

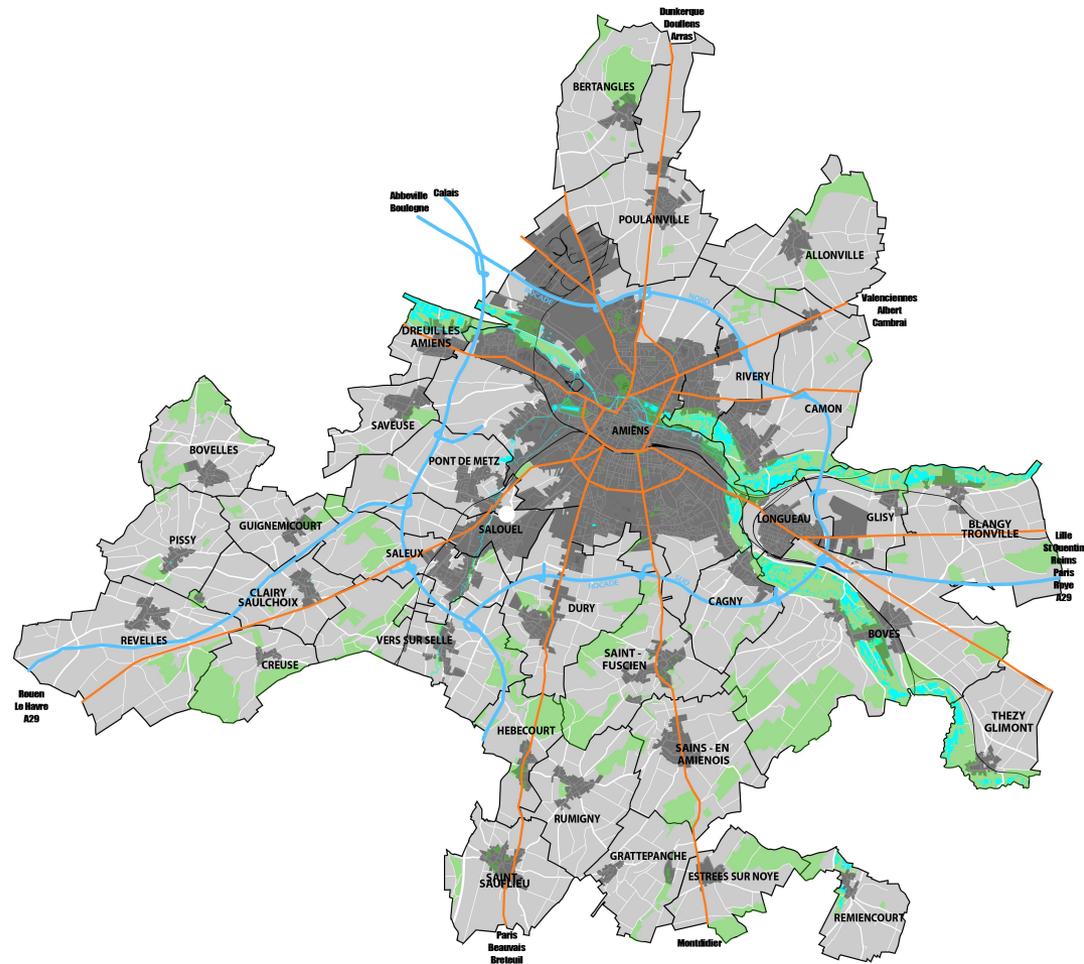
# LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT D'AMIENS METROPOLE

# SOMMAIRE

- ❖ **Le territoire**
- ❖ **Le diagnostic**
- ❖ **Les perspectives : les grands enjeux du développement métropolitain**
- ❖ **Les grandes orientations du programme local de l'habitat**
- ❖ **Le programme d'actions**

# Une métropole équilibrée, et un contexte de péri-urbanisation

- ❖ **33 communes** et **175.675 habitants** en 2008, 9% de la population de la région Picardie, 31% du Département de la Somme.
- ❖ **polarisée par la ville d'Amiens**, 76.5% du total.
- ❖ **Un maillage régulier de villes et de bourgs**,
- ❖ **Mais** une **stagnation démographique**,
- ❖ **Alors que l'aire urbaine progressait** de 3.000 personnes entre 1999 et 2006.
- ❖ **Et que l'agglomération créait des emplois**



# Amiens Métropole aujourd'hui

- ❖ Une **position géostratégique** intéressante
- ❖ Une **place économique forte** (rythme de création d'emploi -1.89% /an- supérieur à la moyenne nationale -1.49%- et un potentiel de développement
- ❖ Une **offre d'équipements** accrue - notamment en matière médicale et universitaire,
- ❖ Des **espaces naturels et agricoles** importants et de qualité,
- ❖ Des **emplois créés** surtout dans des branches employant des personnes faiblement qualifiées, et par conséquent des revenus globalement plus modestes que dans les agglomérations comparables
- ❖ Mais un **taux de chômage qui reste élevé**, malgré la dynamique économique constatée,
- ❖ Et un **déséquilibre évident entre attractivité économique, et sous attractivité résidentielle – excepté dans le Sud de l'agglomération.**



# Le diagnostic logement d'Amiens Métropole

- ❖ **Seulement 816 logements neufs/an construits entre 1999 et 2006** tout juste suffisants pour absorber le desserrement de la population lié à la diminution de la taille des ménages (évolution des structures familiales et vieillissement) et le remplacement des logements démolis ou transformés
- ❖ **Des proportions de propriété d'occupation et de locatif privé inférieures aux moyennes de référence :**
  - 43% de propriétaires occupants (54% France entière)
  - 21.2% de logements locatifs privés (22.8% France entière)
- ❖ **Un parc privé ancien à fort potentiel d'amélioration, malgré des OPAH successives principalement sur la commune d'Amiens :**

## Un parc différencié selon la localisation :

Pour la périphérie, composé sans surprise de logements individuels occupés aux  $\frac{3}{4}$  par des propriétaires occupants âgés et pour  $\frac{1}{4}$  par des accédants récents ; la moitié des ménages concernés dispose de faibles ressources.

