

PROGRAMME
LOCAL DE L'

HABITAT

AMIENS
MÉTROPOLE



Imaginons ensemble
notre habitat de demain

DIAGNOSTIC partie 3 & partie 4

Amiens
amiens.fr



3

**UN MARCHE IMMOBILIER QUI
SE DECONNECTE PEU A PEU DE
LA DEMANDE LOCALE**



PARTIE 3 – UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI SE DECONNECTE PEU A PEU DE LA DEMANDE LOCALE

I. Un marché immobilier neuf qui voit son activité se renforcer à l'appui de facteurs conjoncturels favorables

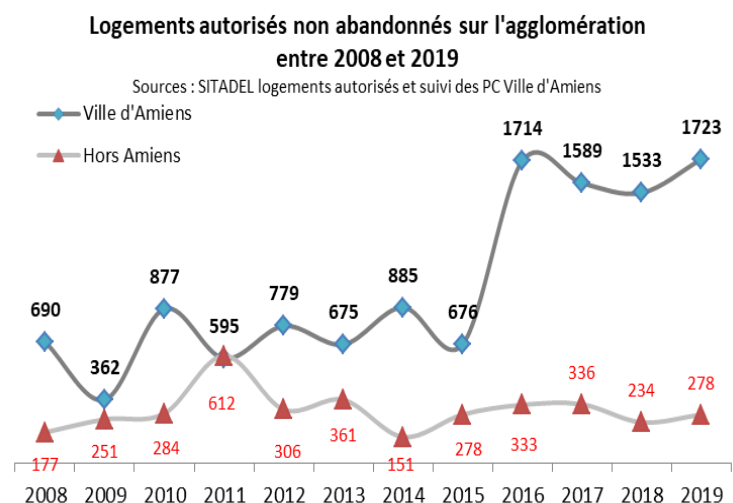
1. Une activité de la construction de plus en plus dynamique après un creux accusé au début des années 2010

Amiens Métropole connaît sur la période récente une forte augmentation du nombre de logements autorisés qui fait suite à une période de relative stabilité de la construction de logements entre 2010 et 2015, au cours de laquelle environ 1 000 permis de construire étaient accordés chaque année.

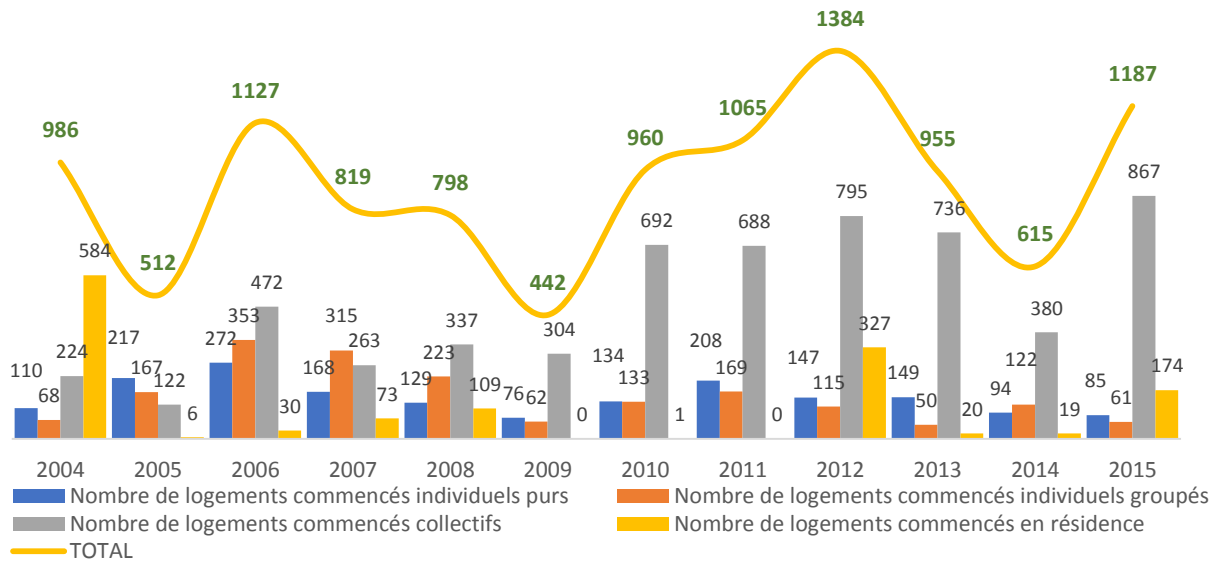
Cette hausse est à mettre en regard avec un net regain d'attractivité en 2016 et 2017 de la ville d'Amiens auprès de la promotion privée, qui a eu un impact direct sur le nombre de logements autorisés sur la ville centre. Le passage de la commune en zone B1 du dispositif PINEL, attractif pour les promoteurs et investisseurs, est l'un des facteurs de cette attractivité.

ACTUALISATION 2020... Une activité de la construction toujours très dynamique

Les années 2018 et 2019 s'inscrivent dans la continuité des deux années précédentes concernant le nombre de logements autorisés sur la ville d'Amiens (1533 en 2018 et 1723 en 2019) et laissent présager plusieurs années de livraisons importantes de logements. Concernant le reste de l'agglomération, la dynamique immobilière marque un léger retrait avec 234 logements autorisés en 2018 et 278 en 2019.



