

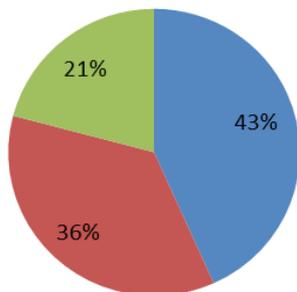
Bilan triennal PLH

Amiens Métropole

Le contexte à l'adoption du PLH

174 932 habitants

■ jeunes 0-29 ans ■ familles 30-59 ans ■ séniors + 59 ans

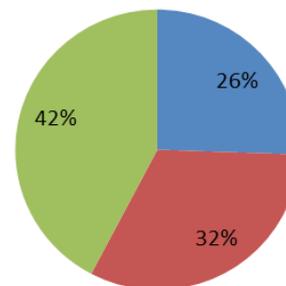


- Une moyenne de 816 logements autorisés sur 1999-2006, en augmentation sur 2010-2011
- Une augmentation du parc principalement portée par le parc locatif privé
- Une part de logements locatifs stable
- Un recul des PO dans la ville centre

- Une stagnation depuis 10 ans – solde migratoire négatif compensé par le solde naturel
- Une perte de population de la Ville centre
- Un indice de jeunesse important mais un phénomène de vieillissement de la population
- Un phénomène de desserrement des ménages (2,12 personnes/ménage)

79 970 logements

■ Logements locatifs sociaux ■ Locatifs privés ■ Propriétaires occupants



Les objectifs du PLH

3 orientations stratégiques :

- Relancer une **dynamique démographique** en répondant aux **besoins endogènes et exogènes** et en **enrayant la fuite des ménages** hors de l'agglomération
- **Rééquilibrer** socialement et spatialement l'agglomération et **accompagner le développement économique** par une offre diversifiée de logements
- Permettre **l'accès au logement** pour tous par la **production de logements abordables** et **l'amélioration** de conditions de logement des **personnes défavorisées**

Le programme d'actions

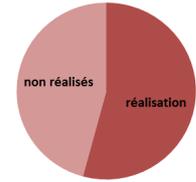
**Construire plus
et mieux : 7 800
logements dont**

50% en promotion privée
30% en locatif social
20% en *accession sociale*

**Accompagner la
mutation urbaine
des quartiers :
réhabilitation – lutte
contre le mal logement
– adaptation au
vieillessement et au
handicap**

**Favoriser l'accès au
logement et à
l'hébergement :
défavorisés, étudiants,
séniors, sans abri, gens
du voyage**

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



La construction neuve

- Une offre nouvelle de logements familiaux timide mais diversifiée – *la territorialisation*

2 114 logements familiaux autorisés → 54% de l'objectif PLH

Amiens
(obj 3 000 lgts)

1 302 logements (62 % de
la production)
43 % de l'objectif

Périphérie
(obj 900 lgts)