À Amiens (étude en cours) : des poches d'inconfort réparties dans l'ensemble de la ville, certains quartiers pouvant concentrer jusqu'à 30% de logements inconfortables ; une grande majorité de petits logements (moins de 80 M<sup>2</sup>) ; des propriétaires occupant un logement inconfortable au profil hyper fragilisé pour au moins 1/3 d'entre eux, ; un parc privé locatif inconfortable cher qui accueille des locataires avec un fort « turn over » ; une vacance qui tendrait à croître pour la partie la moins confortable du parc ;

## Un marché du logement spécifique

### Conséquence d'un niveau de construction insuffisant par rapport aux besoins :

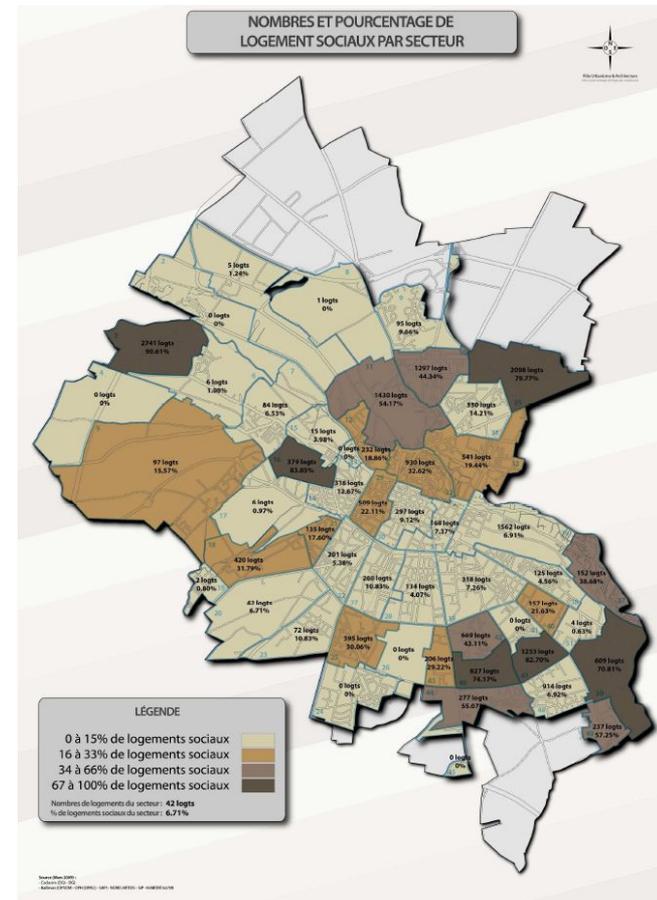
- ❖ **Un marché de l'ancien qui représente deux fois celui du neuf (1.4 au niveau national)**, très compétitif en termes de prix et qui fait la référence
- ❖ Un marché du neuf segmenté : 60% du marché est consacré à la vente à investisseur ; l'accession sociale ou la vente à acquéreur –utilisateur en collectif sont peu développées.
- ❖ **Des prix de vente élevés dans le neuf**, pour les appartements comme pour les maisons individuelles (2.800 -3.000 €/M2), **et par conséquent difficiles d'accès pour les ménages les plus modestes** : les 22% de ménages avec enfants de l'agglomération dont les ressources s'élèvent entre 2.000€ et 3.000€ par mois, les très jeunes ménages sans enfant.
- ❖ **Des loyers du parc privé maintenus à un niveau relativement élevé** : 9-12€/M2, hors charges, soit 530-800€/M2 pour un T3.

### Qualitativement :

- ❖ **Un différentiel d'attractivité selon les secteurs géographiques : un tropisme vers le sud** dans l'agglomération et dans la ville centre. Le secteur ouest pourrait représenter un alternative, car il bénéficie d'une image plutôt attractive, et il reste moins cher
- ❖ **Les T2 et T3 représentent la plus forte demande en accession, pour les acquéreurs utilisateurs comme pour les investisseurs.**
- ❖ **L'offre de studios et T1 apparait proche de la saturation**, tant en offre locative - et donc en produit investisseur - qu'en accession. A l'inverse, Les grands logements dans la ville centre, et les maisons individuelles en première et deuxième couronne sont les produits locatifs où la tension est la plus forte.

# Une forte proportion de logements locatifs sociaux...

- ❖ **28.2%** de logements locatifs sociaux dans l'agglomération (16% France entière)
- ❖ mais **construit à 73% avant 1980**. Le parc est donc « daté » dans ses produits, et sa réhabilitation reste partielle. Il n'offre que 12% de ses logements sous forme d'habitat individuel
- ❖ **Une faible production récente** : 244 logements/an de 1991 à 2005, 130 logements/an en 2007 et 2008
- ❖ **Un parc très concentré** : 92% du parc de la Métropole est dans la ville centre et sur Amiens il est très concentré dans certains quartiers...