Logements mis en chantier - Amiens Métropole - Source : Sit@del2

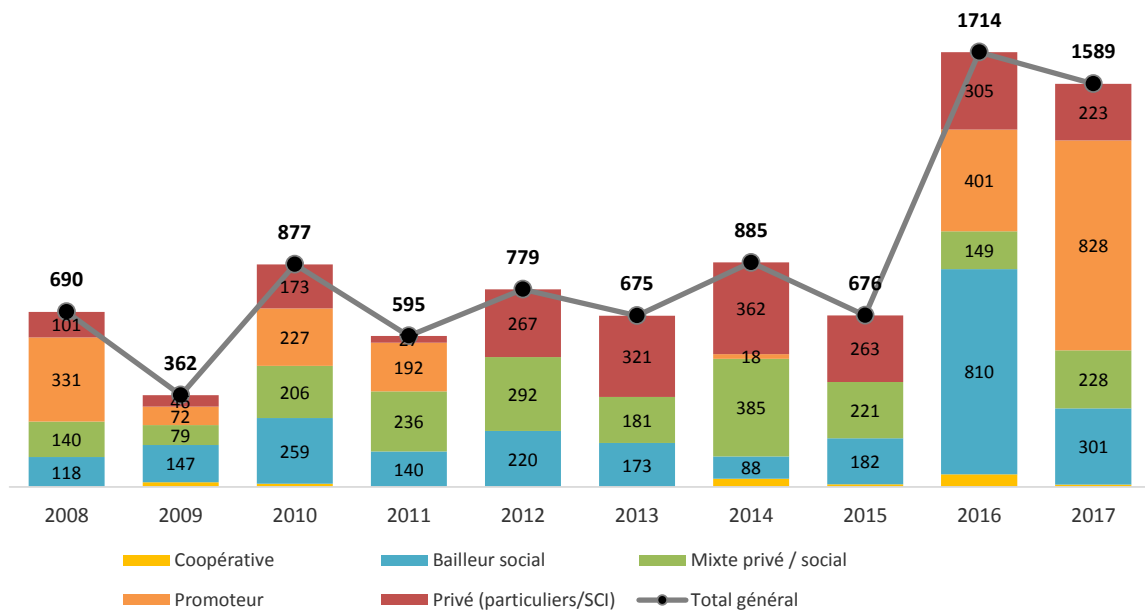


Dans un contexte de crise immobilière après 2008, couplé à un contexte économique fragile, sur le plan national et le plan local, le marché de la promotion amiénois a connu des difficultés jusqu'en 2015. Le marché a alors été porté en partie par le logement locatif social, à la fois réalisé en propre par les bailleurs sociaux ou par acquisition en VEFA de programmes privés rencontrant des difficultés de commercialisation. Ce modèle de production implique le recours à un opérateur privé pour la construction des logements et une recherche de péréquation entre logements sociaux (au prix plafonné) et logements libres, afin d'équilibrer économiquement l'opération.

Pendant la période de crise, au sein de la dynamique de production générale, la production privée portée par des particuliers ou SCI s'est tout de même développée (entre 250 et 350 logements autorisés en moyenne par an depuis 2012).

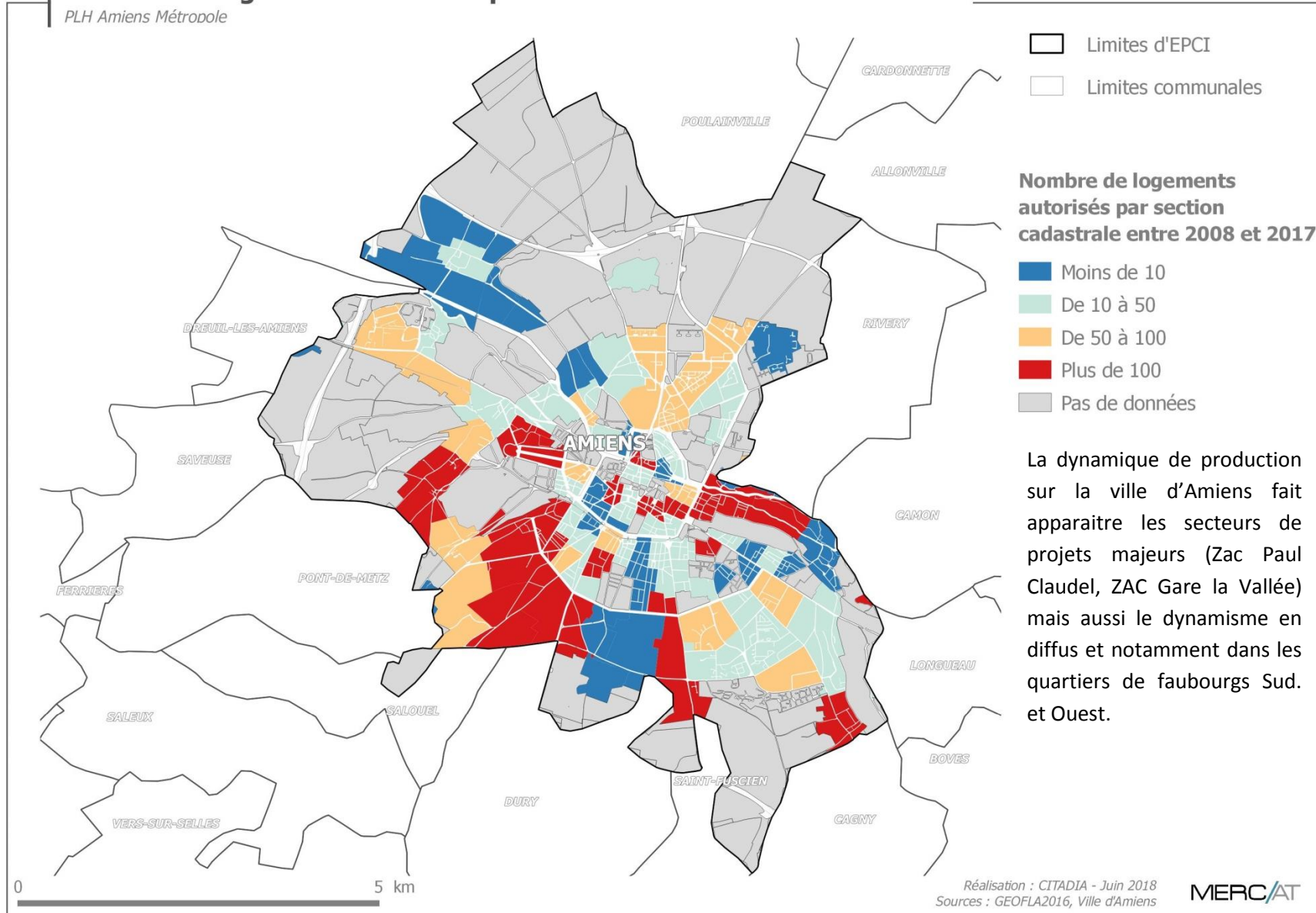
Evolution du nombre de logements autorisés (non abandonnés) à Amiens entre 2008 et 2017

Source : Tableau de bord des permis de construire (2008/2017) : construction neuve - commune d'Amiens



Nombre de logements autorisés par section cadastrale

PLH Amiens Métropole



Des constats différents peuvent être faits pour les autres communes de l'agglomération. Moins soumises aux fluctuations du marché de la promotion immobilière, et hormis un pic de production en 2011, ces communes comptent en moyenne 300 logements autorisés par an avec toutefois une relative diversité de formes urbaines proposées.

Bénéficiant de l'effet structurant de l'hôpital à l'Ouest d'Amiens, un certain nombre de communes ont connu une forte dynamique de projet ces dernières années. C'est le cas de Guignemicourt qui a réalisé environ une cinquantaine de logements sur 3 lotissements, Saveuse avec un lotissement de 67 logements en cours de réalisation, Dreuil-Lès-Amiens avec le Domaine du Mont Pré de 60 logements.

