l'amélioration de la conjoncture.

Globalement, l'effondrement du nombre de logements autorisés en 2008 et 2009 confirme que le nombre logements livrés en 2010 et 2011 restera très inférieur aux besoins de la population.

Concernant le logement locatif social, force est de constater que le niveau de la demande de logements en instance est aujourd'hui au même niveau qu'en 2006, soit 7 à 8000 demandes. Le retard accumulé ces dernières années en matière de production de logements sociaux, laisse insatisfaites des demandes toujours aussi nombreuses qui concernent des ménages de plus en plus pauvres

L'offre nouvelle, soit 132 logements en moyenne sur les 5 dernières années, n'a pas permis d'amorcer la résorption de ce stock de demande. En effet durant la période 2004-2009, sur 283 logements locatifs sociaux livrés annuellement 132 l'ont été au titre de la compensation des démolitions réalisées dans le cadre du renouvellement urbain sans que puisse être, dans le même temps, développée une offre nouvelle. Celle-ci, (151 logements/an) s'est manifestement révélée insuffisante, d'autant plus que la baisse du niveau des ressources des ménages en recherche de logements les amène à s'adresser de plus en plus nombreux aux bailleurs sociaux.

De plus, l'offre quasi inexistante de logements en accession sociale à la propriété, ne permet pas la sortie de ménages du parc HLM (blocage des parcours résidentiels). L'accession sociale à la propriété reste un besoin presque totalement insatisfait.

C'est pourquoi Amiens Métropole s'est fixé une ambition forte en matière de construction de logements neufs : 8 400 logements à construire sur 6 ans soit 1 400 logements en moyenne annuelle au lieu de 800 environ actuellement.

A ces logements s'ajoutera la poursuite du contrat de plan Etat-région pour le logement étudiant : 600 logements restent à construire.

Pour répondre à l'objectif de construire une métropole favorisant la mixité sociale, et pour tenir compte des caractéristiques sociales et démographiques d'Amiens Métropole, **le secteur aidé (locatif social, accession aidée) constituera 50% de l'offre totale : 4 200 logements soit 700 logements par an :**

3.1.1. Répartition annuelle des logements à construire selon les différents segments :

Renouvellement de l'offre de logements locatifs sociaux :

- 100 logements par an à reconstruire au titre de l'ANRU.

Développement de l'offre nouvelle en locatif social :

- 355 logements par an en locatif social soit 27 % des constructions hors renouvellement urbain, dont :
 - o 193 PLUS
 - o 134 PLAI
 - o 28 PLS

Développement de l'accession à la propriété, maillon faible de la construction ces dernières années,

- En individuel :
 - 245 logements par an en accession aidée, soit 17 % des constructions hors renouvellement urbain
 - 230 logements par an en accession groupée non-aidée,
 - 230 logements par an en lots à bâtir.
- En collectif :
 - 240 logements

La répartition des logements locatifs sociaux tient compte de la demande :

- 89% des demandeurs de logements sociaux sont éligibles au PLAI (78% en 2004)

Le produit PLS sera destiné à des projets spécifiques pour une clientèle préalablement déterminée (personnes âgées, étudiants) car l'expérience a montré qu'il ne trouve pas sa demande à Amiens Métropole, pour plusieurs raisons :

- *Le parc locatif privé reste plus abordable, en raison des petites surfaces offertes*
- *Il est « cannibalisé » par l'accession à la propriété dans le marché ancien privé (la maison amiénoise)*
- *La clientèle potentielle ne s'identifie pas au secteur HLM, et donc ne dépose pas de demande de logement, et de leur côté les bailleurs sociaux ne développent pas de savoir faire pour commercialiser ce type de produit, marginal dans leur parc.*

3.1.2. Les moyens à mettre en œuvre :

Les aides complémentaires développées par les collectivités locales :

Amiens Métropole et la ville d'Amiens ont voté des programmes d'aides financières à la hauteur de cette ambition :

- Pour 2010, Amiens Métropole a voté une enveloppe de 3 millions d'euros renouvelable annuellement, hors renouvellement urbain.
- la ville d'Amiens a voté une autorisation de programme de 30 millions d'euros pour la période 2009-2014.

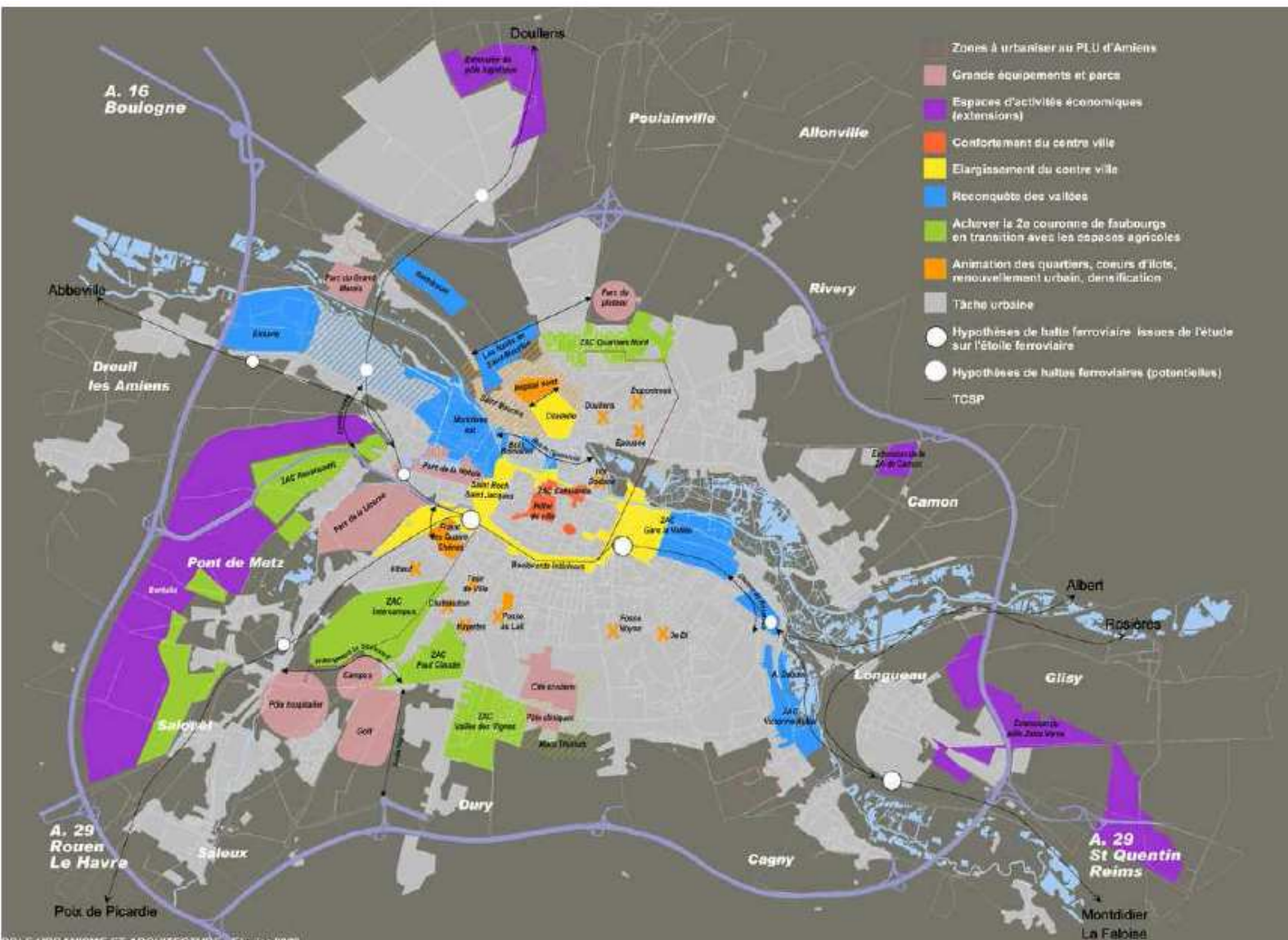
Les systèmes d'aides mis en place par ces deux collectivités sont destinés à aider la production de logements locatifs sociaux, ainsi que l'accession sociale par le biais de subventions complémentaires au pass foncier. Ils pourront évoluer dans le temps pour mieux s'adapter aux besoins et aux évolutions de l'environnement réglementaire, et promouvoir des formes d'habitat mieux adaptées aux enjeux qui seront identifiés lors des études du projet urbain métropolitain.

La mobilisation du foncier nécessaire

La ville d'Amiens mène aujourd'hui une politique ambitieuse et ciblée sur des zones d'aménagement réparties sur l'Ouest et le centre de son territoire (5 ZAC actives et deux opérations au stade des études préalables). Le potentiel foncier peut autoriser la réalisation de 800 logements au moins par an pendant toute la durée du PLH.

Dans la perspective de promouvoir une démarche économe en foncier afin de construire la métropole dense et fluide de demain, la ville privilégiera les opérations sur les zones les plus centrales, ainsi que les zones d'aménagement au Nord en vue de rééquilibrer géographiquement et socialement le développement spontané qui privilégie le Sud de la ville. Elle ré étudie également les opérations existantes lorsqu'elles sont proches du centre et bien desservies en vue d'une densification.

Cette démarche mobilisera de manière importante la collectivité, dans la mesure où les réserves foncières acquises jusqu'ici sont situées dans les zones d'actions les plus périphériques (Renancourt). L'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des projets représentera un lourd investissement de la part de la ville, par le biais de participations à l'équilibre des ZAC, dont le montant total n'est pas encore estimé à ce jour.



Le développement de la ville centrale ne doit pas se faire au détriment des communes périphériques, et les communes dotées d'équipements et/ou de transports en commun seront encouragées à construire.

Amiens Métropole mettra à disposition des communes qui le souhaitent les moyens d'études préalables nécessaires à la prise de décision.

Les communes pour leur part :

- mettront en cohérence les documents d'urbanisme communaux avec le PLH afin de rendre le foncier potentiellement disponible : 6 PLU sont en cours de révision ou d'élaboration dans les communes de l'agglomération, qui préciseront et amélioreront les conditions de construction déjà identifiées. 2 PLU supplémentaires devraient entrer prochainement en révision.
- pourront créer des ZAC ou des lotissements : déjà, les études de 2 ZAC supplémentaires ont été lancées (ZAC de Camon, ZAC de Sains en Amiénois).
- pourront transformer les bâtiments communaux existants pour y accueillir du logement : Amiens Métropole pourra encourager financièrement ces changements d'usage, dans la mesure où les logements produits ont des niveaux de loyers comparables au logement social.

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 1	AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES
Action : 2	DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS
Action : 3	MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H

3.2. Construire mieux :

3.2.1. Promouvoir un habitat de qualité dans un environnement sauvegardé et mis en valeur :

En créant de la mixité sociale et générationnelle au sein de véritables quartiers, dotés d'équipements, de commerces, de lieux d'activités, d'espaces de rencontres et d'échanges, bénéficiant de transports en commun performants....A cet égard l'étude du PLH s'appuie et son suivi après approbation et s'appuiera sur les plans approuvés et études en cours en matière de déplacements, développement économique, patrimoine bâti, environnement et sur le projet urbain métropolitain. Un soin attentif sera notamment apporté à l'accompagnement en équipements et desserte en transports en commun des nouvelles zones d'habitat majeures.

En développant l'ambition de proposer des formes urbaines et architecturales nouvelles, voire innovantes, qui prennent en compte l'évolution des modes de vie, notamment dans les usages du logement, la composition familiale – l'ambition qualitative en matière d'architecture, la recherche d'une écriture contemporaine.

Les professionnels (architectes notamment) seront sollicités afin qu'ils puissent apporter leur expertise et leurs propositions (expositions, rencontres, visites...)

L'instruction concertée des projets dans les différentes phases de leur élaboration (population, constructeurs, décideurs) sera recherchée. D'ores et déjà, la ville d'Amiens a mis en place une organisation permettant le travail préalable avec les concepteurs, et l'échange très en amont avec les habitants riverains (avant la délivrance des permis de construire).

3.2.2. Proposer une offre d'habitat économiquement soutenable

Il s'agit, notamment, afin de promouvoir des **formes d'habitat plus économes en foncier et en énergie** :

- d'adapter l'offre d'habitat aux usages et modes de vie contemporains, pour inciter les jeunes ménages à rester et à s'installer dans l'agglomération. Les aides financières mises en place par Amiens Métropole seront modulées pour aider particulièrement les formes urbaines économes en consommation de foncier (logement intermédiaire), la mutualisation de l'usage de parkings, les logements labellisés BBC.
- d'adopter des démarches de type « éco quartier », en cours d'étude sur les projets des futures ZAC Montières et Inter campus à Amiens
- de densifier certaines opérations proches du centre, et de diversifier les programmes (travail de concertation avec les habitants et les riverains engagé dès 2009 pour la troisième tranche de la ZAC Paul Claudel)
- de soutenir les opérations de logements sociaux, tant locatifs qu'en accession sociale, par la mise en cohérence des aides de l'agglomération, des communes d'implantation et des autres collectivités. Le tout en complémentarité des dispositifs de financement du logement de l'Etat.

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 4 DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS

3.3. Poursuivre la rénovation urbaine :

Amiens Métropole a engagé d'abord dans le cadre du Grand Projet de Ville, puis dans le cadre conventionnel du Programme de Renouvellement Urbain un vaste programme menant à la démolition/reconstruction de plus de 1000 logements sur les quartiers Nord, Etouvie et Victorine Autier. Les projets inscrits dans l'avenant ANRU 2010 trouveront leur aboutissement lors de la première phase du PLH.

Des projets de démolition diffus pourront être proposés par les bailleurs sociaux afin de poursuivre ponctuellement les processus de rénovation urbaine. Ils seront soutenus par Amiens Métropole là où ils s'avèreront de nature à répondre problématiques sociales et environnementales.

Parmi les grands axes du Programme de Renouvellement Urbain figure notamment en matière d'habitat et cadre de vie

- Le relogement des ménages concernés par les démolitions dans des opérations de construction neuve, à des prix adaptés, dans toute l'agglomération, favorisant ainsi une vraie mixité sociale,
- Le désenclavement des quartiers et la diversification des fonctions,
- La redéfinition et la qualification des espaces publics.