**...Mais qui ne suffit pas à répondre aux besoins** : 7.000 demandes sont en instance pour une capacité d'attribution de l'ordre de 2.000 logements/an

# Des besoins en matière d'habitat spécifique à peu près satisfaits

- ❖ La zone des cantons amiénois apparaît **bien couverte en nombre d'établissements et en capacité d'accueil pour les personnes âgées**
- ❖ La population des **étudiants** présente un caractère social marqué, avec une proportion importante de boursiers. Cependant, **le taux d'équipement est élevé** : 1 logement CROUS pour 11 étudiants (1/14 nationalement) et **l'offre privée est quantitativement abondante, mais souvent peu qualitative**. Il reste 600 places à réaliser dans le cadre du Contrat de Plan Etat Région.
- ❖ Le **taux d'équipement en dispositifs d'accueil et d'hébergement temporaire est proche des référents nationaux**, et supérieur aux autres départements picards. Mais on observe une saturation, due essentiellement au **blocage des possibilités de sortie de ce parc**, et une difficulté pour accueillir des familles. Comme partout en France, le nombre de place en CADA paraît insuffisant.
- ❖ Les **Foyers de Jeunes Travailleurs** sont confrontés à des problèmes d'adaptation qualitative à la demande, et de précarisation de leurs publics.

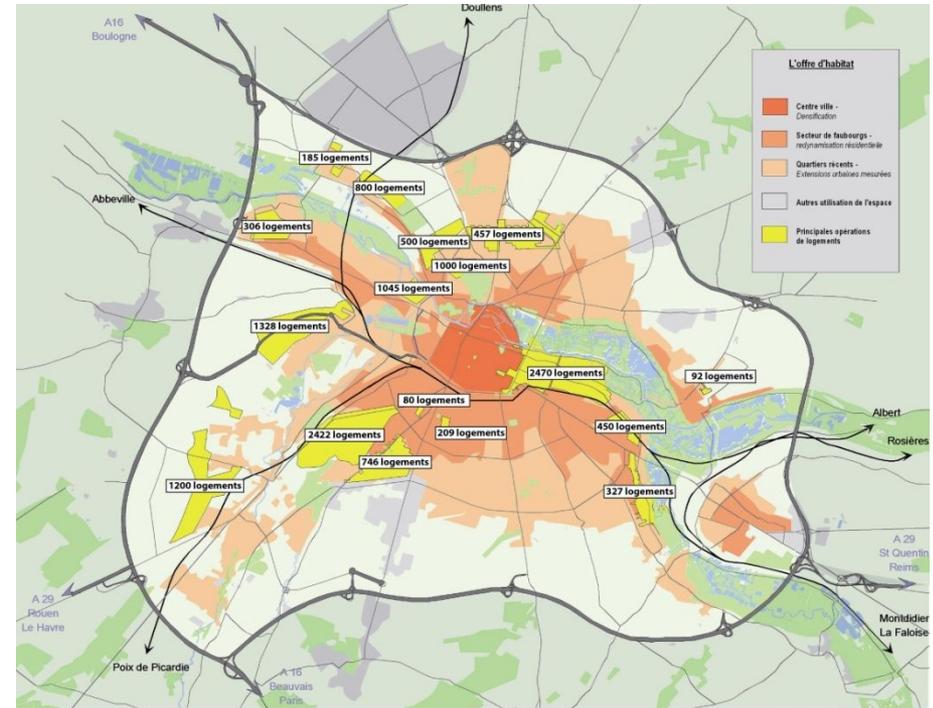
**L'enjeu réside surtout dans l'amélioration de la qualité d'accueil (pour le logement étudiant) et dans la fluidification des parcours résidentiels pour les ménages les plus fragiles, en raison du contexte de tension du marché immobilier.**

# Un potentiel foncier important et rapidement mobilisable

## Ville d'Amiens :

La capacité totale du foncier disponible permet aujourd'hui la production de **12.500 logements dans des opérations publiques d'aménagement** (dont 2 ZAC communautaires, 4 ZAC créées et une ZAC en cours d'étude)

**A court terme (moins de trois ans) 3.274 logements peuvent être construits rien que dans les ZAC situées sur le territoire de la ville centre.**



## Autres communes de l'agglomération :

- ❖ Une ZAC est en cours de commercialisation sur le territoire de la ville de Camon ; des projets d'opérations d'aménagement sont en cours d'étude à Rivery)
- ❖ Les démarches de réalisation ou d'actualisation des PLU sont bien engagées
- ❖ Mais d'ores et déjà, **le potentiel foncier dans les zones AU permet de réaliser :**
  - **1.699 logements en première couronne**
  - **2.558 logements en deuxième couronne.**

# Les principales opérations de développement



## Des actions d'ores et déjà engagées

- ❖ Depuis 2009 : mise en place de dispositifs d'aides financières pour la production de logements locatifs sociaux :



- Un ensemble de dispositifs permettant de prendre en compte la surcharge foncière, la performance énergétique, et la qualité architecturale.
- **10.900 € en moyenne attribués par la ville d'Amiens, qui est devenue le premier contributeur, et 4.000€ par Amiens Métropole.**

- ❖ Des actions de rénovation urbaine engagées depuis dix ans dans trois quartiers prioritaires, situés dans la ville centre, qui ont connu une évolution substantielle actée par avenant en juillet 2010 :



- **1.024 logements supplémentaires réhabilités.** 1.773 logements seront réhabilités au total. Investissement : 49.9 M€. Participation de la ville d'Amiens : 5.4 M€ et d'Amiens Métropole : 1.5 M€.
- **109 logements supplémentaires démolis et reconstruits.** Au total, 1.436 logements seront démolis entre 2001 et 2013, et 1.054 logements reconstruits. Investissement total : 144.3 M€. Participation d'Amiens Métropole : 9.2 M€. **85% des logements seront reconstruits hors ZUS, et 13% des logements reconstruits hors site seront réalisés hors Amiens.**
- **130 logements en accession** réalisés sur les sites.