Si des communes au profil plus rural ont développé presque exclusivement un habitat individuel en accession, d'autres ont pu accroître leur parc locatif privé grâce à l'attractivité d'un dispositif de défiscalisation : c'est le cas par exemple de Dreuil-lès-Amiens (109 logements), Pont-de-Metz (résidence Viridis, 44 logements) ou de Thézy-Glimont avec (20 % dans le lotissement Le Clos, soit 8 lots). Excepté pour quelques communes qui ont porté les projets de lotissement avec une maîtrise foncière et/ou une maîtrise d'ouvrage communale (Glisy, Thézy-Glimont, et dans une moindre mesure Saint-Fuscien), les lotissements ont été négociés entre acteurs privés. Des difficultés de commercialisation ont pu être relevées dans la ZAC communale de Camon ou encore à Vers-Sur-Selle où le projet a été repris par un opérateur local. Il semble que de manière générale, le savoir-faire et la connaissance du marché local des opérateurs du territoire permet une meilleure réussite des opérations, tant sur le plan du prix de commercialisation, que sur l'aménagement foncier.

Au Nord, des projets de lotissement conséquents ont été engagés à Bertangles, Poulainville, Saint-Vaast-en-Chaussée (entre 50 et 100 logements en plusieurs phases) et dans une moindre mesure à Allonville (16 logements). Il est à noter que le prix des terrains à bâtir viabilisés et aménagés (assainissement, fibre, parking, réseau d'eau et d'électricité) proposés dans le cadre d'opération de lotissement semble parfois, selon les opportunités, avoir un effet inflationniste sur le marché local des terrains à bâtir.

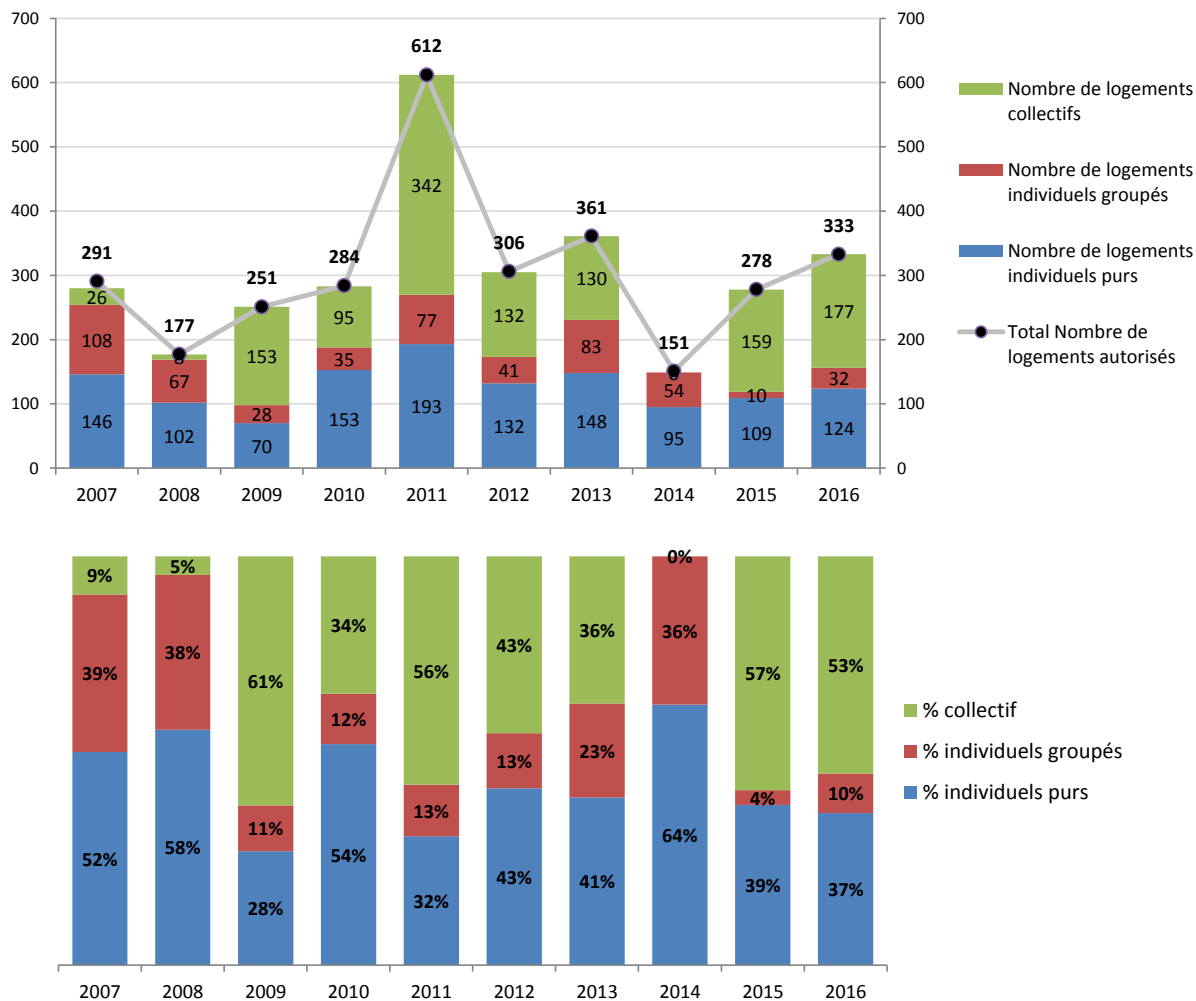
A l'est d'Amiens, secteur structuré par le Pôle Jules Vernes et la desserte ferroviaire de Longueau et Thézy-Glimont, les communes de Glisy, Blangy-Tronville et Thézy-Glimont, poursuivent leur dynamique de développement de l'habitat en lotissement pour les années à venir. Les communes de Longueau et Boves portent leur développement plutôt dans le diffus avec une offre locative sociale attractive.

Ainsi, la part du logement collectif représente plus de 50 % des logements autorisés au cours de la période 2015-2019, avec des programmes développés dans les communes de Boves, Rivery, Longueau ou encore Salouël ; communes où par ailleurs l'offre sociale a été développée de manière importante (entre 100 et 200 logements selon les communes au cours de la dernière décennie). La dynamique de production de logements individuels purs est relativement stable avec entre 100 et 200 logements réalisés par an.

Les logements individuels groupés (en lotissement ou en ZAC) ne représentent par contre qu'une faible part de la production (autour d'une cinquantaine de logements par an, moins sur les deux dernières années).