L'avenant 2010 reprend l'ensemble de la programmation (opérations réalisées ou en cours et non commencées lors de l'établissement du projet d'avenant).

Les tableaux annexés au programme d'action font état des réalisations effectives ou prévues au 31/12/2010 et des projets à réaliser dans le cadre du PLH

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 5 POURSUIVRE LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

3.4. Accompagner les mutations urbaines des quartiers :

Requalifier le parc existant dans les quartiers anciens, les centres bourgs, et les communes rurales.

En matière d'amélioration de l'Habitat privé, Amiens Métropole, partage les orientations de l'ANAH concernant la lutte contre la précarité énergétique des ménages et l'éradication de l'habitat indigne. Amiens Métropole souscrit également aux objectifs du PDALPD en matière d'amélioration de l'habitat. La prise en compte des besoins et des difficultés des populations ciblées par ce plan seront prise en compte dans la définition des actions et aides personnelles à mettre en place par la collectivité.

L'étude pré-opérationnelle « amélioration de l'habitat –développement durable engagée par Amiens Métropole au 1er semestre 2010 permettra définir une stratégie d'intervention croisant les problématiques, urbaines, sociales, et environnementales. Des périmètres d'actions prioritaires PIG ou/et OPAH seront ainsi déterminés à l'échelle de l'agglomération pour la durée du PLH.

Concernant le parc public, les bailleurs sociaux ont engagé la réhabilitation de leur parc dans le cadre de leurs plans stratégiques de patrimoine. Dans le cadre du programme de renouvellement urbain contractuel, ces actions ont été et seront menées avec le soutien financier d'Amiens Métropole et de la ville d'Amiens pour le patrimoine qui la concerne, modulées selon :

- La prise compte de la problématique « économie d'énergie et du confort thermique»
- L'objectif de modération de la charge locative (loyers+charges) en raison de la faiblesse du niveau de ressources de nombreux occupants du parc HLM
- La prise en compte de la problématique de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 6	ACCELERER LA REHABILITATION DU PARC HLM EN CONFORTANT SA VOCATION SOCIALE
Action : 7	POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN
Action : 8	LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT
Action : 9	LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE
Action : 10	ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

3.5. Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques

Il s'agira de prendre en considération les besoins résultant :

- des statuts ou activités, (étudiants, jeunes travailleurs)
- des difficultés économiques ou/et sociales, (public PDALPD)
- des modes de vie
- des situations de handicap
- du vieillissement

Ces catégories recouvrent des situations très diverses porteuses de besoins tout aussi différenciés. Bon nombre d'entre-elles touchent des personnes relevant concernant le logement d'une prise en charge PDALPD en raison de leurs difficultés sociales ou/et économiques.

Ce cumul de difficultés économiques et sociales combinées à la pénurie de logements sociaux à loyers abordables, se traduit souvent par des situations de mal logement : cohabitation dans des logements sur-occupés, situations d'habitat indigne, hébergement prolongé de manière injustifiée en résidences temporaires,

Amiens Métropole ambitionne dans le cadre de la mixité sociale de satisfaire la diversité des besoins en logement, quels que soient les niveaux des ressources ou/et les modes de vie des demandeurs.

L'ensemble des actions PLH présentées dans ce document devront y contribuer.

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 11	PARTICIPER A LA MISE EN OEUVRE DU PDALPD EN CONTRIBUANT AU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)
Action : 12	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL D'URGENCE ET D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE
Action : 13	FAVORISER LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES ET DES ETUDIANTS
Action : 10	ADAPTER LES LOGEMENTS AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP
Action : 14	ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE
Action : 15	S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT
Action : 16	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

3.6. Construire et mobiliser un partenariat durable pour réaliser les objectifs du PLH

Ce partenariat reposera essentiellement sur l'information et la concertation, notamment :

- sur la base des dispositifs d'observation qui seront progressivement mis en place en partenariat avec l'ADUGA ,
- et à partir d'animations menées en partenariat avec la maison des architectes

pour :

- mobiliser la filière de production,
- sensibiliser les ménages pour les amener à se familiariser avec de nouveaux modes d'habitat, et pour éclairer leur choix de parcours résidentiels,
- nouer le dialogue avec les habitants en amont des projets, de manière à désamorcer les incompréhensions et à corriger les projets sans risque de retards coûteux,
- faciliter l'émergence et le montage des projets dans les communes dépourvues de moyens,
- évaluer, ajuster la politique de l'habitat par la création d'un dispositif d'observation de l'habitat, intégrant le foncier.

Référence au programme d'actions détaillé :

Action : 17 CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES

Action : 18 DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Action : 19 METTRE EN ŒUVRE UN OUTIL D'OBSERVATION, DE SUIVI ET D'EVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action :20 METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'ANIMATION DU PLH.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PARTIE 3 : LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE

SOMMAIRE

- | | |
|---|------|
| 1. <u>La répartition par typologies de logements</u> | p.80 |
| 2. <u>La répartition géographique de la programmation</u> | p.81 |
| 2.1. Le potentiel des communes périphériques à 6 ans | |
| 2.2. La construction dans les ZAC sur la Ville d'Amiens | |

Amiens Métropole s'est fixé une ambition forte en matière de construction de logements neufs : 8 400 logements à construire sur 6 ans soit 1 400 logements en moyenne annuelle au lieu de 800 environ actuellement.

La répartition géographique des logements répond à l'objectif de construire une métropole dense et fluide, favorisant la mixité sociale.

Les logements neufs seront construits préférentiellement dans les communes disposant d'équipements et desservies par des transports en commun

1. La répartition par typologies de logements :

1 400 logements à construire en moyenne annuelle :

- 1 100 logements sur Amiens
- 300 logements en périphérie

La production de logements étudiants, soit une moyenne prévisionnelle de 100 logements par an viendra s'ajouter à la production des logements familiaux.

Les logements aidés, 700 logements en moyenne annuelle, soit 4 200 sur six ans dont :

- 600 logements familiaux à Amiens
 - 100 logements locatifs au titre de la rénovation urbaine
 - 300 logements locatifs "offre nouvelle" dont :
 - 160 PLUS (53%)
 - 120 PLAI (40%),
 - 20 PLS (7%)
 - 200 logements en accession sociale (financements PSLA ; PTZ, Pass foncier)
- 100 logements en périphérie :
 - 55 logements locatifs « offre nouvelle » dont :
 - 33 PLUS (60 %),
 - 14 PLAI (25 %)
 - 8 PLS (15 %)
 - 45 logements en accession sociale (financements PSLA ; PTZ, Pass foncier)

La promotion privée, 700 logements en moyenne annuelle, soit 4 200 logements sur 6 ans dont :

- 500 logements à Amiens répartis entre :
 - accession particuliers
 - dominante collective locative
 - individuels groupés
- 200 logements en périphérie, répartis entre
 - accession particuliers
 - dominante collective locative
 - individuels groupés

2. La répartition géographique de la programmation

2.1. Le potentiel des communes périphériques à 6 ans

Méthode :

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009 rend obligatoire la territorialisation du programme d'actions du PLH par commune.

Le projet de PLH a donc été reconsidéré en fonction de cette exigence selon la démarche suivante :

Concernant la Ville d'Amiens, la répartition géographique résulte avec précision de programmation dans les ZAC et de l'estimation du potentiel constructible dans les secteurs maîtrisés par la Ville. L'appoint quantitatif est attendu des initiatives spontanées dans le diffus ouvert à la construction par le PLU.

Concernant les communes, le projet de PLH approuvé en février 2008 puis annulé en mai de la même année, prévoyait une programmation globale déclinée selon les typologies croisées habituelles secteur public et secteur privé, locatif, accession, etc.

Cette programmation globale résultait néanmoins d'une concertation menée individuellement avec les différentes communes de l'agglomération.

Avertis dès le milieu 2008 des travaux préparatoires de la loi MOLE, les maires de différentes communes ont été consultés durant l'été 2008.

Des réunions ont été ensuite organisées par communautés début 2009 dont les conclusions ont été soumises à plusieurs comités techniques et au final à un comité de pilotage « élus » en octobre 2009.

Enfin la programmation territorialisée a été présentée au comité de pilotage général du 11 décembre 2009.

Durant cette période de concertation des programmes de logements locatifs aidés ont été livrés dans plusieurs communes. Le tableau ci-dessous fait état des opérations engagées depuis 2008 et dont les livraisons sont réalisées ou prévues d'ici au 31/12/2010.

Commune	Logements locatifs aidés engagés depuis 2008 et livrés ou à livrer à fin 2010
Allonville	7
Boves	3 communaux
Dreuil-les-Amiens	19
Longueau	42
Pont-de-Metz	25
Rivery	3
Saleux	11
Vers-sur Selle	7
Total	117

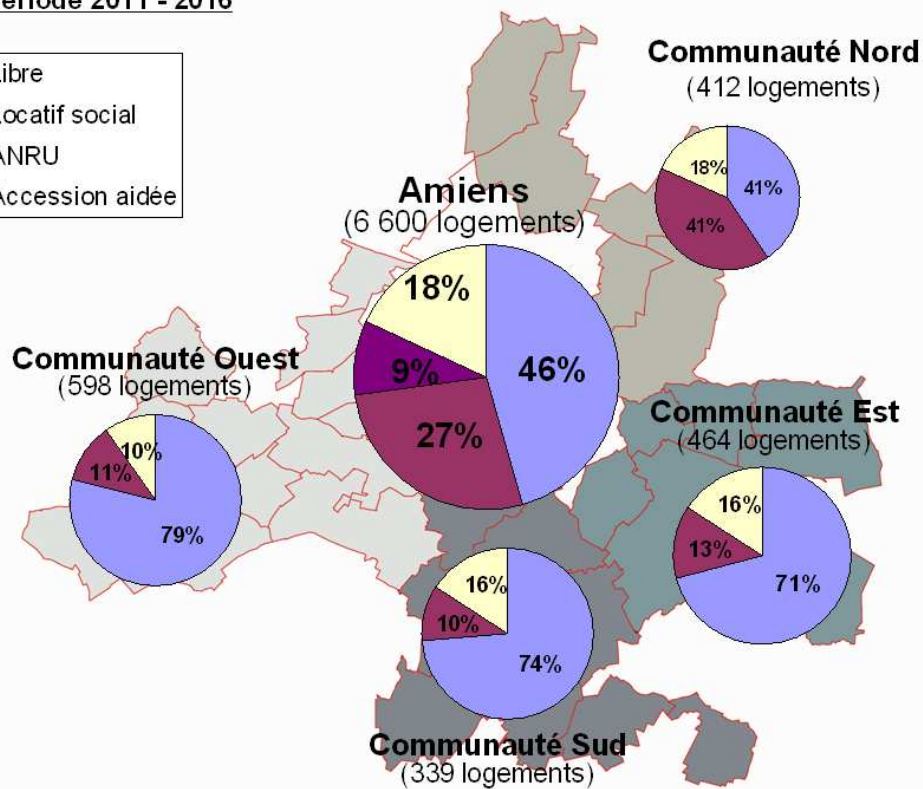
Ajustement septembre 2010

Commune	Programmation sur la période 2011-2016			
	Total logts	Privés	Aidés	
			loc.	acc.
Allonville	10	10	0	0
Bertangles	25	15	5	5
Blangy-Tronville	26	18	3	5
Bovelles	7	7	0	0
Boves	137	91	26	20
Cagny	8	8	0	0
Camon	103	70	8	25
Clairy-Saulchoix	9	9	0	0
Creuse	1	1	0	0
Dreuil-les-Amiens	100	50	20	30
Dury	62	39	9	14
Estrées-sur-Noye	7	7	0	0
Glisy	47	33	10	4
Grattepanche	25	25	0	0
Guignemicourt	15	15	0	0
Hébécourt	25	25	0	0
Longueau	139	116	8	15
Pissy	10	10	0	0
Pont-de-Metz	85	75	10	0
Poulainville	46	26	10	10
Remiencourt	7	5	2	0
Revelles	10	10	0	0
Rivery	228	46	147	35
Rumigny	25	25	0	0
Sains-en-Amiénois	69	39	10	20
Saint-Fuscien	90	56	14	20
Saint-Saulfieu	29	29	0	0
Saleux	207	168	30	9
Salouël	56	43	8	5
Saveuse	32	28	0	4
Thézy-Glimont	107	63	15	29
Vers-sur Selle	66	56	0	10
Total 6 ans	1813	1218	335	260
Objectif arrondi /an	300	200	55	45

Répartition Ville d'Amiens et communautés hors Amiens

Répartition de la programmation

Période 2011 - 2016



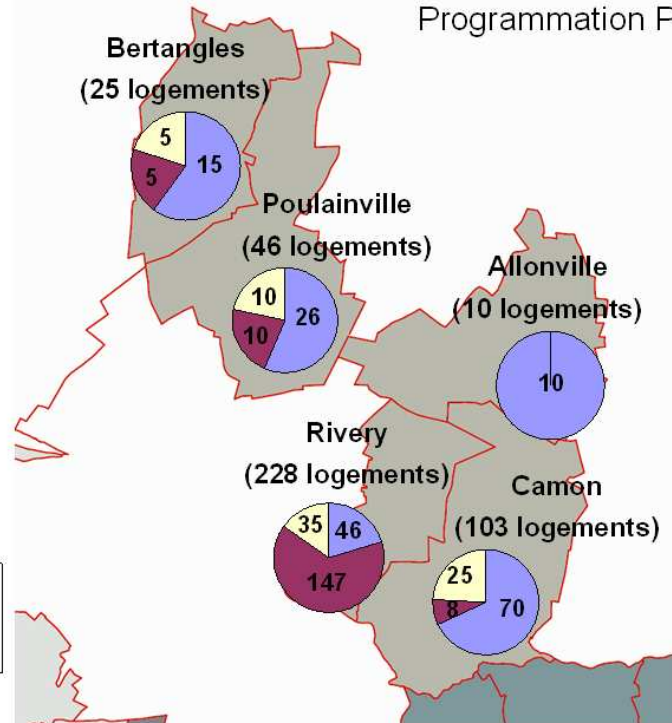
Répartition par communes au sein des communautés