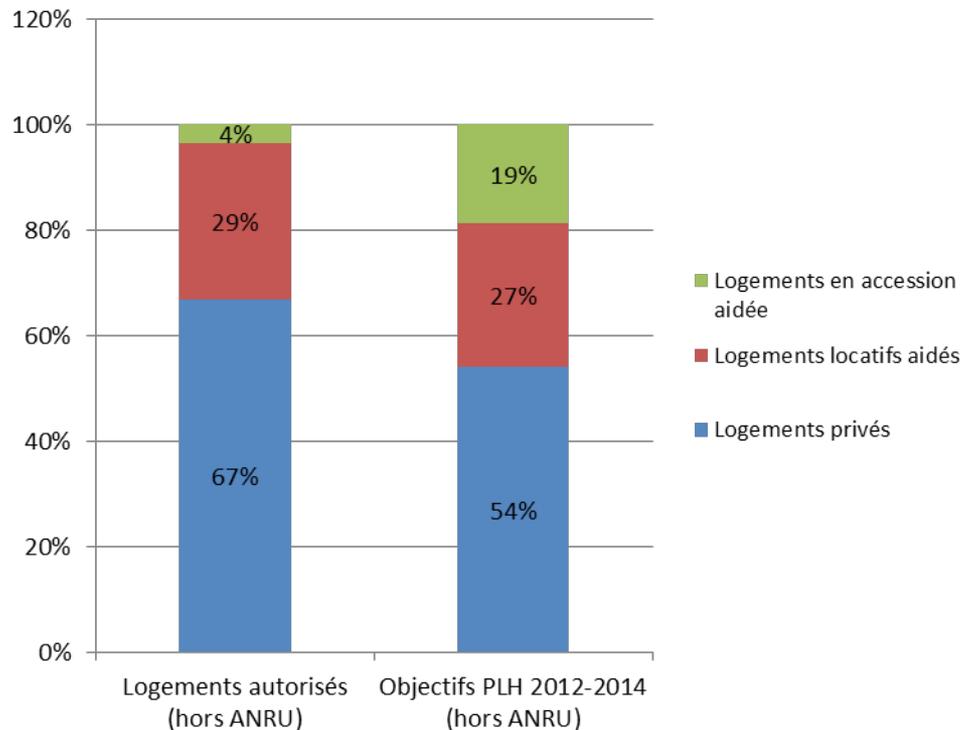
812 logements (38 %
de la production)
90% de l'objectif

3 259 logements tous
publics

- **Retard plus important à Amiens**
→ *compensé par le développement de résidences services (619 logements autorisés)*
- **Ralentissement de la construction**
→ *Abandon de 520 logements autorisés*
→ *Y compris pour les logements sociaux*
- **Dépassement des objectifs** pour les communautés sud, est et ouest
→ *Porté principalement par 3 communes*
→ *Sud et ouest : promotion privée*
→ *Nord et est : locatif social*

La construction neuve

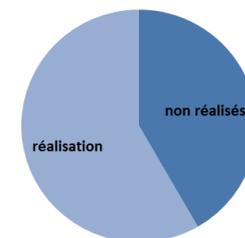
- Une offre nouvelle de logements familiaux timide mais diversifiée – *la segmentation*



- **Le marché de l'accession représente globalement 71 %**
 - *principalement porté par l'investissement locatif*
- **Un retard certain de l'accession sociale**
 - *Absence de mobilisation des opérateurs PSLA*
 - *Non efficience des aides publiques locale*
- **1 298 logements commencés**
 - *Allongement des délais de lancement des chantiers lié à un rythme de commercialisation faible*

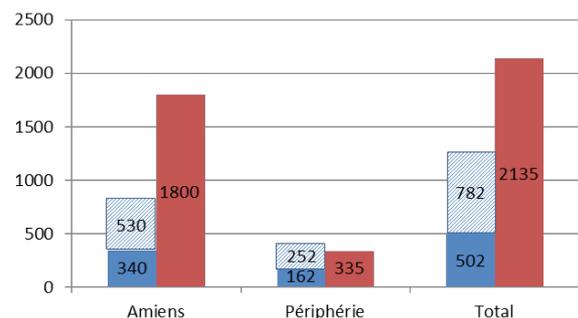
La construction neuve

objectif 2012-2014 : 1065 logements



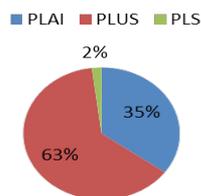
1. Augmenter l'offre de logements locatifs sociaux

621 logements locatifs sociaux autorisés → 58% de l'objectif



- Respect de la segmentation du PLH/promotion privée (30%)
- 1 284 logements identifiés (70 % sur Amiens)
 - ✓ 502 logements livrés
 - ✓ 782 autorisés non livrés
- 81% de logements collectifs
 - ✓ taille moyenne des résidences : 25 logements
 - ✓ 50% de T3
- Une proportion de PLAI conforme aux objectifs
- 62% des logements produits par le biais de VEFA
- 2 200 000 € consacrés par Amiens Métropole aux LLS