Nombre et part des logements autorisés par forme urbaine - Communes hors Amiens

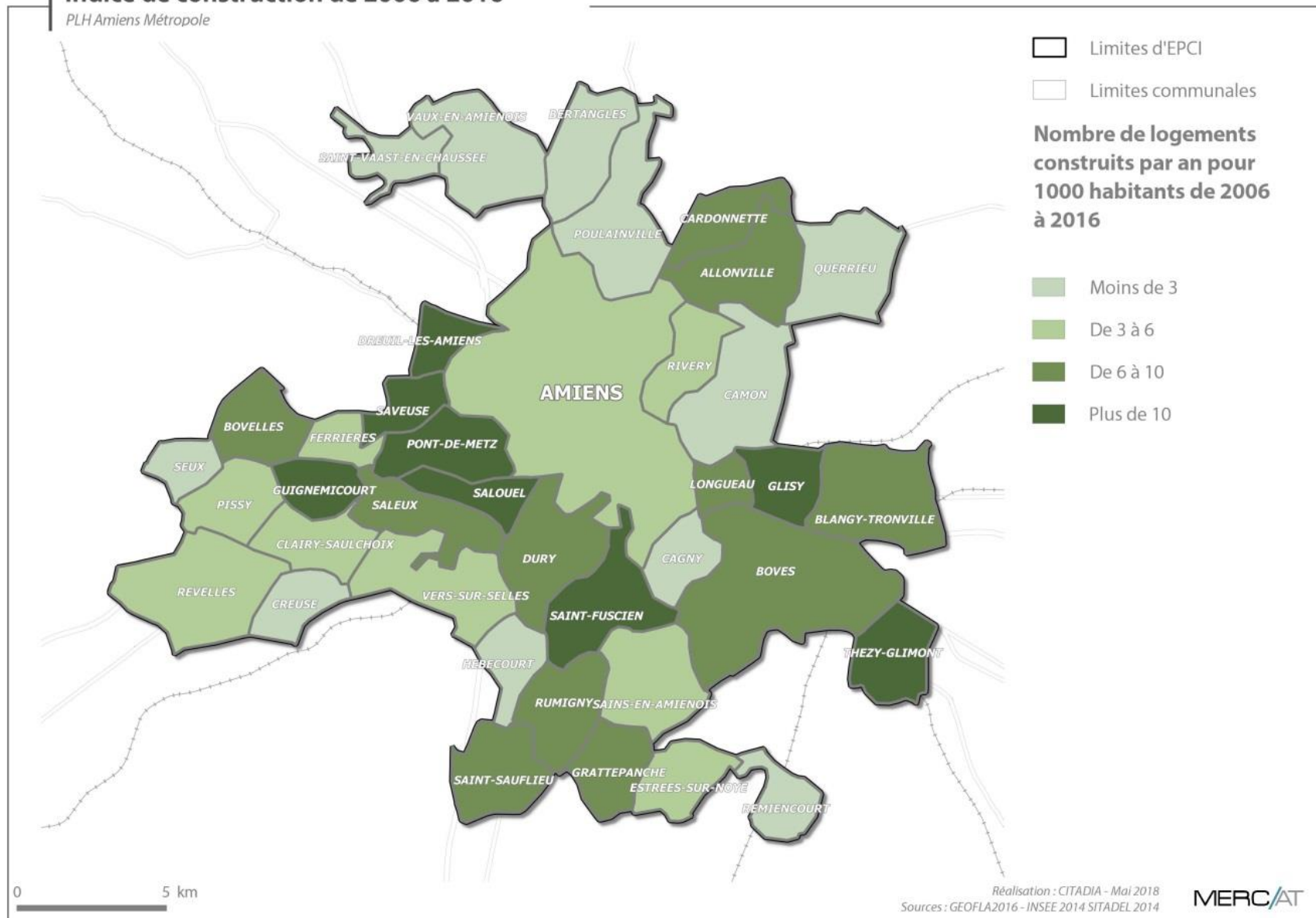
Source : SITADEL Logement autorisés en date réelle - 2007 - 2016



Si Amiens concentre assez nettement, en volume, la production de logements à l'échelle de l'agglomération, la mise en regard de la dynamique de construction avec la population résidente (via d'indice de construction – nombre de logements construits, par an, pour 1000 habitants), montre un dynamisme plus important des communes périphériques de la couronne Sud (de l'Est à l'Ouest), avec des communes telles que Saveuse, Pont-de-Metz, Salouël, Guignemicourt, Glisy, Longueau, Saint-Fuscien, Thézy-Glimont ou Boves qui observent des indices de construction particulièrement élevés. Ces communes situées à proximité d'Amiens, de la rocade (A16 à l'Ouest, A29 au Sud) ou de pôles ferroviaires (Longueau, Thézy-Glimont) proposent en effet une offre attractive pour les ménages désirant accéder à la propriété en lot à bâtir notamment, mais également des logements locatifs récents de qualité.

Indice de construction de 2006 à 2016

PLH Amiens Métropole



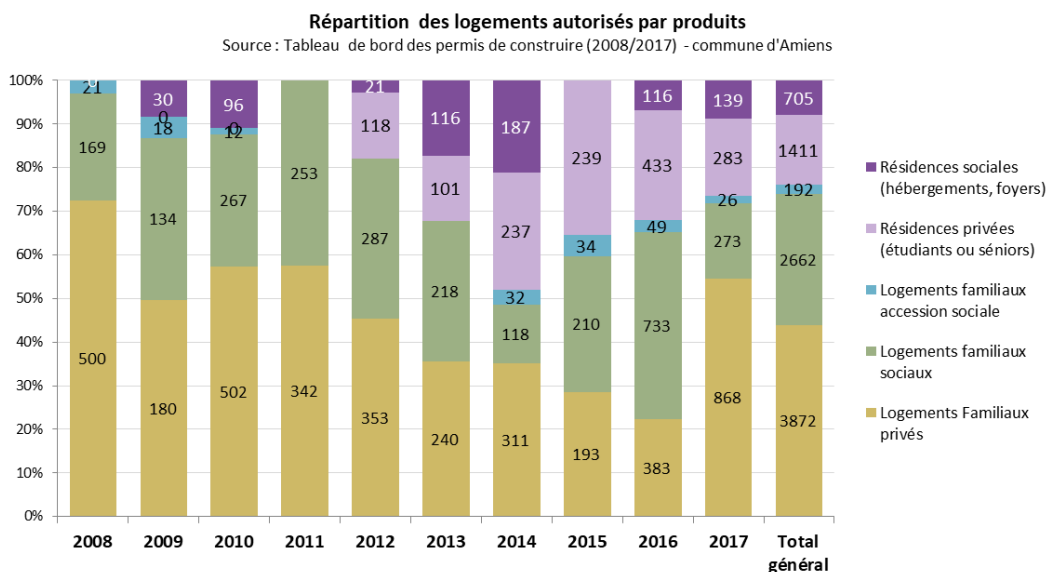
2. Une nette progression de l'activité de la promotion immobilière à Amiens, avec des produits à destination d'une clientèle d'investisseurs

Depuis 2016, le passage en B1 du dispositif PINEL a permis le retour de la dynamique en promotion immobilière avec une confiance retrouvée dans le marché local, confortée par des signaux économiques positifs : contexte économique plus favorable, rapprochement administratif entre Lille et Amiens dans le cadre de la nouvelle région Hauts-de-France, etc.