COMMUNAUTE NORD

Programmation PLH sur 6 ans

Commune	Population 2006
Allonville	579
Bertangles	610
Camon	4547
Poulainville	1344
Rivery	3171
Total Nord	10251

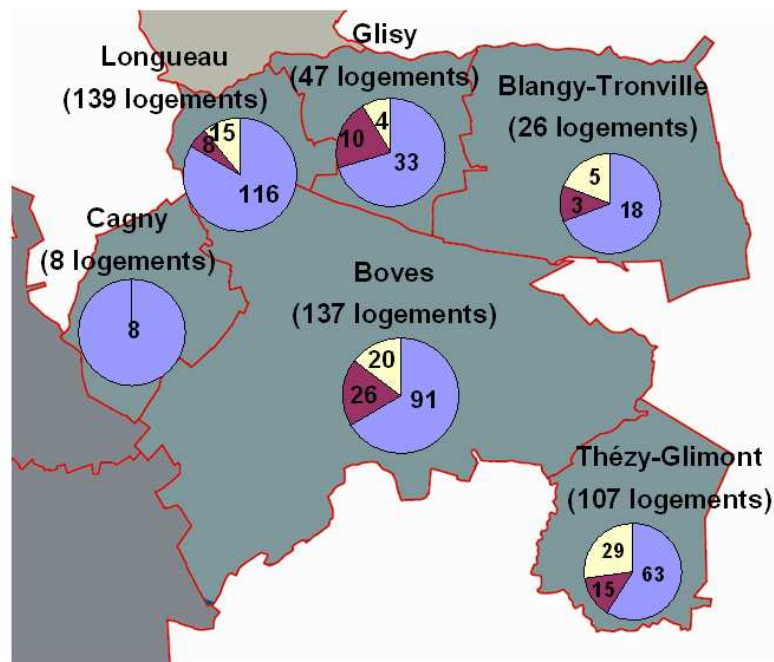
■ Privé
■ locatif aidé
■ accession sociale



COMMUNAUTE EST

Programmation PLH sur 6 ans

Commune	Population 2006
Blangy-Tronville	532
Boves	2649
Cagny	1305
Glisy	561
Longueau	5188
Thézy-Glimont	447
Total Est	10682



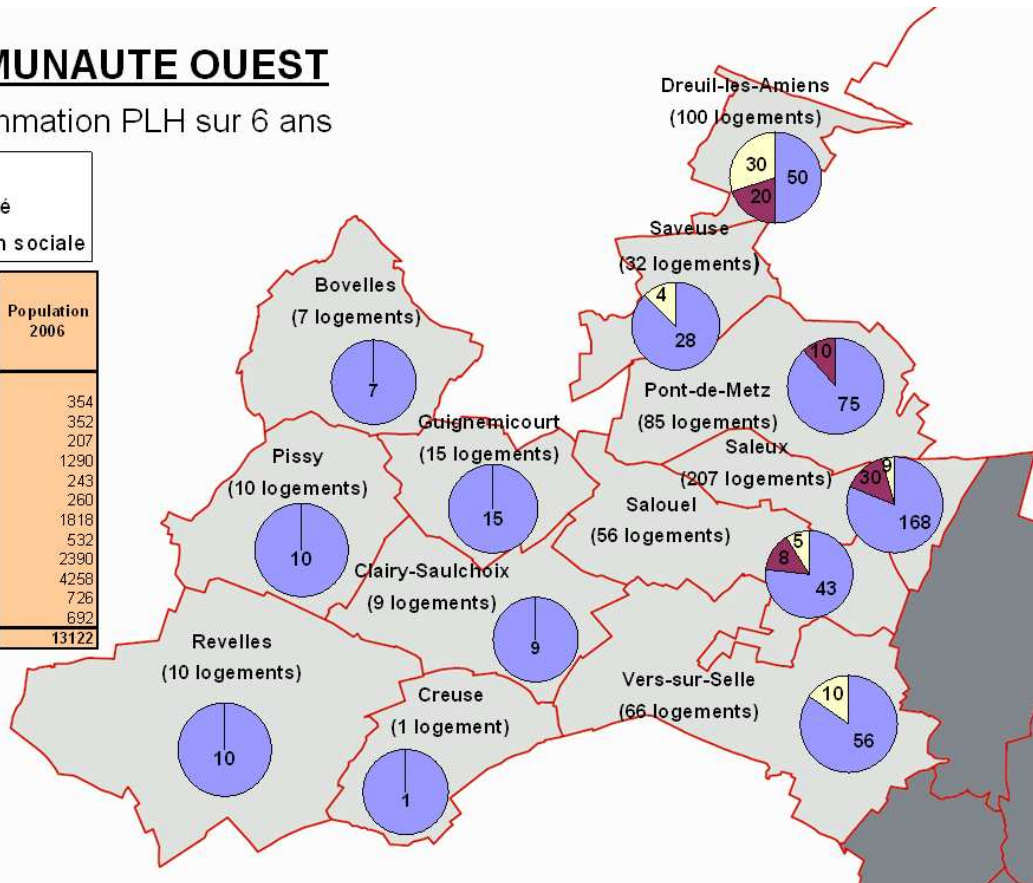
■ Privé
■ locatif aidé
■ accession sociale

COMMUNAUTE OUEST

Programmation PLH sur 6 ans

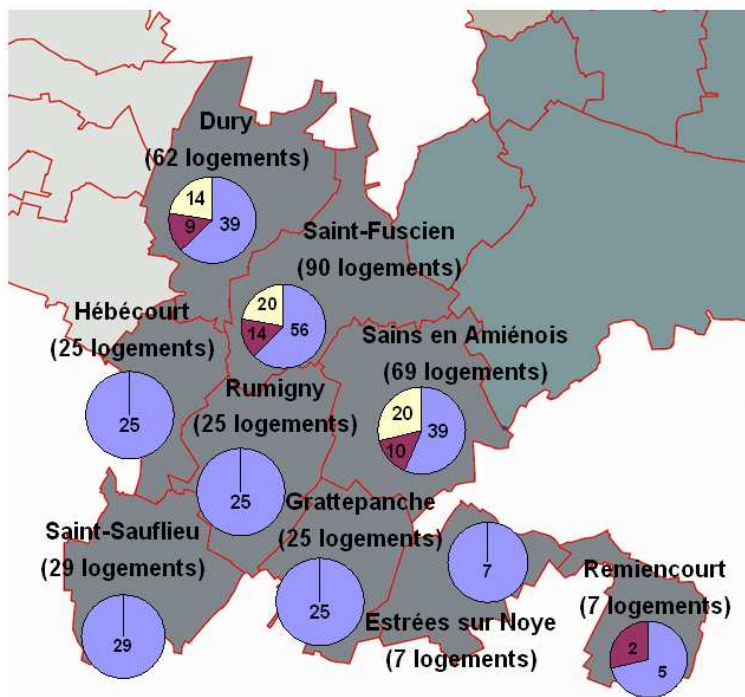


Commune	Population 2006
Bouvelles	354
Clairy-Saulchoix	352
Creuse	207
Dreuil-les-Amiens	1290
Guignemicourt	243
Pissy	260
Pont-de-Metz	1818
Revelles	532
Saleux	2390
Salouël	4258
Saveuse	726
Vers-sur-Selle	692
Total Ouest	13122

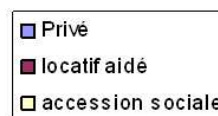


COMMUNAUTE SUD

Programmation PLH sur 6 ans



Commune	Population 2006
Dury	1239
Estrées-sur-Noye	278
Grattepanche	288
Hébécourt	477
Remiencourt	178
Rumigny	578
Sains-en-Amiénois	1237
Saint-Fuscien	874
Saint-Saulfieu	880
Total SUD	6029



2.2. La construction dans les ZAC sur la Ville d'Amiens

Perspectives à 6 ans et au delà

Capacités des opérations d'aménagement	Nombre total de logements sur les opérations	Nombre de logements réalisés	Logements prévus sur la période 2011-2016	Potentiel au-delà de 2016
ZAC confiées à la SEM	8524	798	3860	3866
ZAC Cathédrale	190	160	30	0
ZAC Paul Claudel	1006	294	712	0
ZAC Gare la Vallée	2470	100	770	1600
ZAC Intercampus	2422	0	944	1478
ZAC Victorine Autier	358	41	317	0
ZAC des Quartiers Nord	750	203	337	210
ZAC Renancourt	1328	0	750	578
Autres opérations d'Aménagement	4693	66	874	3753
Fosse au lait	220	42	178	0
Tour de Ville	96	24	72	0
Etouvie	197	0	104	93
Site des tours Alphonse Daudet	200	0	200	0
Montières Est (future ZAC Rives de Somme)	1045	0	320	725
Bertricot	800	0	0	800
Longpré	185	0	0	185
Chemin du réservoir	450	0	0	450
Hôpital Nord	1000	0	0	1000
Hauts de St Maurice	500		0	500
TOTAL	13217	864	4734	7619
			12353	

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ANNEXES DU PROGRAMME D' ACTIONS

LES FICHES ACTION	p.89
Annexe Renouvellement Urbain	p.138

SOMMAIRE

CONSTRUIRE PLUS

- Action: 1** AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES
- Action : 2** DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS
- Action : 3** MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H

CONSTRUIRE MIEUX

- Action : 4** DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS

POURSUIVRE LA RENOVATION URBAINE

- Action : 5** POURSUIVRE LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS

- Action : 6** ACCELERER LA REHABILITATION DU PARC HLM EN CONFORTANT SA VOCATION SOCIALE
- Action : 7** POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN
- Action : 8** LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

Action : 9 LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Action : 10 OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

Action : 11 PARTICIPER A LA MISE EN OEUVRE DU PDALPD EN CONTRIBUANT AU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

Action : 12 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL D'URGENCE ET D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE

Action : 13 FAVORISER LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES ET DES ETUDIANTS

Action : 14 ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE

Action : 15 S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT

Action : 16 DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

CONSTRUIRE ET MOBILISER UN PARTENARIAT DURABLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH

Action : 17 CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES

Action : 18 DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Action : 19 METTRE EN ŒUVRE UN OUTIL D'OBSERVATION, DE SUIVI ET D'EVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Action : 20 METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'ANIMATION DU PLH.

CONSTRUIRE PLUS

ACTION n° 1

AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Le diagnostic PLH a mis en lumière un stock de 8 000 demandes insatisfaites auprès des bailleurs sociaux.

L'offre nouvelle n'a pas excédé 150 logements en moyenne annuelle sur les 5 dernières années, alors que dans le même temps le taux de mobilité qui devrait procurer l'essentiel de l'offre ne cesse de décroître (inférieur à 10 %).

Les loyers des logements locatifs neufs les rendent inaccessibles aux demandeurs les plus pauvres.

Enfin, les ressources des ménages logés dans le parc HLM ne leur permettent que trop rarement d'accéder à un parcours résidentiel soit dans le locatif privé intermédiaire, soit dans l'accession à la propriété, y compris sociale

LES OBJECTIFS

Augmenter globalement et par territoire l'offre de logements locatifs aidés :

- En l'adaptant aux besoins des populations des communes et à leur niveau d'équipement :
- En la rendant accessible aux revenus modestes :
 - o par l'intégration régulière et chaque fois que nécessaire de PLAI dans les programmes des bailleurs
 - o par le soutien des projets aux loyers inférieurs aux loyers maximum autorisés
 - o par le soutien à la création de logements sociaux dans les bâtiments communaux : subvention d'équilibre aux opérations des bailleurs sociaux et conventionnement de logements communaux réhabilités.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Offrir aux communes d'implantation l'assistance d'Amiens Métropole pour l'étude des projets proposés par les bailleurs

Apporter l'aide financière d'Amiens Métropole aux projets de logements locatifs conformes aux objectifs du PLH, sur l'ensemble du territoire intercommunal

- Garanties des emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour financer les projets de logements neufs locatifs aidés. Les contingents réservataires consentis à Amiens Métropole par les bailleurs en contrepartie des garanties seront mis à disposition des communes d'implantation selon des conditions définies par convention.
- Subventions pour la réalisation de logements locatifs « offre nouvelle » hors ANRU (familiaux, structures d'hébergement pouvant atteindre 4000 €/logement pour les PLUS et PLAI en fonction d'accords négociés au cas par cas avec les communes d'implantation, prenant en compte leur participation aux projets (subvention, mise à disposition gratuite ou cession du terrain à un prix inférieur au prix des domaines, etc.).
- Subventions pour création et amélioration de structures collectives (jeunes, personnes âgées, résidences sociales, etc. : 4 000 euros par équivalent logement pour les PLUS et PLAI et 2000 euros pour les PLS.
- Subvention pour la remise sur le marché de logements communaux désaffectés :
 - Réalisation par un bailleur social ou un organisme agréé : examen au cas par cas dans la limite de 3 attributions annuelles.
 - Réalisation directe par une commune : 4 000 euros sous condition de conventionnement social avec Amiens Métropole (plafond de ressources PLUS - loyer plafond PLUS)
- De plus, dans le cadre du renouvellement urbain, Amiens Métropole participe au financement de la reconstruction des logements démolis dans le cadre conventionnel des opérations de renouvellement urbain

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

...en relation étroite avec les communes de l'agglomération compétentes sur leur territoire en matière d'urbanisme

Partenariat avec la SEM Amiens Aménagement, les promoteurs privés et bailleurs sociaux, la filière de construction, la Région Picardie, le Département de la Somme, la Caisse des Dépôts et Consignations, le 1% Logement

ECHEANCIER

Sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Suivi de la production de logements locatifs sociaux : statistiques annuelles logements financés, autorisés, commencés, attribués

Indicateurs territorialisés (secteurs communautaires, communes, quartiers) : nombre de logements, répartition et montant des financements de l'Etat et des collectivités, typologie des logements mis en service, localisations des opérations

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action : 3 MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H**
- Action : 4 DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS**
- Action : 10 OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP**
- Action : 13 FAVORISER LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES ET DES ETUDIANTS**
- Action : 17 CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES**

CONSTRUIRE PLUS

ACTION n° 2

DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

La construction de logements individuels, notamment groupés a été largement déficitaire ces dernières années sur la Métropole, ce qui a provoqué le départ de ménages à la recherche d'une accession à la propriété à coûts limités (foncier, coûts de construction...). Ceci explique le solde migratoire fortement négatif de la Métropole.