Répartition des logements autorisés par financement



La construction neuve



2. Développer l'accèsion pour tous

Accession sociale au sens PLH : PSLA + PTZ + Pass foncier → 10% de l'objectif réalisé

Dispositif local : aides financières

- 76 PSLA autorisés
- 142 PTZ distribués
- 42 logements subventionnés

Attente majoritaire en individuel

1/5 logement individuel financé par le PTZ

Profil moyen d'un ménage accédant



Un couple de 35 ans sans enfant,



Anciennement locataire du parc privé à Amiens,



Achète une maison individuelle,



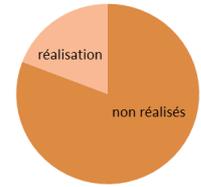
Via le dispositif de location accession (PSLA),



A 153 000 € HT.

La construction neuve

3. Mobiliser le foncier

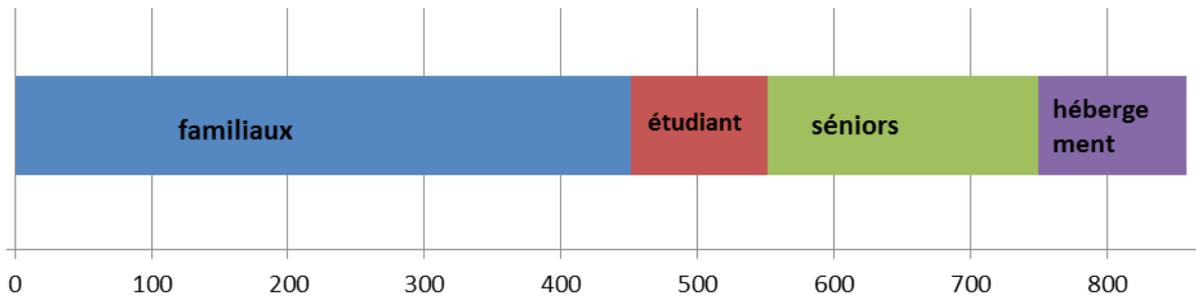
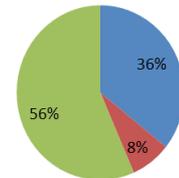


Un potentiel de 2 350 logements dans les ZAC sur la Ville d'Amiens (72 % de la production)

- 451 logements familiaux autorisés
- 35% des logements autorisés sur Amiens
- 64% des abandons

segmentation de la production en ZAC

■ logements locatifs sociaux ■ accession sociale ■ promotion privée



858 logements tous publics

➤ 45% des logements autorisés à Amiens

La mutation urbaine des quartiers

1. Réhabiliter le parc HLM

- **Réhabilitation de 769 logements engagée**
 - 12 résidences
 - ✓ amélioration de la performance thermique
 - ✓ rénovation intérieure des logements
 - ✓ adaptation au handicap
- **Montant moyen des travaux : 46 000 €**
 - 0 augmentation de loyers
 - **Dispositif local (Amiens) : 4 à 8 000 €/logement**

9 000
logements
locatifs sociaux
construits
avant 1980
non réhabilités

La mutation urbaine des quartiers

2. Réhabiliter le parc privé ancien

4 000
logements
privés
construits
avant 1974

180 logements subventionnés

■ Les dispositifs locaux :

2012 : Contrat Local d'Engagement signé avec le Département

2013 : délégation de compétences pour les aides de l'ANAH

2014 : lancement du PIG Mal Logement

■ Caractéristiques des aides :

➤ *Gain énergétique moyen : 37%*

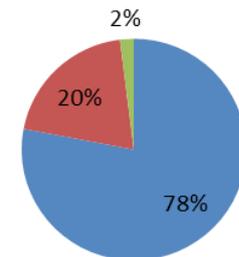
➤ *Propriétaires très modestes : 62%*

➤ *Propriétaires occupants : 93%*

➤ *2/3 des logements dans la ville centre*

Thématiques des aides

- amélioration de la performance énergétique
- adaptation au handicap et au vieillissement
- autres