Ce renouveau d'attractivité présente un avantage non négligeable en matière de mutation foncière et de renouvellement immobilier : il est fait le constat de rachats par des promoteurs de logements anciens ne trouvant pas preneurs, car peu attractifs et peu confortables, et démolis pour laisser place à la réalisation de programmes collectifs.

En 2016 et 2017, les volumes et parts de logements réalisés en promotion sont donc en nette augmentation. Le marché de la promotion est également porté par la réalisation de logements en résidences privées pour étudiants, qui, depuis 2012, prend une place de plus en plus importante au sein de la programmation neuve au détriment du logement familial. Sur les deux années en question, sept programmes de ce type sont recensés, représentant plus de 700 logements dédiés. Ce développement pose question dans un contexte où les résidences CROUS, à vocation sociale, ne sont pas remplies une partie de l'année, ainsi, le taux de vacance au sein du parc de logements étudiant est élevé à partir de février-mars, en lien avec les départs en stage et autres semestres en mobilité.

L'année 2016 est également marquée par un volume record de logements autorisés portés par des bailleurs sociaux (principalement en locatif, dans une moindre mesure en accession sociale).

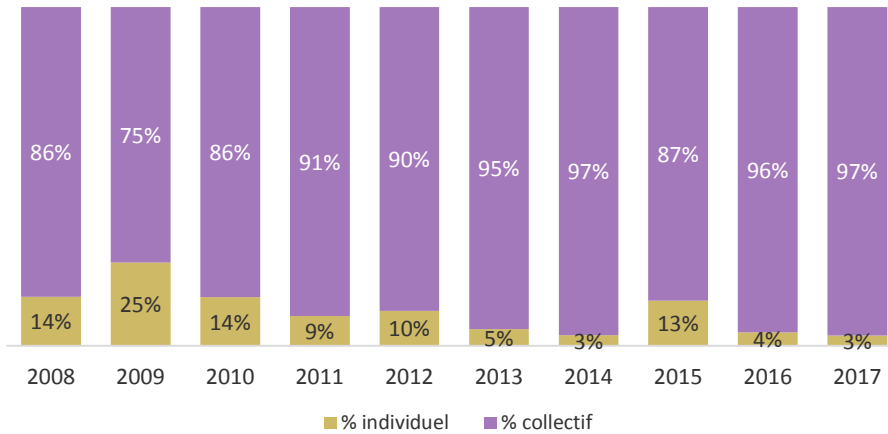


Dans la ville centre, les logements neufs proposés à la vente sont très largement des appartements (plus de 90 % voire 95 % des logements selon les années). Cette part tend par ailleurs à se renforcer

avec le développement progressif de produits en résidences et l'arrivée sur le territoire de promoteurs nationaux profitant de l'opportunité offerte par le classement en Pinel pour réaliser des programmes à destination d'une clientèle d'investisseurs à la recherche de produits de défiscalisation.

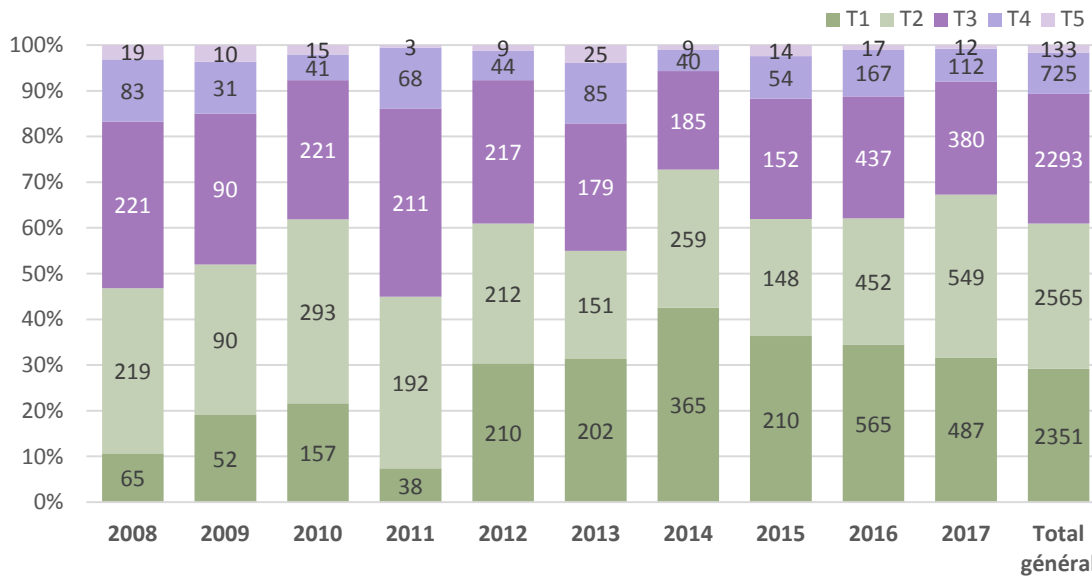
Répartition des logements autorisés selon leur forme

Source : Tableau de bord des permis de construire (2008/2017) - commune d'Amiens



Répartition des logements autorisés selon leur taille

Source : Tableau de bord des permis de construire (2008/2017) - commune d'Amiens



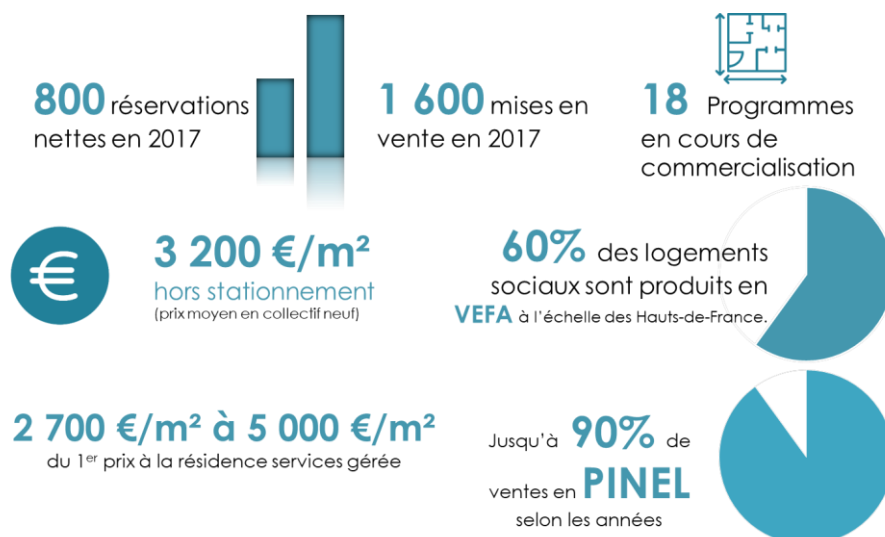
Ce phénomène impacte également les typologies produites avec une part de logements T1/T2 qui représente plus de 70 % des logements autorisés depuis 2014 à Amiens. Ceci est à mettre en relation avec la part élevée de logements en résidences (à la fois privées mais aussi sociales) qui représentent plus de 30 % de la programmation sur cette même période mais aussi aux produits développés dans le logement « familial ».