Les ménages amiénois à revenus moyens et ceux qui souhaitent s'installer sur l'agglomération pour y exercer leur activité sont contraints à l'éloignement, s'obligeant ainsi à de nombreux déplacements de plus en plus coûteux. Outre la dégradation du budget des ménages, cette situation entraîne des effets négatifs sur l'environnement.

Les ménages amiénois à revenus modestes, notamment les locataires du parc HLM qui souhaitent accéder à la propriété doivent le plus souvent y renoncer faute d'offre à prix raisonnable.

Cette situation contribue à ralentir la mobilité dans le parc HLM et contribue à l'augmentation de la demande locative sociale.

LES OBJECTIFS

Permettre une relance quantitative de l'offre en accession dans le neuf et l'ancien, avec des produits bien adaptés aux revenus et aux besoins des ménages :

- dans une gamme de produits élargie quant à leurs destinataires (primo-accédants, adaptation aux ressources et aux modes de vie) et quant à leurs caractéristiques (gamme de prix, individuels et locatifs, typologie variée, groupés et diffus)
- bien répartir sur le territoire pour diversifier les statuts d'occupation, stabiliser les habitants et introduire de la mixité sociale dans les quartiers à forte dominante d'occupation locative sociale
- Favoriser la mobilité et les parcours résidentiels notamment dans le parc HLM grâce au développement de l'offre en accession sociale à la propriété
- Offrir de véritables mécanismes de sécurisation de l'opération d'accession à la propriété en cas de rupture du parcours professionnel, de maladie décès, naissances jumeaux ...

(L'assurance revente : garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente « contrainte » / garantie de rachat par l'organisme vendeur à un montant minimum garanti dans l'hypothèse où l'accédant se trouverait en difficulté au cours des 15 années suivant son acquisition / garantie de relogement qui assure au ménage accédant de bénéficiaire, sous certaines conditions pendant 15 ans, d'une offre de relogement dans un logement locatif Hlm, de la part de l'organisme vendeur ou d'un organisme locatif avec lequel il aura conclu une convention).

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Modalités d'intégration des objectifs dans les processus opérationnels

- Intégrer les objectifs dans la programmation en ZAC et hors ZAC à l'occasion des négociations avec les promoteurs dès les premiers contacts. (cf. étude de programmation)
- Prévoir la création de lotissements individuels sur certaines parties du territoire tout en maîtrisant l'extension urbaine et en économisant le foncier
- Expérimenter des concepts de logements en accession conformes aux orientations du PLH,
- Aider les communes qui le souhaitent dans le montage des opérations

Modalités

- Privilégier les opérations financées au moyen du Prêt Social Location Accession (PSLA) : accession différée de quelques années et sécurisée à l'issue d'une phase locative sécurisée et durablement économique pour les acquéreurs à ressources modestes. Une subvention de 4 000 €/logement peut être versée par Amiens Métropole à l'opérateur social
- Accompagner les opérations avec foncier différé de type PASS Foncier : en apportant aux primo accédants, sous condition de ressources une aide aux accédants sous forme d'une subvention de 3 000 ou 4000 € selon la composition familiale et à condition que le logement acquis ou construit réponde atteigne un niveau de performance énergétique au moins égal à la réglementation thermique RT2005-10%.

Par ailleurs, des critères qualitatifs pourraient être introduits pour d'attirer les promoteurs publics et privés et leurs clients accédants vers de nouvelles formes d'habitat économes en foncier et respectant les objectifs de développement durable.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

... en relation étroite avec les communes de l'agglomération compétentes sur leur territoire en matière d'urbanisme

Partenariat avec la SEM Amiens Aménagement, les promoteurs privés et bailleurs sociaux, la filière de construction, la Région Picardie, les organismes collecteurs du 1% Logement

L'ECHEANCIER

Sur la durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Suivi de la production de logements en accession aidée : statistiques annuelles logements financés, autorisés, commencés, attribués

Indicateurs territorialisés (secteurs communautaires, communes, quartiers) : nombre de logements, répartition et montant des financements de l'Etat et des collectivités, typologie des logements mis en service, localisations des opérations

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 3	MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H
Action : 4	DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS
Action : 10	OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP
Action : 17	CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES
Action : 18 LE	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LOGEMENT

CONSTRUIRE PLUS

ACTION n° 3

MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

La mise en œuvre d'une forte relance de la construction dans l'espace métropolitain passe par une politique foncière active, permettant d'alimenter les opérateurs-logement en foncier répondant aux priorités de la Métropole.

LES OBJECTIFS

Favoriser la mobilisation du foncier nécessaire aux objectifs de la politique métropolitaine de l'habitat

Favoriser une certaine densification du tissu urbain existant

Faire évoluer les nouvelles implantations en continuité avec le tissu urbain existant, en préservant des espaces verts de qualité.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Mobilisation du foncier nécessaire par le biais des différentes procédures existantes :

- les acquisitions foncières et immobilières selon les opportunités : afin d'éviter aux communes un portage foncier trop coûteux pour leur finances, Amiens Métropole leur offrira la possibilité de lui déléguer en tant que de besoin leur droit de préemption urbain.
- à l'initiative des communes, inscription dans les PLU d'emplacements réservés destinés au logement locatif aidé et définition de périmètres à l'intérieur desquels un pourcentage du programme doit être affecté à certaines catégories de logements.
- l'incitation réglementaire : la révision des POS et leur transformation en PLU doit être l'occasion de mettre en cohérence les documents communaux d'urbanisme avec les objectifs du PLH et au-delà du SCOT. Les services communautaires apporteront aux communes qui élaborent leur PLU une claire connaissance des objectifs du PLH.
- l'aménagement public concerté : la programmation des ZAC communales d'habitat sera cohérente avec les orientations du PLH par financement et type de produits. Les services communautaires appuieront les communes de périphérie qui souhaitent utiliser la procédure de ZAC (aide aux études préalables, assistance procédurale,...).

- la négociation avec les aménageurs privés : elle doit permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale du PLH en débouchant sur la prise en compte, dans les opérations d'une certaine taille (30 logements), d'une part de logements aidés (locatifs ou accession) et d'une diversité des tailles de logements.

Perspectives de mise à disposition des emprises foncières :
Capacité identifiée de 8 400 logements environ dont :

- 4700 dans les ZAC et secteurs maîtrisés par la Ville d'Amiens
- Environ 1800 logements en diffus sur la Ville d'Amiens les secteurs
- Un potentiel de 1900 logements sur les communes périphériques

PORTEUR DE L'ACTION

- Communes de l'agglomération

PARTENAIRES

- Amiens Métropole
- SEM Amiens Aménagement
- Partenariat des collectivités de la Région ou du Département pour la mise en place éventuelle d'un Etablissement public foncier

L'ECHEANCIER

Le respect de l'essentiel des objectifs quantitatifs du PLH nécessite la mise à disposition des constructeurs d'emprises foncières aménagées et constructibles en ZAC et hors ZAC.

Le tableau de la page 86 fait état la localisation de ces mises à dispositions.

INDICATEURS DE SUIVI

- Etat d'avancement des procédures de ZAC,
- Commercialisation des terrains constructibles dans les ZAC
- Etat des études et procédures préalables à la cession de terrains communaux aux promoteurs
- Atlas Foncier

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action : 1** **AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES**
- Action : 2** **DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS**
- Action : 4** **DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS**
- Action : 17** **CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES**

CONSTRUIRE MIEUX

ACTION n° 4

ELABORER UN CADRE DE NEGOCIATION EN VUE DE DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Afin de veiller à la bonne réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH, Amiens Métropole et les communes doivent absolument être associées aux projets des promoteurs en amont des projets.

Outre le soin à apporter à la qualité urbaine et architecturale de ces projets, il convient également porter une attention particulière aux processus de formation des prix (foncier, fiscalité, marges, etc.), desquels dépendent l'effectivité de la mixité.

LES OBJECTIFS

Orienter la production de logement vers les objectifs du PLH.

Intégrer des produits diversifiés dans l'ensemble des programmes immobiliers en tenant compte des capacités d'absorption des différents marchés.

Faciliter le développement et la diffusion de produits en accession sociale et en accession à prix maîtrisé.

Peser sur les prix de commercialisation en favorisant une publicité locale destinée aux ménages de l'agglomération (économies d'échelle réalisées par ces modalités de commercialisation contribuent à en baisser le prix).

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Elaboration pour toute opération privée, hors ZAC, et de 10 logements et plus d'une charte ou convention cadre pour des opérations concertées avec les opérateurs

Objet : Concrétiser la stratégie communautaire de diversification de l'offre d'habitat en, négociant avec les opérateurs lors du montage des opérations et en rendant cohérente leur programmation avec les objectifs du PLH. Autrement dit, afficher et affirmer la volonté de diversité et de mixité dans les opérations neuves, pour garantir une bonne atteinte des objectifs du PLH.

Outil : convention cadre qui permette la bonne intégration des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH dans les programmes immobiliers, notamment en termes de développement d'une offre à prix maîtrisé sur le territoire communautaire.

Cette convention-cadre est passée pour chaque opération et déclinée localement en prenant en compte les spécificités de chaque commune, elle est rédigée en collaboration avec la commune est signée entre :

- La commune d'implantation
- Amiens Métropole
- Les opérateurs et aménageurs

La convention arrête les termes de l'accord passé et détaille :

- Les éléments du programme y compris, le cas échéant, le pourcentage de logements sociaux locatifs et/ou accession
- La forme urbaine
- L'échéancier de réalisation
- Le prix de sortie des différents produits
- Les modalités de commercialisation

PORTEURS DE L'ACTION ET PARTENAIRES

- Amiens Métropole

PARTENAIRES

- Les communes
- Les opérateurs et aménageurs, financeurs, 1% logement, ADIL, établissements de crédits

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de conventions
- Comparaison de leur contenu avec les objectifs du PLH
- Origine et catégorie socio professionnelle des acquéreurs
- Evolution des prix de commercialisation des différents produits

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 1	AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES
Action : 2	DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS
Action : 17	CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES
Action : 18 LE	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LOGEMENT

POUR SUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

ACTION n° 5

POUR SUIVRE LE PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

La communauté d'agglomération Amiens Métropole comporte **3 secteurs prioritaires** au titre du Grand Projet de Ville, signé le 22 décembre 2000 :

- La ZUS Nord
- La ZUS Sud-Est (secteur Victorine Autier / Philéas Lebesgue / Condorcet)
- La ZUS Etouvie

Ces trois quartiers sont engagés dans une démarche de politique de la ville depuis 1983 (Programmes de Développement Social des Quartiers, Programme d'Initiative Communautaire URBAN, Pacte de relance pour la ville, Contrat de ville, Zone Franche Urbaine et Grand Projet de Ville).

Ces quartiers ont fait l'objet d'une convention de rénovation urbaine, signée le 24 octobre 2005, modifiée par avenant en 2010

LES OBJECTIFS

Amiens Métropole a élaboré un vaste programme de renouvellement urbain sur plusieurs années afin de mieux intégrer les ZUS Nord, Sud-Est et Etouvie dans le développement général de l'agglomération et concourir ainsi au développement durable de l'agglomération et de son territoire,.

Parmi les grands axes de ce programme figure notamment en matière d'habitat et cadre de vie

- Le relogement des ménages concernés par les démolitions dans des opérations de construction neuve, à des prix adaptés, dans toute l'agglomération, favorisant ainsi une vraie mixité sociale,
- Le désenclavement des quartiers et la diversification des fonctions,
- La redéfinition et la qualification des espaces publics.

L'avenant 2010 reprend l'ensemble de la programmation (opérations réalisées ou en cours et non commencées lors de l'établissement du projet d'avenant).

Les réalisations effectives ou prévues au 31/12/2010 et des projets à réaliser dans le cadre du PLH sont les suivantes :

- Reconstitution de l'offre de logements sociaux : construction de **1.054** logements locatifs sociaux neufs dont :
 - o 177 sur site dont 30 logements (Résidence sociale) en PLAI par ADOMA
 - o 877 hors site

- Construction de 130 logements en accession sociale à la propriété sur les trois ZUS
- Démolition de 1.024 logements sociaux :
- Amélioration de la qualité de services de logements sociaux : l'amélioration de la qualité de services concerne **1.373** logements locatifs aidés
- Réhabilitation de 1.773 logements sociaux (dont 120 logements d'ADOMA transformés en résidence sociale)
- Résidentialisation de 2.121 logements (dont 150 logements d'ADOMA transformés en résidence sociale)

Par ailleurs, dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociales en cours d'élaboration, les bailleurs sociaux étudient les mesures à prendre afin d'améliorer l'offre de service aux locataires.

Des projets de démolition diffus pourront ainsi être proposés par les bailleurs sociaux afin de poursuivre ponctuellement les processus de rénovation urbaine. Ils seront soutenus par Amiens Métropole là où ils s'avèreront de nature à répondre problématiques sociales et environnementales.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Conditions prévues par la convention ANRU et son avenant, notamment concernant la répartition des financements entre les signataires, les modalités de relogement, l'accompagnement social des opérations

PORTEUR DE L'ACTION

- Amiens Métropole

PARTENAIRES

ANRU, Ville d'Amiens, Bailleurs sociaux, Région, Département, Caisse des dépôts et consignations, Foncière Logement.

Engagement financier d'Amiens Métropole au titre du logement concernant les opérations restant à réaliser : 9 millions d'euros.