## Trois grandes orientations ...

- ❖ **Rétablir les grands équilibres nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération**
- ❖ **Accompagner le développement économique par une offre disponible et diversifiée de logements**
- ❖ **Permettre l'accès au droit au logement pour tous**

## ...et six axes opérationnels

- ❖ **Construire plus**, surtout dans le parc social
- ❖ **Construire mieux**
- ❖ **Poursuivre la rénovation urbaine**
- ❖ **Requalifier le parc existant**, accompagner les mutations urbaines des quartiers anciens et des centres bourgs
- ❖ **Favoriser l'accès et le maintien dans le logement**
- ❖ **Construire et mobiliser un partenariat durable** pour réaliser les objectifs du PLH

# 1 - Construire plus

**Pour maintenir le poids d'Amiens Métropole dans le Pays du Grand Amiénois à son niveau de 2007 : construire 8 400 logements sur 6 ans, (+ 30% par rapport à la période précédente) soit 1 400 logements par an :**

- **980 logements/an** pour anticiper l'amplification du phénomène de desserrement des ménages et prendre en compte le nécessaire renouvellement du parc
- **420 logements/an** pour accueillir de nouveaux habitants et ainsi faire baisser de manière importante le déficit migratoire

**700 logements/an - la moitié de la production – seront aidés :**

- **100 logements** locatifs sociaux /an pour la reconstruction au titre de **l'ANRU**
- **355 autres logements locatifs sociaux /an** (193 PLUS, 134 PLAI - 38% des logements produits - 28 PLS essentiellement dédiés à la création de logements foyers )
- **245 logements en accession** aidée par Amiens Métropole et/ou une autre collectivité.

**Les moyens financiers sont d'ores et déjà mis en place : 2.6 M€/an par Amiens Métropole et 4.2 M€ par la ville d'Amiens**

- **Pour la création de logements locatifs sociaux , les aides déjà votées** : une aide d'Amiens Métropole de 4.000 € par logement , une aide moyenne de la ville d'Amiens de 10.400 €/logement, pouvant aller jusqu'à 19.000€. Des aides peuvent également être apportées par les autres communes (foncier notamment...)
- **Pour l'accession à la propriété , les aides déjà votées** : des aides d'Amiens Métropole pouvant aller jusqu'à 20.000 € par logement dans les zones de rénovation urbaine, et des aides – cumulables - de la ville d'Amiens pouvant aller jusqu'à 4.000€ dans les secteurs de projets d'aménagement.

# Mobiliser le foncier disponible, notamment pour les logements aidés

## Actions d'Amiens métropole :

- ; **Assistance technique aux communes** qui souhaitent développer des opérations d'aménagement ;
- Participation des services d'Amiens Métropole aux réunions organisées par les communes qui élaborent ou révisent leur PLU ; encouragement à maîtriser les opérations d'aménagement projetées
- **Aide à la transformation des bâtiments communaux existants** pour y accueillir du logement social

## Actions des communes :

### Ville d'Amiens :

- **Engagement de réaliser 50% de logements aidés dans les opérations d'aménagement maîtrisées par la ville d'Amiens ; offre du foncier nécessaire à un prix compatible avec la faisabilité de ces opérations ;**
- Intégration dans le **PLU de la ville d'Amiens de l'obligation de construire 30% de logements locatifs sociaux à partir de 30 logements** dans les zones où le logement locatif social est aujourd'hui en faible proportion .

### Autres communes :

- Création ou **modification des PLU pour rendre les terrains constructibles** : 10 projets en cours ou finalisés.
- Création d'une **offre de foncier à un prix compatible avec la faisabilité des opérations aidées** (location et accession) : ville de Camon.
- **À développer : création d'opérations d'aménagement (lotissements, ZAC ...)** (projets en cours d'étude à Rivery) ; **intégration de prescriptions et/ou d'orientations d'aménagement dans les PLU.**

# Répartition géographique des logements

**1.400 logements /an à réaliser :**

**1.100 logements sur la ville d'Amiens**

**300 logements en périphérie**

**Dont 50% aidés, soit 700 logements par an :**

**600 logements à Amiens :**

100 locatifs Rénovation Urbaine

300 locatifs offre nouvelle

200 accession aidée

**100 logements en périphérie :**

55 locatifs offre nouvelle

45 accession aidée

**Et 50% en secteur libre :**

**500 logements à Amiens**

**200 logements en périphérie**

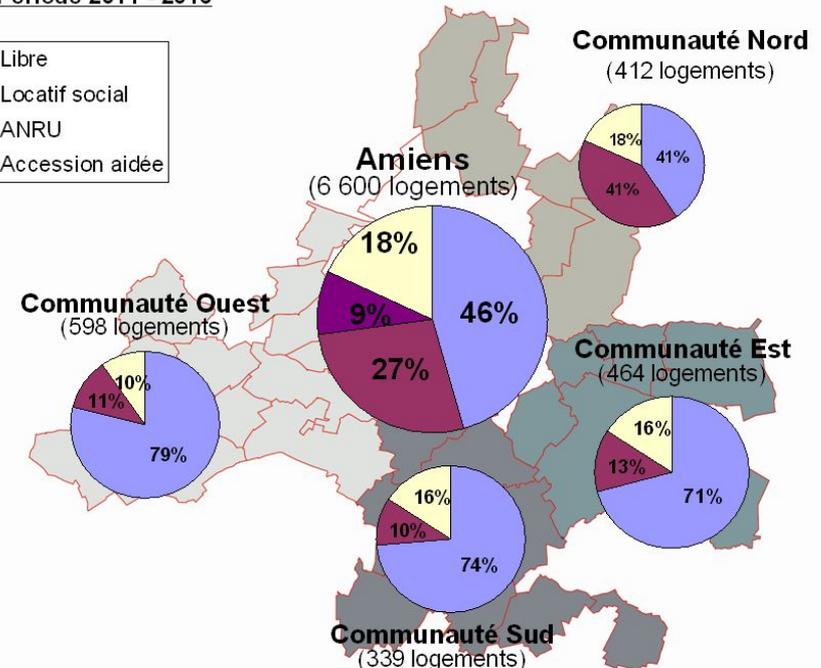
## Une répartition qui a visé à :

- ❖ Obtenir un équilibre entre les différents secteurs géographiques,
- ❖ privilégier l'implantation de logements à proximité des zones d'emploi et des pôles de transport, ...et qui a tenu compte également des souhaits et des objectifs des élus aujourd'hui.