Ce dispositif PINEL attire en premier lieu une clientèle de primo-investisseurs, qui s'intéresse aux produits défiscalisés dès l'atteinte d'un niveau d'impôts de 1500 € à 2000 € par an. Selon les

opérateurs, il s'agit de couples dont les enfants quittent le domicile parental (et provoquant une diminution du nombre de parts fiscales) ou de ménages retraités qui investissent dans un logement en vue de leur fin de vie, après une phase locative. Sans être nécessairement une clientèle locale, il est rare que les investisseurs achètent sans connaître Amiens et ont généralement des attaches territoriales.

3. Un effet de bulle immobilière à surveiller ?

Avec l'augmentation des volumes de ventes en 2017 (800 réservations nettes, pour 1600 mises en vente, l'offre commence à devenir importante (le stock est estimé à 2 ans de commercialisation). Actuellement, 18 programmes sont en cours de commercialisation. De fait, l'offre de logements sur le marché est donc conséquente au regard du nombre d'habitants, avec, à titre de comparaison, quasiment autant de programmes immobiliers en cours de commercialisation à Amiens qu'à Lille (qui compte dix fois plus d'habitants).



Source : FPI Hauts de France

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), estime que les prix moyens, en collectif neuf, s'établissent à 3 300 € par m², hors parking. Si la majorité des programmes se vendent autour de 3 200 – 3 300 €/m², des écarts sensibles existent, selon les produits et la qualité de la commercialisation du programme. Ainsi, il n'est pas rare de voir des programmes proposer des réductions (frais de notaires réduits, cuisine offerte...). Enfin, l'entrée de gamme pour des produits neufs se trouve à 2 700 €/m², tandis que les résidences étudiantes gérées peuvent plafonner entre 4 000 et 5 000 €/m².

Dans ce contexte de surabondance d'offre, liée à une frénésie du marché depuis 2016, les opérateurs craignent une certaine forme de dégradation du marché concourant à la baisse des prix à l'achat, qui peut se répercuter à termes sur le marché locatif, et renforcer la concurrence au sein du parc ancien, contribuant ainsi à l'augmentation de la vacance sur les biens moins confortables ou obsolètes. Les petits logements, notamment en résidences, représentaient un marché de niche manquant sur le territoire auparavant, il a été investi massivement par les opérateurs ces dernières années en raison

de l'intérêt économique de ce genre d'opération. Toutefois, ce marché risque d'être rapidement saturé avec les livraisons attendues dans les prochaines années.

Parallèlement la demande en logements individuels familiaux reste forte et les ménages sont parfois contraints à quitter la ville centre pour acquérir un bien correspondant à leurs aspirations.

Considérant ces éléments, les opérateurs et professionnels de l'habitat estiment que le marché pourrait se diversifier en sortant de la logique « investisseurs », car s'il y a bien eu un rattrapage et un effet positif sur le développement de l'agglomération, il est craint une certaine accoutumance au dispositif PINEL et une forte homogénéité dans les produits proposés. C'est pourquoi, les professionnels s'interrogent sur le fait d'être en mesure de proposer une offre de logements individuels en accession qui répondrait aux besoins des ménages familiaux.

II. Diagnostic foncier et perspectives de développement résidentiel

1. Diagnostic foncier

Précautions méthodologiques

Le potentiel foncier a été réalisé lors des entretiens avec chacune des 39 communes de la Métropole, puis a fait l'objet de modifications lors de divers échanges avec les communes.

Dans un premier temps, un travail automatisé sous SIG a permis d'identifier, au sein des enveloppes urbaines, des parcelles non bâties et des parcelles potentiellement divisibles.

Dans un second temps, ce travail a été confronté à la connaissance des élus et techniciens des communes.

A ces parcelles identifiées automatiquement et validées par les communes, les parcelles faisant l'objet d'un projet de construction de logements (et non repérées automatiquement), les zones 1AU voire 2AU (lorsqu'elles ne sont pas caduques) ont également été repérées.

Concernant l'estimation du nombre de logements :

- Lorsqu'une programmation était connue, elle a été prise en compte,
- Lorsqu'aucune programmation n'était connue, le nombre de logements a été estimé selon la surface du terrain en appliquant les densités prescrites dans le SCoT (cf. p.8 du présent document).

Concernant la surface des terrains :

- Les terrains ont été dessinés en suivant le fond de plan cadastral lorsque cela était possible,
- Les opérations en ZAC et en QPV, les surfaces comprennent le dessin des opérations affichées sur les plans masses en respectant au maximum l'échelle des plans. Les surfaces sont donc à considérer dans leur ordre de grandeur et non à l'unité près,
- Pour les parcelles potentiellement divisibles, seule la moitié de la surface de la parcelle a été prise en compte dans le calcul des surfaces.

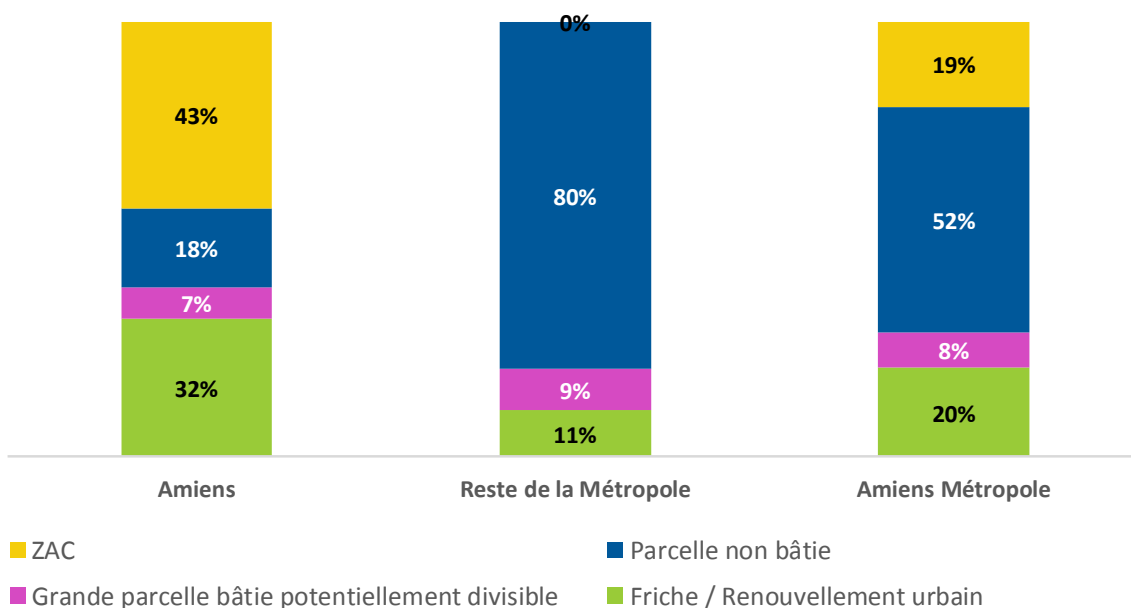
573 terrains repérés pour 9 120 logements estimés