L'ECHEANCIER

Actions à engager au plus tard courant 2012

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs du conventionnement ANRU concernant le logement

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

**Action: 1 AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX
RESSOURCES DES LOCATAIRES**

Action : 2 DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS

**Action : 6 ACCELERER LA REHABILITATION DU PARC HLM EN CONFORTANT SA
VOCATION SOCIALE**

ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS

ACTION n° 6

ACCELERER LA REHABILITATION DU PARC HLM EN CONFORTANT SA VOCATION SOCIALE

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

La Métropole dispose d'un parc locatif social de plus de 21.500 logements (28,5% des résidences principales), très concentré sur Amiens (33 %) et certains quartiers, très daté dans ses époques de construction (années 1960-70) et dans ses produits (habitat collectif). L'enjeu est donc de maintenir ou de renforcer l'attractivité de ce parc. Or, sur 16.500 logements HLM réalisés avant 1977, seulement 6.500, soit 40 % (60 % au niveau national), ont bénéficié d'une réhabilitation avec l'aide d'une PALULOS, réhabilitation au demeurant souvent partielle. Un effort d'amélioration de ce parc ne doit cependant pas conduire à une augmentation pénalisante des dépenses de logements des ménages, compte tenu du loyer, des charges et des aides au logement.

LES OBJECTIFS

Accélérer, en accord et avec la participation des locataires, le mouvement de réhabilitation du parc HLM métropolitain en maintenant sa vocation sociale par un taux d'effort (loyers +charges nets d'APL) adapté aux revenus des locataires.

Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, près de 1300 logements doivent être réhabilités et 2500 environ sont concernés par des actions de résidentialisation.

Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur parc conformément aux engagements des conventions d'utilité sociale.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Travaux d'amélioration, notamment :

- du confort des logements et immeubles (menuiseries, sanitaires, sécurisation des parties communes...)
- d'accessibilité et d'adaptation aux personnes à mobilité réduite et handicapées
- d'isolation thermique et acoustique

Travaux de résidentialisation, au titre des actions de renouvellement urbain.

Financement :

- Participations financières et garanties d'emprunts d'Amiens Métropole à la réhabilitation et à la résidentialisation des logements situés dans les quartiers de renouvellement urbain : La participation financière s'élève à près de 2 millions d'euros dans le cadre de la contractualisation ANRU.
- Subventions pour la réhabilitation des logements communaux (voir financement fiche n°1)
- Garanties d'emprunt d'Amiens Métropole pour les réhabilitations sur l'ensemble du territoire métropolitain
Ces garanties d'emprunts sont conditionnées par l'existence d'un Plan Stratégique de Patrimoine garantissant après travaux la pérennité des immeubles à réhabiliter. Celle-ci devra être attestée par des labels de qualité et de performance (Habitat et Patrimoine).

PORTEURS DE L'ACTION

- Amiens Métropole
- Communes

PARTENAIRES

- Bailleurs

ECHEANCIER

Pendant la durée du PLH et selon les plans stratégiques des bailleurs et leurs conventions d'utilité sociale (CUS)

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre de logements à réhabiliter par bailleurs
- Nombre de logements réhabilités
- Loyers et charges avant et après travaux
- Niveaux de performance énergétique

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 9 LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Action : 10 OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

ACTION n ° 7

POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

La politique de réhabilitation du parc privé ancien est une réalité déjà ancienne dans l'agglomération et notamment à Amiens. Celle-ci a permis un travail important d'embellissement et de revalorisation du patrimoine ancien à travers les subventions sur les travaux de façades.

Toutefois, les initiatives des propriétaires bailleurs et occupants sont restées relativement timides en matière d'amélioration du confort et d'isolation des logements. L'absence quasi-totale de conventionnement et de maîtrise des loyers pratiqués après réhabilitation, ainsi que l'existence de situations d'habitat indigne non-traitées réclament une intervention publique.

Par ailleurs, le vieillissement de la population et les enjeux en matière d'accès au logement des personnes handicapées au logement nécessitent d'être pris en considération à travers la réhabilitation des logements.

Afin de mieux cerner ces enjeux et de déterminer sa stratégie d'intervention dans les années à venir, Amiens Métropole a décidé, en partenariat avec l'ANAH et le Département, de lancer en 2010 d'une étude pré-opérationnelle « Amélioration de l'habitat-développement durable ».

LES OBJECTIFS

Poursuivre la couverture du territoire d'Amiens Métropole par des opérations d'amélioration de l'habitat, opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et/ou programmes d'intérêt général (PIG), les problématiques prioritaires que sont :

- La lutte contre l'habitat indigne
- Lutte contre la précarité énergétique
- La prise en compte du vieillissement et du handicap : accessibilité et adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite

L'amélioration du confort et les travaux de réfection de façades devront trouver place dans des projets intégrant ces problématiques pour bénéficier des aides mises en place par les pouvoirs publics

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Poursuite et achèvement de l'OPAH 6 communes du Sud-est :

Les objectifs ci-dessus seront intégrés au besoin par avenant à la convention actuelle afin d'intégrer les objectifs ci-dessous à l'opération en cours de manière à permettre à ce territoire d'être traité sur un pied d'égalité dans le cadre des décisions qui seront prises

Insertion dans le PLH :

- des objectifs opérationnels adoptés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle
- d'une programmation territorialisée à mettre en œuvre au moyen des procédures ad hoc.

Financement

- En partenariat avec l'ANAH et le Département, participation d'Amiens Métropole au financement du suivi animation -animation des OPAH ou PIG et au financement des travaux d'amélioration de l'habitat engagés par les particuliers.
- Les contenu, montants et es modalités de ces aides et montants des aides seront déterminés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle.

PORTEUR DE L'ACTION

- Amiens Métropole

PARTENAIRES

- ANAH,
- Département,
- Région,
- ADEME,
- Associations

L'ECHEANCIER

- 2011 : Achèvement de l'OPAH des 6 communes du Sud-Est
- 2011-2016 : mise en place et exécution des opérations décidées à l'issue de l'étude pré-opérationnelle

INDICATEURS DE SUIVI

- Bilans opérationnels des opérations programmées, OPAH et PIG
- Suivi du Comité départemental Mal logement

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

- Action : 8** **LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT**
- Action : 9** **LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE**
- Action : 10** **OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP**
- Action : 18** **DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR**
LE **LOGEMENT**

ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS

ACTION n° 8

LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Le mal logement recouvre diverses situations d'atteinte au droit au logement

Au delà de leur droit à disposer d'un toit, les personnes doivent pouvoir en user dans la dignité.

Or les de nombreuses personnes vivent des situations de mal logement qui mettent en péril ou contrarient selon les cas : la santé de leur famille, l'éducation de leurs enfants, leur budget familial, leur capacité de conserver ou de trouver un emploi, leur besoin d'autonomie ou leur de fonder une famille.

Il s'agit notamment des personnes :

- contraintes de séjourner en structures d'hébergement au delà du délai normal alors qu'elles sont jugées aptes à accéder à un logement autonome,
- disposant de logements de taille insuffisante pour la taille du ménage,
- occupant des logements aux loyers et charges inadaptés aux ressources,
- hébergées par les familles ou amis (jeunes, personnes en instance de séparation parfois victimes de violences).

Les personnes cumulant des difficultés économiques est sociale sont particulièrement victimes du mal logement.

Lorsqu'elles sont déjà logées au sein du parc social, leurs légitimes demandes d'échange se heurtent au trop petit nombre de libérations ou de mise en service de logements à loyers réduits.

Par ailleurs, certaines situations de mal logement induisent des conditions d'usage concourant à la dégradation des logements et portant atteinte à la dignité des occupants.

La nécessité de lutter contre l'habitat indigne a amené les services de l'Etat à mettre en place, dès 2005, un groupe « mal logement ». Les travaux de ce groupe de travail consistent à étudier au cas par cas les dossiers signalés par les partenaires et à tenter d'apporter des solutions.

LES OBJECTIFS

- Eradiquer l'habitat indigne
- Améliorer le confort des logements par des campagnes ciblées de réhabilitation
- Favoriser le relogement des ménages, pour lesquels il s'impose, dans des logements mieux adaptés à leurs besoins et à leur composition

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

L'étude pré-opérationnelle « amélioration de l'habitat-développement durable » lancée en 2010 et les suites opérationnelles qui lui seront données viseront à :

- identifier précisément les sites d'habitat indigne et non décent, afin de proposer des perspectives d'amélioration des logements
- Repérer finement les ménages dont le mode d'occupation des logements génère des situations de non décence, particulièrement grâce aux signalements des travailleurs sociaux
- Une fois ces logements identifiés, mettre en place, les procédures adaptées
- Inciter les propriétaires à s'engager dans une démarche de réhabilitation. Pour les situations les plus extrêmes, recourir au levier des actions coercitives (arrêtés d'insalubrité, de péril, de travaux d'office, etc.)
- Abonder les aides de l'ANAH pour les propriétaires bailleurs qui réhabilitent leurs biens en sortie d'indignité
- Aiguiller le public vers les bons interlocuteurs, bailleurs, administrateurs de biens
- Profiter de la réhabilitation pour systématiser les travaux d'économie d'énergie grâce à des incitations financières complémentaires
- Prévenir le logement indigne par le repérage et le traitement des copropriétés dégradées

PORTEUR DE L'ACTION

- Amiens Métropole dans le cadre des opérations dont elle aura la maîtrise d'ouvrage

PARTENAIRES

- Communes de la Métropole
- Etat
- ANAH
- Conseil Général
- Associations

L'ECHEANCIER

- Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Nombre, typologie et localisation des logements indignes et non décents signalés par les maires de la métropole amiénoise
- Nombre de logements indignes et non décents réhabilités
- Nombre de ménages relogés

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 7 POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN

Action : 9 LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

**Action : 18 DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR
LE LOGEMENT**

ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS

ACTION n° 9

LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE DANS LES PARCS PRIVE ET PUBLIC

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

D'après le rapport remis le 15 décembre 2009 dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle par un groupe de travail piloté par messieurs **Alain de Quero**, directeur de l'action territoriale de l'**Agence nationale de l'habitat** et **Bertrand Lapostolet**, chargé de mission à la **Fondation Abbé Pierre**, la précarité énergétique résulte de la combinaison de trois facteurs principaux :

- Des ménages vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus
- La mauvaise qualité thermique des logements occupés
- Le coût de l'énergie

Selon cette approche, et en exploitant les données de l'INSEE, **3 400 000 ménages (13% des ménages) sont aujourd'hui en précarité énergétique avec un taux d'effort énergétique supérieur à 10%**. Il s'agit de ménages défavorisés, mais aussi de ménages modestes.

Pour ces ménages, les conséquences de la précarité énergétique sont les suivantes :

- Impayés, endettement progressif, coupures d'énergie,
- Restriction et privation de chauffage
- Problèmes de santé (maladies respiratoires, surmortalité hivernale)
- Repli chez soi, Isolement social

Ces situations de mal-logement ont donc des conséquences sociales, sanitaires et, en outre, renforcent la dégradation des logements.

Qu'en est-il sur Amiens métropole ?

L'étude pré-opérationnelle Amélioration de l'habitat-développement durable lancée début 2010 par Amiens Métropole permettra, entre autres visées du diagnostic, de réaliser l'approche statistique de la précarité énergétique sur les territoires des différentes communes de l'agglomération

LES OBJECTIFS

Les objectifs de cette étude et, au delà, ceux du PLH, sont de mettre en place les actions et moyens destinés à lutter « précarité énergétique » thème associé à la lutte contre l'habitat indigne.

Il s'agira d'inciter les propriétaires bailleurs et occupants à entreprendre, au besoin dans le cadre de projets d'amélioration plus généraux, les travaux d'économie d'énergie permettant d'améliorer le classement DPE de logements, selon les exigences

Au-delà de cet objectif technique et profitable à l'environnement, c'est évidemment le gain économique qui doit être visé au bénéfice des locataires aux ressources modestes et des propriétaires impécunieux, le tout inclus, si nécessaire, dans une démarche d'insertion.

Par ailleurs Amiens Métropole encouragera les bailleurs sociaux à procéder à l'amélioration thermique de leur parc le afin de maîtriser les charges locatives ; Amiens Métropole veillera au moyen de son, dispositif d'aide à ce que ces travaux d'amélioration participent à la lutte contre la précarité énergétique.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Parc privé : Mise en place d'aides complémentaires à celles de l'ANAH et du département, conditionnées par des critères sociaux et l'effectivité de la baisse des coûts d'énergie et d'eau

Parc public : aides à mettre en place dans le cadre de la compétence « équilibre social de l'Habitat » Le subventionnement est laissé à l'initiative de la commune d'implantation. Amiens Métropole peut garantir les emprunts des bailleurs si les projets satisfont les objectifs, notamment l'amélioration thermique.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole pour les opérations dont il aura la maîtrise d'ouvrage

PARTENAIRES

- Communes de la Métropole
- Etat
- ANAH
- Conseil Général
- Conseil Régional
- ADEME
- Bailleurs
- CCAS
- FSL
- Associations

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH, précisions à apporter en cours d'exécution du PLH, selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle

INDICATEURS DE SUIVI

Parc privé :

- Actions de suivi-animation mises en œuvre
- Nombre de logements privés détectés comme nécessitant des travaux d'économie d'énergie :
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique dans ces logements (selon statuts d'occupation)
- Nombre de logements thermiquement améliorés
- Nombre de ménages en situation de précarité énergétique ayant bénéficié d'interventions (selon statuts d'occupation)
- Mesures d'accompagnement des partenaires au profit des ménages ciblés

Parc public :

- Nombre de logements du parc public améliorés thermiquement
- Loyers et charges locatives dont énergie avant et après travaux
- Bilan sociaux des opérations de réhabilitation du parc public

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 7	POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN
Action : 8	LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT
Action : 18 LE	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LOGEMENT

ACCOMPAGNER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS

ACTION n° 10

OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Les pertes d'autonomie induites par le vieillissement de la population et les situations de handicap, appellent des mesures adaptées et complémentaires qui touchent divers aspects de la politique de l'habitat :

Pour les constructions neuves

- La conception des logements neufs (accessibilité des parties communes, adaptation ou adaptabilité à des handicaps spécifiques)
- Accessibilité aux immeubles et logements depuis les espaces verts et parking
- Insertion des programmes dans la ville, le bourg ou le quartier
- Proximité des services et équipements
- Desserte en transports en commun

Pour les logements anciens:

- Adaptation des logements au handicap
- Amélioration du confort, y compris thermique

Ces actions qui visent à offrir des produits adaptés aux besoins visent, dans la mesure du possible, à répondre à leur choix en matière d'habitat.