La réponse aux besoins spécifiques

1. L'accueil temporaire et d'urgence

Diagnostic :

- ✓ 1 200 places existantes (90% des places du département)
- ✓ Besoins couverts mais quelques structures vieillissantes
- ✓ Déficit de fluidité du parc
- ✓ Besoins d'hébergement des jeunes

Accompagnement sur 493 logements : 798 000 €

- Construction de 309 logements
- Réhabilitation de 184 logements

La réponse aux besoins spécifiques

2. Le logement des jeunes

*Diagnostic : 2 576 logements CROUS – 472 privés
– 6 500 T1 sur Amiens Métropole*

- **L'hébergement** : 96 places en FJT créées
- **Les étudiants** : 502 logements autorisés
 - *313 gérés par une structure privée*
 - *189 logements gérés par le CROUS*
- **Les petits logements** : 140 T1 autorisés

La réponse aux besoins spécifiques

3. L'accueil des gens du voyage

Dispositif existant : 185 ménages accueillis/an

- *2 aires de moyens séjours existantes : 85 places – 2 aires de grands passages : 280 places*
- *5 terrains familiaux : 20 familles*
- ✓ **Schéma Départemental 2012** : transformation d'une aire de grands passages de 80 places en aire de moyens passages de 24 places → **étude en cours**
- ✓ **Construction de 7 logements adaptés** aux GDV sédentarisés → **étude en cours**

La réponse aux besoins spécifiques

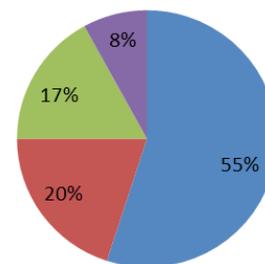
4. Le développement des partenariats

- **L'association au FSL** : subvention de 88 000 €/an

- ✓ 1 150 ménages/an aidés
- ✓ aide moyenne de 550€/ménage
- ✓ 37 % du budget FSL

Nature des aides FSL

■ énergie ■ accès au logement ■ maintien ■ autres



- **Le partenariat avec l'AIVS** : subvention de 50 500 €/an
- ✓ 80 logements gérés sur le territoire (1/3 du parc départemental)

Synthèse du bilan et perspectives

- 3 259 logements tous publics, en offre nouvelle et reconstitution ANRU : 1 090 /an
- 74% de logements familiaux
- 1 123 logements réhabilités ou améliorés

perspectives

La construction neuve :

- ✓ Accélération de production neuve, en maintenant la mixité
- ✓ Favoriser la production de logements individuels et intermédiaires
- ✓ Vérifier l'adéquation de l'offre aux besoins des étudiants

L'amélioration de l'habitat :

- ✓ Soutenir les plans de réhabilitation de l'OPH d'Amiens Métropole (4 000 logements d'ici 2020) et de la SIP (100 logements/an)
- ✓ Encourager les propriétaires bailleurs à améliorer leur logement et à conventionner les loyers

Les résultats 2015-2017

Construction : accélération de la production sur tous les segments

4 760 logements autorisés

3 730 logements familiaux

✓ 40% LLS

✓ 4% PSLA

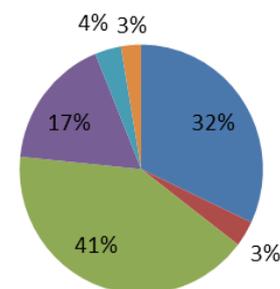
✓ 56% promotion privée



75% des objectifs du PLH réalisés

répartition des logements autorisés 2015 - 2017

■ LLS ■ PSLA ■ privés ■ étudiants ■ seniors ■ hébergement



Réhabilitation : accélération des opérations

Parc HLM : réhabilitation de 2 000 logements engagée

Parc privé : 300 logements aidés