Lors des 39 rencontres communales, 573 terrains (parcelle unique ou ensemble de parcelles) ont été repérés. Amiens concentre 42% de ces terrains repérés, en termes de surface, ils représentent de 45% de la surface totale des terrains ; ce qui reste inférieur à la part de la population d'Amiens au sein de la Métropole (75%).

La nature de ces 573 terrains se décompose ainsi :

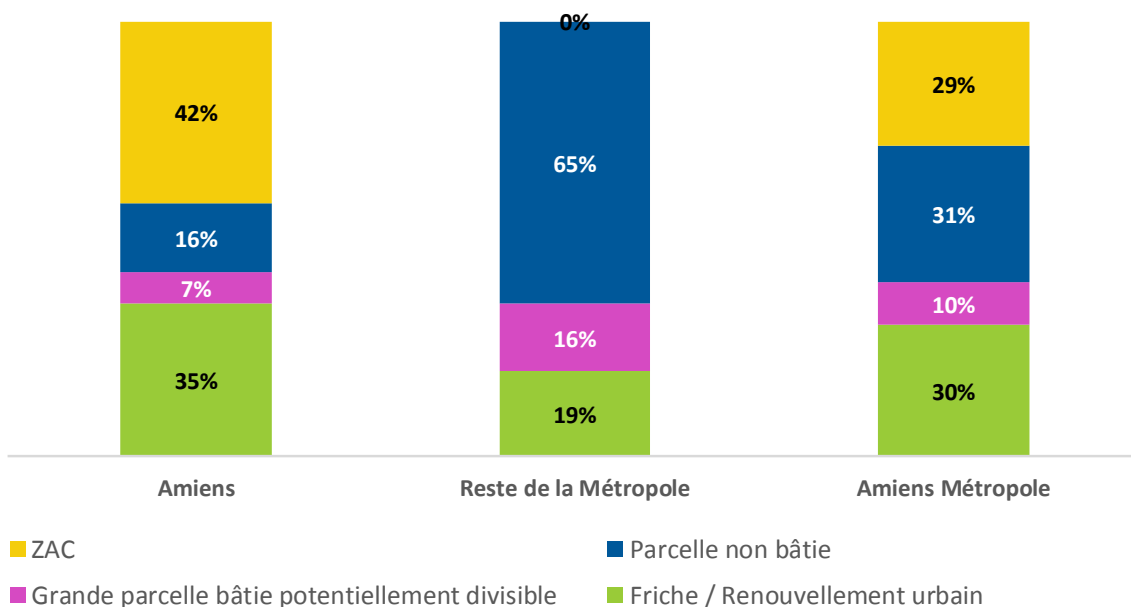
- 59% de ces terrains sont des parcelles non bâties (pour 52% de la surface totale des terrains),
- 20% sont des parcelles potentiellement divisibles (pour 8% de la surface totale des terrains),
- 13% sont des parcelles au sein des ZAC (pour 19% de la surface totale des terrains),
- 9% sont des friches ou du renouvellement urbain (20% de la surface des terrains).

Répartition de la surface des terrains selon le type de parcelle
 (% du nombre de logements en projet connus et estimés via densités du SCoT)
 Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT



En matière de programmation estimée de logements, à l'échelle de l'Amiens Métropole la répartition est plus équilibrée entre les ZAC, les friches / renouvellement urbain et les parcelles non bâties.

Répartition de la programmation logements selon le type de parcelle
 (% du nombre de logements en projet connus et estimés via densités du SCoT)
 Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT



Sur l'ensemble de ces terrains, 5 326 logements sont en projet (projets connus / en discussion dont les communes ont connaissance au moment du recensement foncier), dont 71% sur la ville centre. A l'heure actuelle, la programmation en logements locatifs sociaux connue représente près de 21% de la programmation logements totale connue. Ce dernier chiffre sera amené à évoluer plutôt à la hausse car un certain nombre de projets vont faire l'objet d'une programmation mixte. Cependant, la

répartition entre les différents segments de marché n'était pas encore connue au moment des entretiens.

A ces 5 326 logements en projet s'ajoute 3 794 logements estimés sur les terrains ne faisant l'objet d'aucune programmation (pour lesquels les densités du SCoT ont été appliquées), dont 65% pour Amiens.