LES OBJECTIFS

L'objectif d'Amiens Métropole est donc d'offrir un parcours résidentiel aux personnes en perte d'autonomie, qu'elles soient âgées ou handicapées en favorisant ainsi leur maintien à domicile :

- dans le cadre des actions d'amélioration de l'habitat des parcs privés et public,
- dans le cadre de la construction neuve : conception des programmes de logements et des zones d'habitat.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Concernant les parcours résidentiels à domicile: associer la population et les partenaires à la conception des nouvelles zones d'habitat et des opérations d'amélioration de l'habitat.

Faire connaître les produits « logement » proposés au du public cible (actions de communication, ADIL, prestataires d'aide et de soins à domicile, Maison Départementale du Handicap

Pour les personnes ne pouvant demeurer à domicile

- Favoriser l'implantation de structures adaptées aux différentes formes de handicap, par la mise à disposition de foncier
- Favoriser l'implantation d'établissement d'hébergement personnes âgées dépendantes dans le cadre du schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale

PORTEURS DE L'ACTION

- Amiens Métropole, et communes pour les aspects de l'action relevant de la compétence urbanisme

PARTENAIRES

Département, Région, Maison Départementale du Handicap, Associations de maintien et de soins à domicile, ADIL, AIVS

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Démographie
- Suivi des demandes et attributions de logements adaptés
- Nombre et localisation des logements neufs construits à destination du public cible
- Nombre et localisation des logements anciens adaptés dans les parcs publics et privés
- Nombre et localisation de personnes ayant quitté un logement ancien pour un neuf

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 1	AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES
Action : 2	DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS
Action : 6	ACCELERER LA REHABILITATION DU PARC HLM EN CONFORTANT SA OCATION SOCIALE
Action : 7	POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN
Action : 18	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 11

PARTICIPER A LA MISE EN ŒUVRE DU PDALPD EN CONTRIBUANT AU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Le plan départemental, établi pour une durée minimale de trois ans, est élaboré et mis en œuvre par l'Etat et par le département. Ils y associent les communes ou leurs groupements ainsi que les autres personnes morales concernées, notamment les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement les bailleurs publics ou privés.

Le FSL est un dispositif destiné à financer les actions décidées dans le cadre du PDALPD au moyen des participations financières de l'Etat, du Département, des collectivités territoriales qui le souhaitent et des bailleurs sociaux. Dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat, Amiens Métropole apporte annuellement une contribution au FSL. Cette contribution est actuellement fixée à 0,50 € par habitant.

LES OBJECTIFS

Poursuivre cette contribution pour permettre la réalisation des objectifs et actions du PDALPD sur le territoire d'Amiens Métropole.

Permettre la cohérence des interventions publiques par rapport à la priorité des besoins constatés sur les différents territoires du département.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Représentation aux comités de pilotage
- Contribution financière

PORTEUR DE L'ACTION

- Département en tant que gestionnaire du FSL

PARTENAIRES

- Etat
- Communes de la métropole

- CCAS
- Bailleurs sociaux
- CAF
- Associations

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Rapport d'activité annuel du FSL :
- Indicateurs du FSL appliqués aux territoires d'Amiens Métropole

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 8	LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT
Action : 9	LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE
Action : 10	OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP
Action : 14	ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE
Action : 15	S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT
Action : 16	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 12

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL D'URGENCE ET D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Le PDALPD 2009-2013 et les travaux préparatoires du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile (PDAHI) de la Somme (2010-2012) ont mis notamment en évidence à l'échelle du département :

- une saturation des dispositifs d'accueil et d'hébergement temporaire, qui s'explique non pas tant par une insuffisance de structures spécifiques que par un blocage de toutes les trajectoires résidentielles et par des difficultés pour les ménages à accéder à un logement ordinaire
- une capacité d'hébergement quantitativement importante, avec un taux d'équipement supérieur aux autres départements picards et proche des référents nationaux (notamment en CHRS)
- une forte concentration de l'hébergement d'urgence, des places en CADA, en ALT et en CHRS à Amiens Métropole et notamment dans la commune d'Amiens.

Selon le porter à connaissance de l'Etat de janvier 2009, le diagnostic réalisé dans le cadre du chantier prioritaire 2008-2012 pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri montre qu'Amiens Métropole est bien dotée en structure d'hébergement. Le dispositif global regroupe près de 1200 places sur Amiens, Camon, Longueau dont la gestion est assurée par des associations spécialisées (ARAPEJ, AFTAM, ADMI, UDAUS, APAP...).

LES OBJECTIFS

- Accompagner toutes initiatives de nature à améliorer les dispositifs d'accueil d'urgence et temporaire (création de places, amélioration)
- Créer les conditions de la fluidification des parcours résidentiels afin de raccourcir les durées de séjour.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Dans le cadre général des aides au logement, subventions et garanties d'emprunts d'Amiens Métropole à la création et à la création des places qui s'avèreront nécessaires ainsi qu'à la restructuration ou l'amélioration des places existantes
- Subventions de fonctionnement des communes d'implantation qui le décident

PORTEURS DE L'ACTION

Etat,
Gestionnaires des structures

PARTENAIRES

Amiens Métropole, Département, CCAS, Associations, Ville d'Amiens et communes

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Bilans d'activité des structures :

Mesure des évolutions :

Par catégories de public accueilli : nombre de personnes/familles accueillies

Durée des séjours

Listes d'attente

Analyse qualitative des sorties de structures

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 13 FAVORISER LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES

Action : 15 S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT

Action : 16 DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 13

FAVORISER L'ACCES DES JEUNES ET DES ETUDIANTS AU LOGEMENT AUTONOME

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Amiens métropole et son potentiel de création d'emploi est attractive pour les jeunes (étudiants, jeunes en formation ou apprentissage, actifs avec ou sans emploi).

La part des jeunes de 16 à 24 ans (13,5 % en 1999) y est plus importante que dans le reste du département.

Dans l'unité urbaine d'Amiens en 1999 moins de 10% des jeunes de 16-24 ans travaillaient dans un emploi stable. (en 2007, 50% des jeunes ménages vivaient en dessous du seuil de pauvreté),

Plus de 30% des 16-24 ans occupent un emploi précaire dans la Somme. Or les problématiques du logement et de l'insertion professionnelle sont souvent liées, notamment par la mobilité résidentielle induite par la recherche d'une formation ou d'un emploi.

Certes Amiens Métropole offre des structures d'hébergement et des foyers de jeunes travailleurs (FJT), cependant ceux-ci accueillent de plus en plus de jeunes en situation de précarité sociale, ce qui en limite l'accès pour les jeunes en insertion professionnelle.

Par ailleurs, le poids de la population étudiante est important, le nombre d'étudiants inscrits à l'université de Picardie Jules Verne est passé d'environ 20 000 en 2003 à 23 000 en 2009. Environ 50 % des quelques 10 000 étudiants non logés chez leurs parents étaient en 2003 logés dans le parc privé, réduisant ainsi l'offre disponibles pour les non étudiants ; ceux-ci, plus durement touchés par les difficultés socio-économiques*, devant :

- se rabattre sur les moins confortables des logements privés (voire les logements indignes, squat),
- demeurer en cohabitation chez leurs parents, y compris dans le parc HLM, entraînant parfois des situations de mal logement pour l'ensemble de la famille.

LES OBJECTIFS

- Développer l'offre de logements à destination des jeunes, notamment des jeunes en parcours d'insertion
- Veiller au bon équilibre des offres de logements aux jeunes travailleurs ou en insertion et des offres aux étudiants en utilisant en tant que de besoin le levier « production de logements étudiants »

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Soutenir les initiatives tendant à développer et moderniser l'offre de logements jeunes :

- Soit en résidence sociale (PLAI)
- Soit en demandant aux bailleurs sociaux de prévoir dans leurs programmes des petits logements aux loyers adaptés à l'accueil de populations jeunes (PLAI, situation géographique favorisant la mobilité par rapport à leurs centres d'intérêt, transports en communs, équipements).

Pour les programmes montés en concertation avec Amiens Métropole :

- Facilitation des projets par les services d'Amiens Métropole,
- Eligibilité aux aides financières sous forme de garantie d'emprunt et de subvention

Prise en compte de la problématique du logement des jeunes dans les opérations d'amélioration de l'habitat, notamment par le biais des luttes contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

Poursuite du programme de 1000 logements étudiants en cours, soit 500 à 600 logements durant le PLH, à programmer en fonction des évolutions du marché et des effectifs étudiants.

PORTEURS DE L'ACTION

- Gestionnaires de structures d'accueil

PARTENAIRES

- Communes susceptibles d'accueillir des programmes
- Etat
- Région
- Bailleurs sociaux
- CROUS

L'ECHEANCIER

Tout au long de PLH

A noter, un projet de 96 logements (redéploiement Logis-Jeunes Castille à livrer en 2011 dans le quartier Renancourt à Amiens).

INDICATEURS DE SUIVI

- Rapport d'activité des structures : nombre de jeunes accueillis, durée d'hébergement
- Production de petits logements dans le parc social
- Statistiques sur les attributions de logements aux jeunes (âge, ressources)
- Evolution de l'offre de logements étudiants (nombre, qualité et structure)
- Effectifs universitaires

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 12	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL D'URGENCE ET D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE
Action : 15	S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT
Action : 16	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE
Action : 18	DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 14

ACCUEILLIR LES GENS DU VOYAGE

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

L'accueil des populations visées par les schémas départementaux d'accueil des gens du voyage ne saurait être traité indépendamment de l'accueil des populations en voie de sédentarisation sur le territoire de l'agglomération.

En effet, la réalisation par Amiens Métropole des objectifs du schéma départemental, ne garantit en rien le bon fonctionnement global du dispositif d'accueil des gens du voyage. En effet, celui-ci doit permettre contribuer à la mobilité des voyageurs, donc offrir si possible en permanence un minimum de disponibilités pour les familles de passage.

Pour remplir cet objectif, il faut éviter que des familles se sédentarisent sur les aires conçues pour les voyageurs. Ce phénomène entraîne en effet des dysfonctionnements dus aux modes de vie différents, qui se traduisent en définitive par des traitements inégalitaires vis-à-vis de l'application du règlement intérieur. D'où un processus de dégradation progressif qui atteint tant l'équipement lui même que la qualité de vie en son sein. A terme, la désertion de l'équipement par ceux à qui il était destiné aboutit à « détournement d'objectif », sans que les sédentaires, entassés dans un environnement dégradé, bénéficient pour autant d'un habitat adapté à la réalité de leurs besoins.

La poursuite de la réalisation des objectifs de schéma départemental, tels qu'ils seront précisés par le schéma en cours de révision, nécessite en parallèle une action en direction des familles sédentarisées ou en voie de sédentarisation sur Amiens Métropole.

A noter sur Amiens :

- deux groupes familiaux sont installés sur un terrain familial pérenne, rue de Dreuil,
- une trentaine de familles a été recensée. sur des terrains provisoirement mis à disposition par la Ville, soit environ 100 personnes

LES OBJECTIFS

Finaliser, dans le cadre de la révision schéma départemental en cours, les obligations d'Amiens Métropole en matière de réalisation d'aires d'accueil

Poursuivre la gestion de ces aires en prenant en mobilisant les partenariats pour l'accompagnement social, éducatif et culturel de cette population

Pour mémoire, Amiens Métropole :

- a réalisé la totalité de 200 places destinées aux grands passages à Amiens, Vallée aux Crapauds, à proximité de l'espace industriel Nord
- a réalisé à Amiens, rue de Grâce, 50 des 120 places d'accueil à créer pour les longs et moyens séjours
- réalise, en 2010, 35 places à Longueau, aire du Bois des Roses
- sollicite l'examen, dans le cadre de la révision du schéma départemental en cours, de son obligation résiduelle de 35 places de longs et moyens séjours

Inciter les communes et les aider à offrir des solutions d'habitat adapté aux familles sédentarisées.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Schéma départemental : la création et la gestion d'un équipement supplémentaire sont suspendues aux conclusions du schéma en cours de révision

Création d'un habitat adapté : aides financières aux opérations montées par les bailleurs sociaux et associations maître d'ouvrage dans le cadre des aides au logement d'Amiens Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

Schéma Départemental : Amiens Métropole

Habitat adapté pour les sédentaires : Communes d'implantation

PARTENAIRES

Pour toute la problématique gens du voyage Etat, Département, associations

L'ECHEANCIER

Schéma départemental : à déterminer selon les conclusions du schéma en cours de révision

Habitat adapté : Programme d'actions mis en place sur Amiens dès 2010 et à poursuivre sur la durée du PLH.

INDICATEURS DE SUIVI

- Fréquentation des aires d'accueil
- Evolution des phénomènes de sédentarisation sur les communes y compris sur les aires relevant du schéma (quantification, localisation, profil des occupants)
- Evaluation des actions de résorption des installations précaires
- Nombre de relogements en habitat adapté
- Nombre de relogements en habitat ordinaire

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 8 LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

Action : 11 PARTICIPER A LA MISE EN OEUVRE DU PDALPD EN CONTRIBUANT AU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 15

S'ASSOCIER AU DISPOSITIF DE DEMANDE UNIQUE DE LOGEMENT

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Depuis 2004, Amiens Métropole et le Département de la Somme soutiennent l'association Espace Habitat, constituée par les principaux bailleurs locaux afin de permettre l'accueil des demandeurs de logements en un lieu unique (La Maison du Logement, 13 boulevard Maignan Larivière à Amiens).