## Les objectifs quantitatifs les plus importants ont été programmés :

- ❖ Dans les communes de la première couronne bien desservies et bien équipées
- ❖ Dans les communes desservies par « l'étoile ferroviaire »
- ❖ Dans les communes situées à proximité des grandes zones de développement économique

### Répartition de la programmation Période 2011 - 2016



## 2 - Construire mieux :

**Promouvoir un habitat de qualité dans un environnement sauvegardé et mis en valeur, proposer une offre d'habitat économiquement soutenable :**

- ❖ **Développer l'accompagnement** en équipements, espaces verts de proximité, desserte en transports en commun des nouvelles zones d'habitat
- ❖ Créer de la **mixité sociale** et générationnelle dans les nouvelles opérations:
- ❖ Proposer dans les opération d'aménagement des **formes urbaines et architecturales nouvelles**,
- ❖ Promouvoir des **formes d'habitat plus économes en foncier et en énergie**.
- ❖ Encourager les bailleurs sociaux à **développer des concours d'architectes** pour leurs opérations.
- ❖ Développer **la conception et l'instruction concertée des projets**.

## **3 - Poursuivre les projets de rénovation urbaine**

**Amiens Métropole et la ville d'Amiens ont engagé d'abord dans le cadre du grand projet de ville puis dans le cadre d'une convention avec l'ANRU un programme de rénovation urbaine dans trois quartiers d'Amiens.**

**Les démolition-reconstruction-réhabilitation de logements locatifs sociaux, la création sur ces sites de logements locatifs libres réalisés par la Foncière Logement et de logements en accession visent à rééquilibrer ces territoires dans une logique de développement solidaire.**

**il s'agit également de réintégrer ces trois quartiers dans un fonctionnement urbain ordinaire grâce :**

- À leur désenclavement et au traitement de leurs franges,
- à la valorisation de leurs espaces naturels et la mise à niveau de leurs espaces publics,
- À l'installation de programmes d'activités,
- A la remise à niveau des équipements et la création d'une offre nouvelle si besoin (centre de santé)...

**Le cout du projet jusqu'en 2013 s'élève à 350 M€ TTC dont 43.7M€ par la ville d'Amiens et 20 M€ par Amiens Métropole. L'ANRU contribuera à hauteur de 77 M€ et les bailleurs sociaux pour 147 M€.**

**L'ensemble des acteurs considère cependant qu'il ne s'agit là que d'une première phase.**

**D'ores et déjà, la ville d'Amiens réfléchit avec l'aide des cabinets d'urbanistes à poursuivre l'action sur les trois quartiers**

## 4 - Requalifier le parc existant

Requalifier le parc existant dans les quartiers anciens, les centres bourg, les communes rurales, un programme à finaliser pour la fin de l'année 2011, pour un potentiel de logements probablement important.

- ❖ Une étude préalable a été engagée par Amiens Métropole en 2010 concernant le parc privé . Un engagement financier de la part d'Amiens Métropole et de la ville d'Amiens à hauteur de 3,4 M€ est envisagé. Le programme d'actions qui sera finalement retenu dépendra également de la capacité de mobilisation de l'ANAH.
- ❖ Réalisation d'opérations conduisant à la remise sur le marché de logements communaux (18 logements sur 6 ans) : Amiens Métropole a mis en place un dispositif d'aides spécifiques pour cette action.

Encouragement à la réhabilitation du parc locatif social (principalement situé sur le territoire de la ville d'Amiens) dans un souci de maintien de l'attractivité du parc et de maîtrise des charges des locataires par une remise à niveau de la performance énergétique.

- ❖ La ville d'Amiens a mis en place un dispositif d'aide pouvant aller jusqu'à 8.000€ /logement, modulé selon la problématique de la performance énergétique, la modération de la charge locative après travaux, et la prise en compte du vieillissement et du handicap.

## 5 - Favoriser l'accès au logement et à l'hébergement des personnes ayant des besoins spécifiques

### Répondre à la diversité des besoins :

- **Poursuite du soutien financier d'Amiens Métropole et de la ville d'Amiens à l'amélioration qualitative des foyers existants et à la création de nouvelles places.** Cadre : aides financières des deux collectivités destinées aux PLS.
- Poursuite de l'effort de **développement de l'offre de logements étudiants conventionnés** (600 logements restant à réaliser dans le cadre du contrat de plan Etat-Région).
- Recherche de **fluidification de la chaîne du logement,**
- Favoriser le **maintien à domicile des personnes âgées et handicapées,**

### Faciliter l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées et/ou ayant des besoins spécifiques de logements :

- Poursuite des actions engagées à ce jour par les deux collectivités : Participation à la mise en œuvre du PDALPD en contribuant au Fonds de solidarité pour le logement (FSL) ; encouragement au développement des dispositifs d'accueil d'urgence et d'hébergement temporaire...
- **Une initiative originale portée par la ville d'Amiens : réalisation d'une ou plusieurs opérations de de création d'habitat adapté à des ménages « gens du voyage » sédentarisés de fait (étude-action lancée en septembre 2011)**

## **6 - Mobiliser un partenariat durable avec l'ensemble des acteurs de la filière, une condition de la réussite du PLH**

Ce partenariat a pour objectif de **donner cohérence et dynamisme à l'ensemble de la filière de la production et de la gestion du logement sur l'agglomération pour réaliser les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.**