Les missions et l'organisation de cette structure, également lieu d'enregistrement du numéro unique départemental, sont appelées à évoluer pour accompagner la mise en place de la demande unique de logement impulsée par le Conseil Général de la Somme.

Cette demande unique doit se traduire par :

- une simplification des démarches des demandeurs,
- une meilleure connaissance de la demande par les bailleurs et leurs partenaires

Ces améliorations devraient en définitive faciliter l'accès au logement, notamment des publics en difficulté et contribuer à fluidifier les parcours résidentiels.

Les statistiques tirées de cette gestion commune devraient permettre un meilleur suivi des politiques d'attribution des différents bailleurs.

LES OBJECTIFS

- Mieux connaître les besoins pour orienter la programmation des logements et l'affiner en termes de typologie, type de financement, etc.
- Mieux connaître les politiques d'attribution pour mieux maîtriser les équilibres sociaux dans les quartiers et au sein des groupes de logements HLM
- Améliorer la mobilité résidentielle : sortie des centres d'hébergement, échanges au sein du parc HLM, lutte contre la sur-occupation.

LECONTENU ET MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Accès des services d'Amiens Métropole à certaines données du fichier commun.

PORTEUR DE L'ACTION

URH

PARTENAIRES

Bailleurs sociaux, Département, Etat, Ville d'Amiens

L'ECHEANCIER,

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Statistiques quantitatives et qualitatives de la demande et les attributions de logements
- Statistiques DALO

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 12 **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES DISPOSITIFS D'ACCUEIL D'URGENCE ET D'HEBERGEMENT TEMPORAIRE**

Action : 13 **FAVORISER LE LOGEMENT AUTONOME DES JEUNES ET DES ETUDIANTS**

FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT ET A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES ET/OU AYANT DES BESOINS SPECIFIQUES DE LOGEMENT

ACTION n° 16

DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Depuis 2003, Amiens Métropole soutient financièrement l'action d'intermédiation locative de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (DUO IMMOBILIER).

L'objectif de cette association est de permettre l'accès de populations en difficulté à un logement décent et non précaire en faisant appel au parc de logements privé et à celui des collectivités locales.

L'action de l'AIVS consiste à prospecter auprès des propriétaires privés afin de les amener à consentir la location de leurs logements au public cible de l'AIVS. Par son rôle de médiation, l'association s'attache à instaurer un climat de confiance entre le propriétaire et le locataire. Ce climat se fonde notamment sur une gestion de proximité, la mise en place de garanties locatives, le développement de l'autonomie du locataire.

Pour développer une offre nouvelle de logements, l'AIVS fournit des conseils aux propriétaires de logements inoccupés afin de les inciter à réaliser des travaux d'amélioration (aides publiques, partenariat avec les opérateurs et maîtres d'œuvre, Point info énergie).

En cas de transaction immobilière, l'AIVS veille au maintien dans le logement des locataires en place.

Les populations visées sont celles relèvent du PDALPD. Les logements offerts par l'AIVS à la location constituent un appoint non négligeable à l'offre des bailleurs sociaux, notoirement insuffisante en nombre et en niveaux de loyers.

LES OBJECTIFS

- Développer le nombre de logements offerts par l'AIVS dans les différentes communes d'Amiens Métropole
- Associer l'AIVS aux projets des communes qui souhaitent réhabiliter ou réaffecter leur patrimoine immobilier à usage de logement social
- Demander à l'AIVS de prendre en compte les problématiques du vieillissement et du handicap dans leur action

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Aide financière à l'AIVS
- Evaluation partenariale des capacités de l'AIVS à développer et diversifier son activité

- Mise en place d'une convention d'objectifs
- Mise en relation avec les maires des communes

PORTEUR DE L'ACTION

AIVS par convention avec Amiens Métropole

PORTEURS DE L'ACTION ET PARTENAIRES

Etat (MOUS logement), Département, Région, ADEME, 1% logement, associations, etc.

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs généraux du rapport d'activité :

Indicateurs ciblés sur Amiens Métropole.

- Nombre de propriétaire prospectés
- Nombre de logements captés, loués, gérés.
- Nombre de ménages relogés
- Nombre de logements sortis du dispositif et motif de la sortie (contrats non renouvelés, conflit propriétaire-locataire, état du logement)
- Surface, typologie des logements, loyers pratiqués, reste à charge après aide au logement
- Indicateurs sur l'état des logements (confort, isolation)
- Nombre de demandes en attente,
- Profil des demandeurs
- Origine des demandes (demandes spontanées, demandes orientées par des associations d'insertion par le logement ou des travailleurs sociaux)
- Profil des attributions (sortie de structures d'hébergement, décohabitation, etc.)
- Positionnement par rapport au dispositif DALO.

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 7	POURSUIVRE ET REORIENTER LA REHABILITATION DU PARC PRIVE ANCIEN
Action : 8	LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT
Action : 9	LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE
Action : 10	OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AU VIEILLISSEMENT ET AU HANDICAP

CONSTRUIRE ET MOBILISER UN PARTENARIAT DURABLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH

ACTION n° 17

CONSTRUIRE UN DISPOSITIF D'AIDE AUX COMMUNES

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Amiens métropole est constitué d'une majorité de petites communes ne disposant pas des moyens techniques nécessaires à la mise en œuvre des objectifs du PLH sur leur territoire. Elles se trouvent de ce fait démunies tant face aux initiatives des promoteurs que dans la mise en œuvre des diverses procédures qui mènent à la production de logement.

De plus, elles éprouvent des difficultés face à des opérations aux montages complexes, ceci dans un contexte législatif et réglementaire souvent renouvelé.

OBJECTIFS DE L'ACTION

Apporter une aide technique aux communes qui la sollicite afin de permettre la réalisation des objectifs territoriaux du PLH

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Information continue et régulière sur les enjeux du PLH, les outils existants et l'évolution des politiques nationales et locales : une note semestrielle permettrait de faire le point sur l'évolution de la conjoncture, la mise en œuvre des objectifs et des actions du PLH et d'assurer la veille en matière de réglementation de l'habitat.

Aide au montage des opérations de construction ou d'acquisition amélioration : l'aide des services métropolitains peut s'effectuer au niveau :

- de la définition du programme des opérations, notamment en cas d'opérations mixtes (locatif / accession, aidé / non-aidé) : nombre, financement, typologie, taille des logements.
- du choix des procédures à utiliser par la commune (lotissement, ZAC,..) et de leur mise en œuvre
- de la rédaction du cahier des charges lors de la cession de terrains à des opérateurs publics ou privés.
- de la conclusion de conventions cadre de partenariat/public privé

Procédure de mise en œuvre et de suivi de la programmation des constructions :

- Le PLH arrête une programmation des constructions non seulement pour l'ensemble de la Métropole mais aussi pour chacune des communes de l'agglomération.
- La mise en œuvre de cette programmation fait l'objet :
 - o d'un travail de concertation et de suivi à l'échelle de chacune des communes entre les élus référents desdites communes et Amiens Métropole. Ce travail est organisé au niveau de la Ville d'Amiens d'une part et au niveau de communes périphériques groupées en communautés
 - o d'un travail précis de suivi des projets et des réalisations par les services communautaires.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

Communes d'Amiens Métropole qui en font la demande

L'ECHEANCIER

Tout au long du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Missions réalisées par les services d'Amiens Métropole dans le cadre de l'assistance
- Réalisation des objectifs du PLH

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

- | | |
|------------|--|
| Action : 1 | AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES A LOYERS ADAPTES AUX RESSOURCES DES LOCATAIRES |
| Action : 2 | DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS |
| Action : 3 | MOBILISER LE FONCIER EN VUE DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DU P.L.H |
| Action : 4 | DEVELOPPER UN PARTENARIAT PUBLIC/PRIVE DANS LE MONTAGE DES OPERATIONS |

CONSTRUIRE ET MOBILISER UN PARTENARIAT DURABLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH

ACTION n° 18

DEVELOPPER LE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Depuis sa création en 1993, d'abord la Ville d'Amiens puis Amiens Métropole ont soutenu et soutiennent l'activité de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Somme. (ADIL 80).

Cette association a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur tous les aspects juridiques, financiers et fiscaux touchant à l'habitat.

Elle est issue d'un large partenariat local et regroupe en son sein des représentants des professionnels du logement (collecteur 1%, bailleurs sociaux, organismes professionnels et établissements bancaires), des associations d'usagers, des organisations d'intérêt général et des pouvoirs publics (collectivités locales, établissements publics, Caf, MSA...).

Les informations délivrées par les conseillers juristes sont avant tout préventives et doivent permettre à toute personne de mieux connaître ses droits, ses obligations et les solutions adaptées à sa situation personnelle. L'usager est ainsi en mesure de faire un choix éclairé et de bien prendre en charge son projet, qu'il s'agisse de location, d'acquisition, de construction ou de travaux d'amélioration.

L'analyse faite par l'ADIL 80 des préoccupations exprimées par ses visiteurs est de nature à fournir à ses membres et partenaires des informations sur le comportement des ménages en matière de logement et notamment sur les ressources et la solvabilité des accédants rencontrés dans le cadre d'études financières personnalisées.

L'ADIL 80 dispense en moyenne 10 000 consultations par an. En 2009, 50 % de ses consultants étaient originaires d'Amiens Métropole (dont 44% de la seule Ville d'Amiens). Les questions posées par les habitants de la Métropole ont porté pour 71 % d'entre elles sur les rapports locatifs, 11 % sur l'accession à la propriété et le financement d'une acquisition, 6 % sur l'amélioration de l'habitat et 5 % sur la fiscalité (les 5 % restant concernant les relations de voisinage, la copropriété et l'urbanisme).

L'ADIL 80 intervient également sur des thématiques spécifiques telles que :

- la prévention des expulsions

Les ménages assignés en résiliation de bail pour impayés de loyers se voient systématiquement proposer un rendez-vous (137 ménages reçus en 2009 pour 788 familles assignées au niveau départemental).

- le logement étudiant

En partenariat avec le CROUS et le CRIJ Picardie, l'ADIL 80 s'attache à sensibiliser les étudiants et les bailleurs privés sur les conditions de locations des logements meublés.

Enfin, l'ADIL 80 diffuse diverses brochures informatives à l'attention du grand public ainsi qu'un certain nombre de publications de l'ANIL et du réseau à destination de ses membres et partenaires (revue bimestrielle Habitat Actualité, Indicateur des taux, études sur la demande et les pratiques en matière de logement fondées sur les observations de l'ensemble des ADIL...).

LES OBJECTIFS

Poursuivre le soutien de l'activité actuelle de manière à en favoriser le développement.

Conforter le partenariat avec l'ADIL afin de faciliter la réalisation des objectifs de développement du logement social, notamment dans le domaine l'accèsion sociale à la propriété pour lequel il est primordial de partager entre partenaires :

- la connaissance du profil socio-économique des candidats,
- la connaissance des financements et procédures associées,
- la fiscalité,
- les évolutions conjoncturelles (immobilier, taux d'intérêt, etc.)
- les aspects juridiques de l'acte d'acheter ou de construire.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Outre la pérennisation du soutien financier actuel pour la durée du PLH : Participation de l'ADIL à un dispositif destiné à promouvoir l'accèsion sociale à la propriété. Ce dispositif, créé dans le cadre de l'animation du PLH, sera piloté par Amiens Métropole, et réunirait les principaux partenaires.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

ADIL80, SEMAA, Bailleurs et promoteurs, 1% logement, secteur bancaire

L'ECHEANCIER

Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

- Rapport d'activité de l'ADIL
- Indicateurs ciblés en matière d'accèsion sociale, notamment quantification et profil des candidats acquéreurs)

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

Action : 2 DEVELOPPER L'ACCESSION A LA PROPRIETE POUR TOUS

CONSTRUIRE ET MOBILISER UN PARTENARIAT DURABLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH

ACTION n° 19

METTRE EN ŒUVRE UN OUTIL D'OBSERVATION, DE SUIVI ET D'EVALUATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Le contexte dans lequel sont élaborées les politiques de l'habitat évolue très rapidement : les marchés immobiliers ont une évolution cyclique, les revenus des ménages évoluent par contre avec le cadre de cycles économiques dont les temporalités sont différentes. Il convient donc que les politiques publiques de l'habitat intègrent en temps réel ces modifications et puissent adapter en conséquence leurs objectifs et outils d'intervention. Par ailleurs, il convient également, sans attendre la fin du PLH (6 ans), d'apprécier les résultats et les effets des politiques mises en œuvre.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- Observer les évolutions des marchés locaux de l'habitat et des conditions de vie des ménages
- Suivre les résultats des actions engagées dans le cadre du PLH
- Apprécier les effets de ces actions pour pouvoir réorienter si nécessaire les politiques.

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat qui analyse régulièrement :

- L'évolution des principaux paramètres du contexte local : démographie, activités économiques, emplois et revenus des ménages, évolution des prix et loyers, activités de construction et de réhabilitation des logements, utilisation du foncier, conditions de vie des ménages par rapport à l'accès au logement, les délais d'attente au parc HLM, l'endettement...
- Les résultats des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH : qu'a-t-on fait ? ou ? Pour qui ? à quels coûts ? avec quelles aides ?
- les effets de ces actions : sont-ils bien ceux escomptés ?

L'actualisation peut faire l'objet d'un rapport annuel présenté devant les instances communautaires et préparé éventuellement en commission. A mi-parcours (3 ans), un rapport plus complet en termes d'évaluation peut déboucher sur une reformulation des objectifs et modalités d'action.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

ADUGA

L'ECHEANCIER

Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Ces indicateurs seront élaborés et suivis en partenariat avec l'ADUGA et les partenaires du PLH

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

TOUTES LES ACTIONS DU PLH

CONSTRUIRE ET MOBILISER UN PARTENARIAT DURABLE POUR REALISER LES OBJECTIFS DU PLH

ACTION n° 20

METTRE EN ŒUVRE UN DISPOSITIF D'ANIMATION DU PLH

LE CONTEXTE ET LA PROBLEMATIQUE

Les actions d'un PLH ne se décrètent pas une fois pour toutes. Elles ne se réduisent pas à la distribution de subventions, nécessaires mais insuffisantes en tant que telles. Elles nécessitent, pour leur réussite, la mise en œuvre d'un partenariat permanent et à géométrie variable, en fonction des problèmes à traiter, réunissant élus, techniciens, bailleurs sociaux et privés, associations...