Il sera organisé à partir de trois grands axes d'actions :

- ❖ **Mise en place d'un observatoire du logement et du foncier, et animation d'échanges et de débats à partir de ses analyses.** Il s'agit de produire des diagnostic partagés par l'ensemble des acteurs présents sur le territoire.
- ❖ **Renforcement du partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, association soutenue financièrement par Amiens Métropole pour diffuser et partager l'information et la connaissance.**
- ❖ **Mise en œuvre d'un dispositif d'animation autour de groupes de travail sur les points clé de la réussite du PLH**

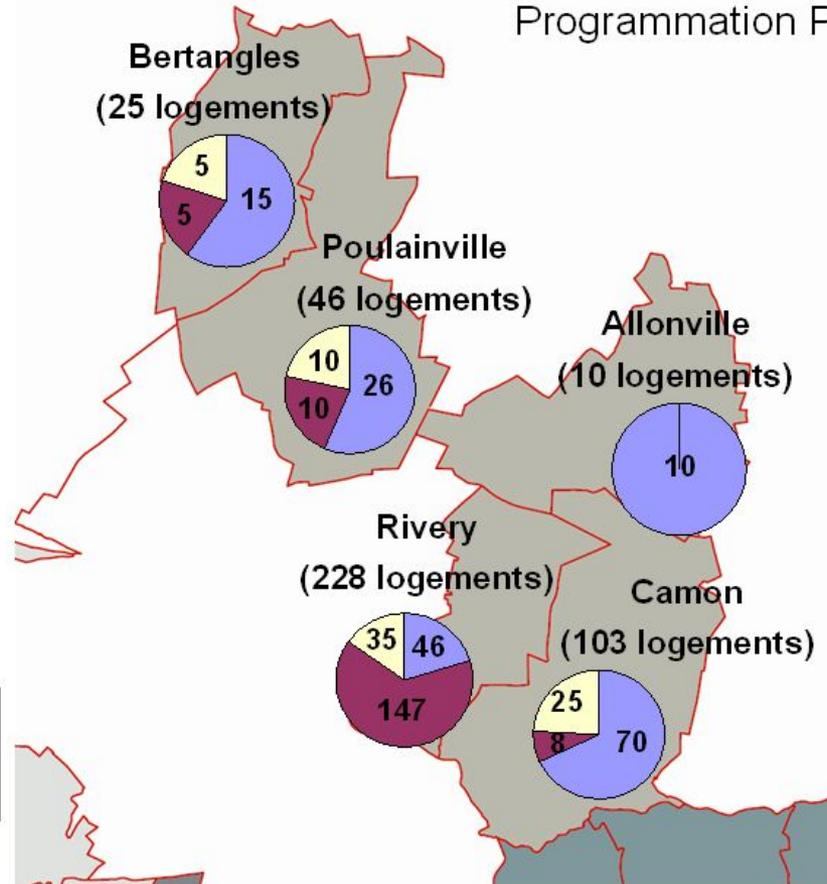
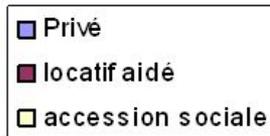
**Merci de votre attention**

# ANNEXES

# COMMUNAUTE NORD

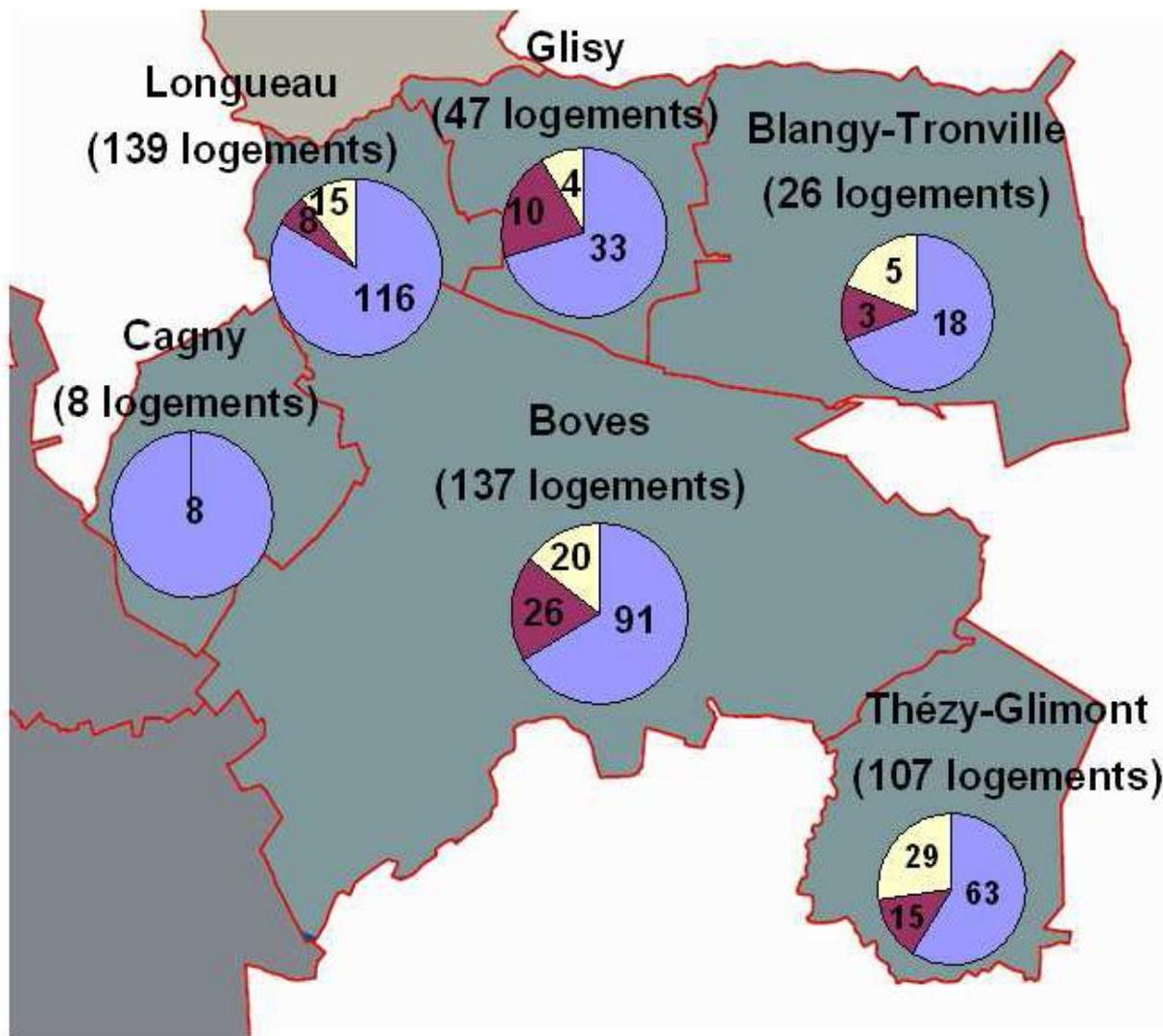
Programmation PLH sur 6 ans

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

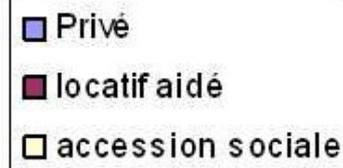


# COMMUNAUTE EST

Programmation PLH sur 6 ans



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

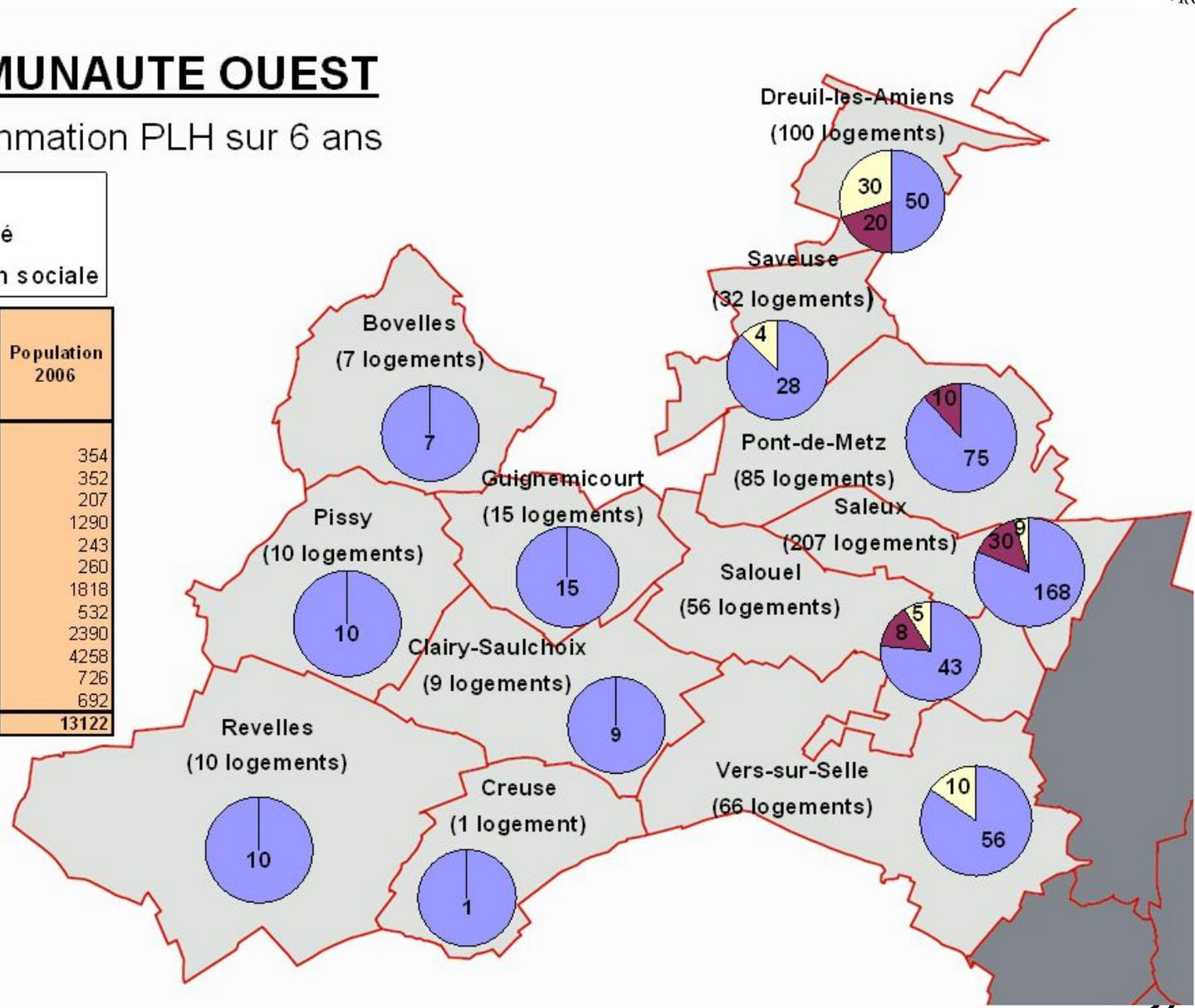


# COMMUNAUTE OUEST

## Programmation PLH sur 6 ans

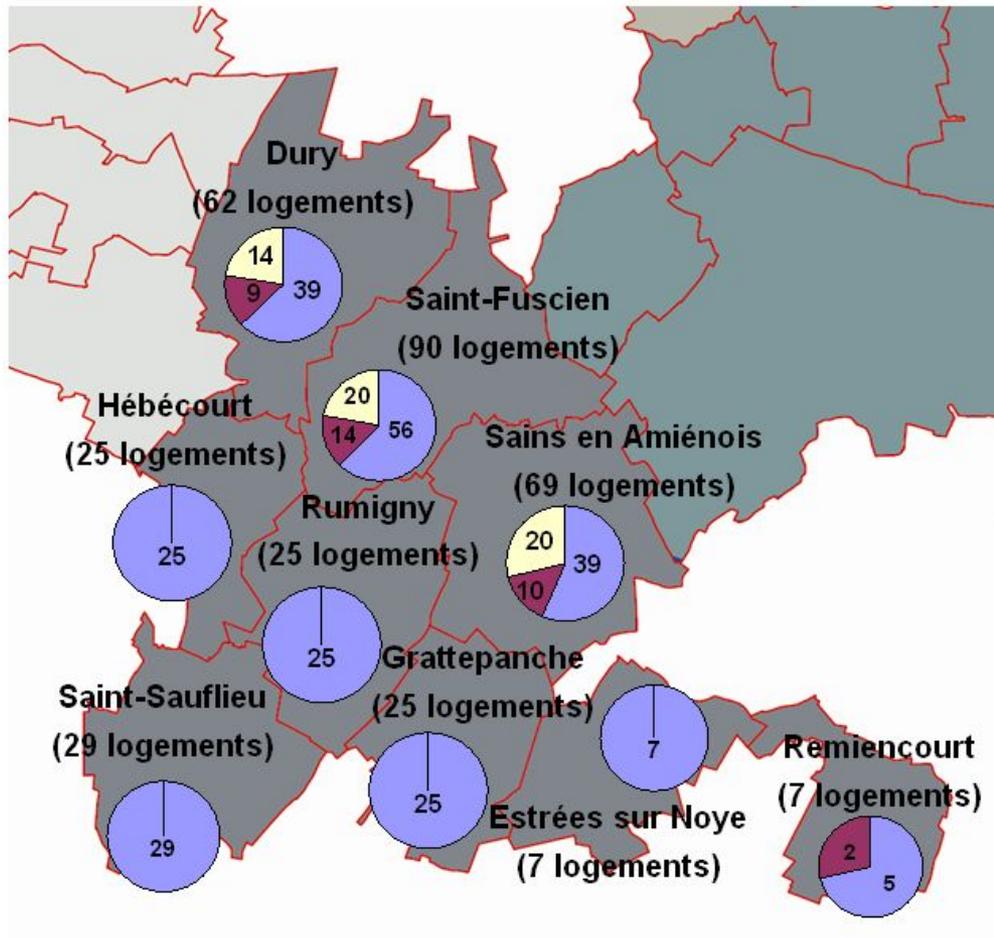


Commune	Population 2006
Bouvelles	354
Clairy-Saulchoix	352
Creuse	207
Dreuil-les-Amiens	1290
Guignemicourt	243
Pissy	260
Pont-de-Metz	1818
Revelles	532
Saleux	2390
Salouël	4258
Saveuse	726
Vers-sur Selle	692
<b>Total Ouest</b>	<b>13122</b>

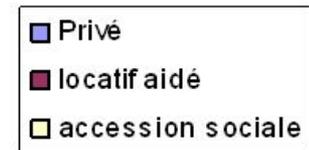


# COMMUNAUTE SUD

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
<b>Total SUD</b>	<b>6029</b>



# Répartition géographique de la programmation hors Amiens

logements locatifs aidés réalisés ou engagés de 2008 à 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
Bouvelles	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-Saufieu	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
<b>Total 6 ans</b>	<b>1813</b>	<b>1218</b>	<b>335</b>	<b>260</b>
<b>Objectif arrondi /an</b>	<b>300</b>	<b>200</b>	<b>55</b>	<b>45</b>

Commune	Programmes engagés depuis 2008 et achevés à fin 2010
Allonville	7
Boves	3 communaux
Dreuil	19