Par ailleurs, le retour d'informations de ce partenariat constitue un précieux élément d'évaluation des actions.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- Favoriser la mise en œuvre - à travers le partenariat - des actions du PLH
- Maintenir un lien permanent avec l'ensemble des opérateurs

LE CONTENU ET LES MODALITES DE L'ACTION - LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Identifier et de structurer quelques groupes de travail autour d'orientations et d'actions lorsque ce partenariat est une clé de la réussite de l'action.

On peut d'ores et déjà identifier quelques points-forts de ce partenariat :

- la mobilisation de l'appareil de production : information de la filière construction des objectifs du PLH, identification des éventuels points de blocage des entreprises du bâtiment
- le suivi de la réalisation des objectifs sectorisés du PLH à travers un groupe d'élus référents désignés par les communes au sein de chaque communauté.
- l'organisation de groupes de travail autour de thèmes stratégiques pour dynamiser les actions du PLH, comme :
 - o La lutte contre l'habitat indigne
 - o la stratégie de réhabilitation du parc HLM
 - o l'accès (maintien) des plus défavorisés au logement
 - o le développement de l'accession sociale

Organiser la communication sur le PLH (ses objectifs, ses réalisations, son bilan) au moyen des médias et grâce à un partenariat avec des structures spécialisées.

PORTEUR DE L'ACTION

Amiens Métropole

PARTENAIRES

Selon les thèmes : Etat, ANAH Département, Région, Communes, bailleurs, promoteurs, Associations, ADIL, 1% logement

L'ECHEANCIER

Durée du PLH

INDICATEURS DE SUIVI

Suivi qualitatif des réunions :

- les conclusions,
- leurs suites

LIAISON AVEC D'AUTRES ACTIONS

TOUTES LES ACTIONS DU PLH

ANNEXE AU PROGRAMME D' ACTIONS

3.3. Poursuivre la rénovation urbaine – fiche action n°5

- **Réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site** (type PALULOS, y compris MOUS liée, etc.) : Réhabilitation de **1 773** logements (dont 120 logements d'ADOMA transformés en résidence sociale)

La Ville et l'OPH d'Amiens ont souhaité que soient réhabilités les groupes d'habitation situés en périphérie de la ZUS pour assurer la couture urbaine entre le quartier et les secteurs environnants et éviter la déqualification de ces logements par rapport au reste du parc situé au cœur de la ZUS.

Ces réhabilitations complémentaires concernent les résidences Petit Gounod, Massenet, Carvin-Roosevelt-Henocque, Carvin, Degouy, Boileau.

Pour les résidences Fafet et Calmette, une réhabilitation lourde va être engagée afin de pérenniser les bâtiments sur 25-30 ans. La réhabilitation permettra de réduire les charges des locataires, d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et de créer une cohérence avec le projet urbain envisagé sur le quartier.

Ces réhabilitations seront financées à un taux dérogatoire de 30% sur la partie de l'assiette des travaux qui ne bénéficient pas de l'éco-prêt. Le coût global de l'opération est indiqué dans la maquette financière. Le taux dérogatoire de 30% est justifié par l'entrée de l'OPH d'Amiens en plan de consolidation CGLLS.

Intitulé de l'opération	Nombre de logements	Maître d'ouvrage	réalisation PLH
ZUS NORD			
Chemin de Vauvoix	196	SIP	livré
Immeuble Grand Mozart-Sécurisation	148	SAPI	2011
Immeuble Petit Mozart	40	SAPI	2012
Immeubles Paix Matisse	123	OPH d'Amiens	livré
Immeuble Bellevue	78	SAPI	2012
Immeuble Petit Ingres	40	OPH d'Amiens	livré
Immeuble Petit Chardin	40	OPH d'Amiens	livré
Immeuble Petit Watteau (entrées 1 à 9)	40	OPH d'Amiens	livré
Immeuble Calmette	116	OPH d'Amiens	2012
Immeuble Petit Gounod	40	OPH d'Amiens	2011
Immeuble Fafet	120	OPH d'Amiens	2012
Immeubles Massenet	196	OPH d'Amiens	2012
Im Angle Carvin-Roosevelt-Henocque	26	OPH d'Amiens	2012
Im. Carvin	36	OPH d'Amiens	2012
Im. Degouy	48	OPH d'Amiens	2012
Résidence sociale	120	ADOMA	2012
ZUS SUD EST			
Immeubles square Laclos	56	OPH d'Amiens	livré
Philéas Lebesgue	283	OPH d'Amiens	2011
Résidence René Boileau	27	OPH d'Amiens	2012

- **Amélioration de la qualité de services, en accompagnement des réhabilitations**

Intitulé de l'opération	Nombre de logements	Maître d'ouvrage	Réalisation PLH
ZUS NORD			
Immeubles Paix-Matisse	123	OPH d'Amiens	achevé
Immeuble Petit Mozart	40	SAPI	achevé
Immeuble Petit Ingres	40	OPH d'Amiens	achevé
Immeuble Grand Ingres	160	OPH d'Amiens	achevé
Immeuble Bellevue	78	SAPI	livraison prévue 2012
Immeubles Les aviateurs	401	OPH d'Amiens	achevé
Immeuble Petit Watteau	40	OPH d'Amiens	achevé
Immeuble Carvin	84	OPH d'Amiens	livraison prévue 2012
Immeuble Calmette	116	OPH d'Amiens	livraison prévue 2011
ZUS SUD EST			
Immeubles Square Laclos	56	OPH d'Amiens	achevé
Résidence la Salamandre	235	OPH d'Amiens	achevé

- **Résidentialisation** de **2 121** logements dont 150 logements d'ADOMA (120 réhabilités et 30 neufs) transformés en résidence sociale.

Afin de garantir l'intégration urbaine des résidences Fafet et Calmette, une maîtrise d'œuvre commune à celle envisagée pour la requalification des espaces publics sur la rue Fafet et le secteur Brossolette-Briqueterie sera mise en place.

- **Démolition de logements sociaux, création de logements relais**

Intitulé de l'opération	Nombre de logements	Maître d'ouvrage	
ZUS NORD			
Grand Delacroix- Petit Watteau (entrée 17 à 23) – Petit Manet	240	OPH d'Amiens	achevé
Rue Brossolette - 2 bâtiments	80	OPH d'Amiens	prévu 2010
Rue Brossolette - 4 bâtiments	150	OPH d'Amiens	prévu 2013
ZUS SUD EST			
Relogement provisoire mosquée tours Daudet		OPH d'Amiens	prévu 2010
Tours Alphonse Daudet	333	OPH d'Amiens	prévu 2010
ZUS ETOUVIE			
Bâtiment G	112	SIP	prévu 2010
Bâtiment I	66	SIP	achevé
Bâtiment F	3	SIP	prévu 2010
Bâtiment J	40	SIP	prévu 2010

La convention de rénovation urbaine de 2005 prévoyait la démolition du bâtiment Petit Gounod. Cette résidence est prévue en réhabilitation dans le cadre de l'avenant dans la mesure où ce bâtiment de petite taille ne présente pas de difficultés en matière de gestion locative (logements tous occupés...) et de vie sociale. Par ailleurs, son maintien ne remet pas en cause les objectifs de recomposition viaire mis en œuvre sur le secteur et sa réhabilitation permet de maintenir une offre supplémentaire de logements adaptés à la demande.

En revanche, le présent avenant intègre la démolition de 4 bâtiments supplémentaires sur le secteur Brossolette. Ce quartier souffre actuellement d'un sentiment fort de relégation, d'abandon. Les logements se trouvent dans des conditions inacceptables d'insalubrité. Cette intervention lourde sur le secteur de Brossolette permet d'engager une rénovation profonde du quartier.

- **Reconstitution de l'offre locative sociale démolie et du parc privé social de fait dont la démolition est financée par l'ANRU : production de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, résidence sociale)**

Le programme de constructions de logements sociaux évolue ainsi :

	Convention				Avenant			
	PLUS CD	PLUS	PLAI	Total	PLUS CD	PLUS	PLAI	Total
Périmètre ANRU	47	8	46	101	119	18	40	177
Ville	582	98	79	759	382	286	68	736
Agglomération	85			85	59	74	8	141
Total	714	106	125	945	560	378	116	1054

La programmation de PLUS CD a été revue à la baisse dans le cadre du présent avenant afin de se conformer aux dispositions de l'ANRU (circulaire 31 juillet 2008) et surtout de pouvoir honorer les obligations de relogement des familles.

Constructions sur et hors site ZUS

Intitulé de l'opération	Nombre de logements	Type	Maître d'ouvrage	A réaliser dans le cadre du PLH
ZUS NORD				
Amiens/rue d'Allonville	30	PLAI	ADOMA	livraison prévue 2011
Amiens/rue Léo Lagrange	30	PLUS CD	OPH d'Amiens	livraison prévue 2013
Amiens/rue René Coty	30	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/carrefour Paix-Europe	30	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
ZUS SUD EST				
Amiens/rue Simone Signoret	8	PLUS	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/rue Simone Signoret	2	PLAI	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/rue Mac Orlan	18	PLUS	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2012
ZUS ETOUVIE				
Amiens/Place des Provinces Françaises	21	PLUS CD	SAPI	Livraison prévue 2012
Amiens/Place des Provinces Françaises	4	PLAI	SAPI	
Amiens/Place des Provinces Françaises	2	PLAI	SAPI	
HORS SITES				
Boves/Rue de Gentelles	17	PLUS-CD	SIP	Opération livrée
Amiens/Cour Artus	21	PLUS	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/rue Michel Carbonnelle	23	PLUS	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/ZAC les vergers de Paul Claudel	32	PLUS	OPH d'Amiens	Opération livrée
Salouël/rue Victor Hugo	33	PLUS-CD	SIP	Opération livrée
Amiens/rue Octave Tierce	36	PLUS-CD	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/rue Camus	35	PLUS-CD	SAPI	Opération livrée
Camon/rue Raimond Lefebvre	9	PLUS-CD	SIP	Opération livrée
Amiens/rue Molière	15	PLUS-CD	Habitat 62/59	Opération livrée
Amiens/rue du Chapitre	9	PLUS-CD	Habitat 62/59	Opération livrée
Longueau/rue Chevalier de la Barre	26	PLUS	SIP	Livraison prévue 2010
Amiens/Saint Céran	11	PLUS	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/Saint Céran	2	PLAI	OPH d'Amiens	Opération livrée
Amiens/rue Vulfran Warmé	44	PLUS-CD	SIP	Livraison prévue 2011
Amiens/rue Vulfran Warmé	8	PLUS	SIP	Livraison prévue 2011
Amiens/ZAC les vergers de Paul Claudel	9	PLUS-CD	SAPI	Livraison prévue 2011
Amiens/ZAC les vergers de Paul Claudel	7	PLAI	SAPI	Livraison prévue 2011
Amiens/ZAC les vergers de Paul Claudel	18	PLUS	SAPI	Livraison prévue 2011
Amiens/Tour de ville	19	PLUS	OPH d'Amiens	Livraison 2010
Amiens/Tour de ville	5	PLAI	OPH d'Amiens	Livraison 2010
Amiens/Fosse au lait	20	PLUS-CD	OPH d'Amiens	Livraison 2010
Amiens/ZAC Renancourt	37	PLUS	SAPI	Livraison prévue 2012
Amiens/ZAC Renancourt	10	PLAI	SAPI	Livraison prévue 2012
Amiens/Renancourt	30	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/rue de Grace	28	PLUS	SAPI	Livraison prévue 2011
Amiens/rue Louis Thuillier	10	PLUS	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/rue Louis Thuillier	10	PLAI	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/rue Sobo	9	PLUS	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2012
Amiens/rue Sobo	4	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2012
Amiens/boulevard Beauvillé	29	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/rue Paul Claudel	35	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/rue de Hollande	62	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Amiens/Chemin noir	51	PLUS	SIP	Livraison prévue 2012
Amiens/Chemin noir	2	PLAI	SIP	Livraison prévue 2012
Amiens/rue Saint Maurice	13	PLUS	SIP	Livraison prévue 2011
Amiens/ZAC Paul Claudel (achat VEFA)	14	PLUS	SIP	Livraison prévue 2011
Amiens/ZAC Paul Claudel (achat VEFA)	8	PLAI	SIP	Livraison prévue 2011
Amiens/rue de Grace	7	PLUS CD	SAPI	Livraison prévue 2011
Amiens/Cathédrale	30	PLUS CD	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2013
Saleux/rue Ernest Cauvin	30	PLUS	OPH d'Amiens	Livraison prévue 2011

Dans le cadre de **l'ANRU**, ce sont 1.024 logements qui auront été démolis entre 2005 et 2013 inclus. Si la ZUS Nord reste fortement impliquée dans le processus de renouvellement avec 470 logements à démolir, la problématique du renouvellement s'étend désormais aux autres secteurs concernés : (333 démolitions Sud-Est et 221 Etouvie).

Comme pour le GPV, la diversification et la redistribution de l'offre HLM devrait impliquer un effort de diversification de l'offre avec la reconstruction - essentiellement hors site - des logements (877) dont notamment la construction de 47 PLAI à réaliser en diffus, ceci :

- sur des communes voisines : Longueau (26 PLUS), Salouël (33 PLUS CD) mais aussi Boves (17 PLUS CD) et Camon (9 PLUS CD), Saleux (30 PLUS).
- Dans de nouveaux quartiers d'Amiens comme Paul Claudel et Renancourt.
- par plusieurs bailleurs : OPAC, SAPI, SIP et Habitat 62/59. 59 et, en complément, de nouveaux opérateurs pour la construction de logements en accession sociale à la propriété (Escaut-Habitat, UNILOGI...) et de logements à loyers libres (Foncière Logement).*