Longueau	42
Pont-de-Metz	25
Rivery	3
Saleux	11
Vers-sur Selle	7
<b>Total</b>	<b>117</b>

# Construire du logement pour tous et faciliter les parcours résidentiels

## LOGEMENT dit « LIBRE »

### LOCATIF « LIBRE »

#### **Produits investisseurs (dispositif Scellier)**

Prix de location moyen de 10 à 12€ m<sup>2</sup>

→ 500 à 600 € pour T2 moyen de 50 m<sup>2</sup>

→ 750 à 900 € pour T3 moyen de 75 m<sup>2</sup>

### ACCESSION « LIBRE »

#### **Produits promoteurs / lotissements**

Prix moyen de l'ordre de 2 800 € par m<sup>2</sup>

Jusqu'à 4 000 € / m<sup>2</sup> dans le centre ville

# Construire du logement pour tous et faciliter les parcours résidentiels

## LOGEMENT AIDÉ

### LOCATIF SOCIAL

> **Accès soumis à plafonds de ressources**

(80 % des ménages amiénois éligibles au logement social)

> **Bénéficie de financements publics**

Loyers encadrés de 4,6 €/m<sup>2</sup> à 7,8 €/m<sup>2</sup> (à partir de 345 € pour un T3 moyen de 75 m<sup>2</sup>)

### ACCESSION AIDEE par Amiens métropole et la ville d'Amiens

> **Destinés aux accédants de leur résidence principale sous plafonds de ressources**

> **Opportunité pour sortie du parc social**

> **Aide des Collectivités différenciée selon les sites (ZUS, opération d'aménagement), les produits (PSLA, autre ), les tailles de parcelles pour le maisons individuelles.**

> **Prix de vente encadrés**