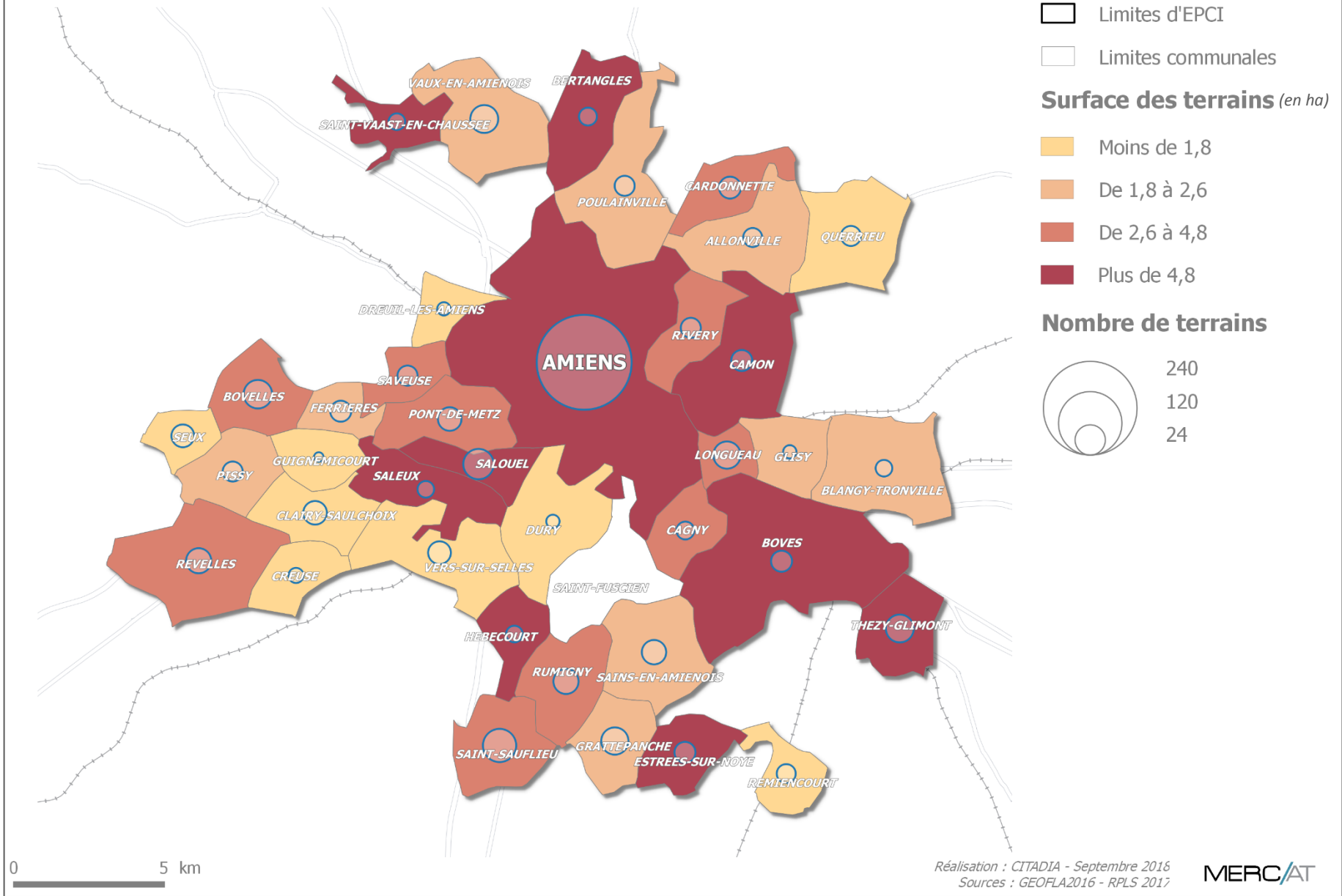
Territoires	Nombre de terrains	Surface totale approximative des terrains en ha	Nombre de logements en projet connus	Nombre de logements sociaux connus en projet	Total logements en projet connus et estimation via densités du SCoT
Amiens	238	111	3 788	954	6 268
Reste de la Métropole	335	133	1 538	140	2 852
Amiens Métropole	573	244	5 326	1 094	9 120

Sources :

Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements : MERC/AT

Nombre de terrains

PLH Amiens Métropole

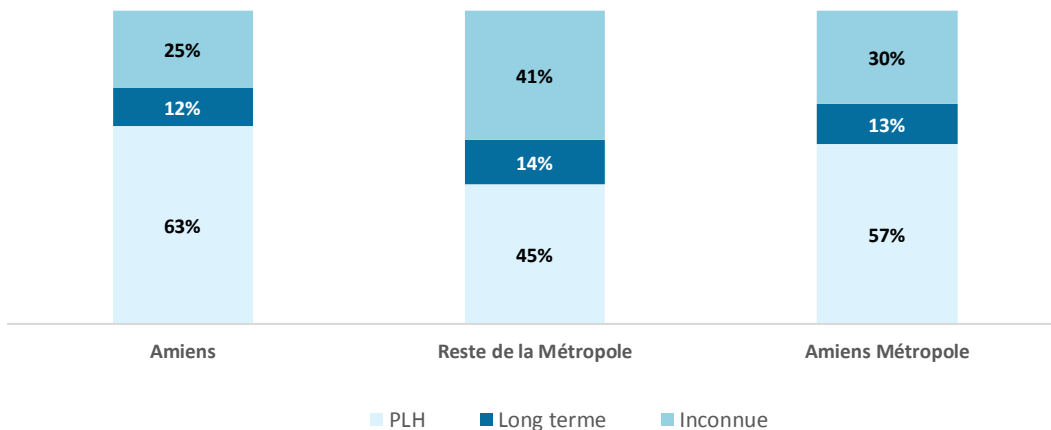


57% de la programmation estimée devraient être livrés dans la période d'application du 2^e PLH

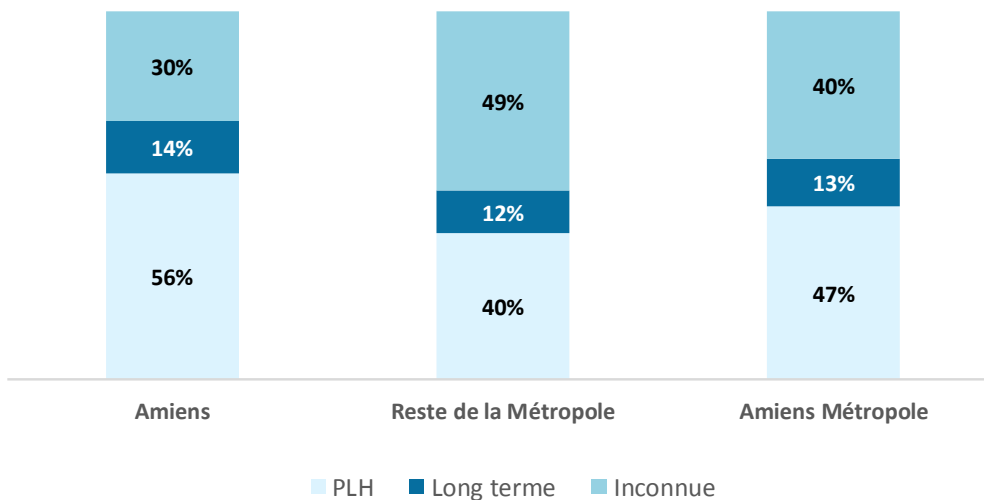
A l'échelle de la Métropole, la livraison de la programmation logements se décompose comme suit :

- 57% devraient être livrés dans la période du PLH (soit 47% de la surface totale des terrains). La programmation sur la ville centre est mieux stabilisée avec 63% livrés dans la période du PLH notamment grâce à la présence de ZAC et d'opérations réalisées dans le cadre du NPNRU. Pour le reste de la Métropole, 45% devraient être livrés dans le temps du PLH.
- 13% relèvent du long terme, au-delà de 2026, cette part est quasi similaire sur le reste de la Métropole et sur la ville centre (respectivement 14% et 12%).
- 30% de la programmation logements estimée ont une échéance de livraison inconnue, cette part s'élève à 41% pour le reste de la Métropole. Une grande partie de la programmation sur ce secteur se fait sur du foncier privé qui peut faire l'objet de rétention volontaire en attendant des conditions plus favorables ou se trouve dans des situations de succession compliquée et longue à aboutir.

Répartition de la **programmation logements** selon son échéance de livraison
 (% du nombre de logements en projet connus et estimés via densités du SCoT)
 Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT

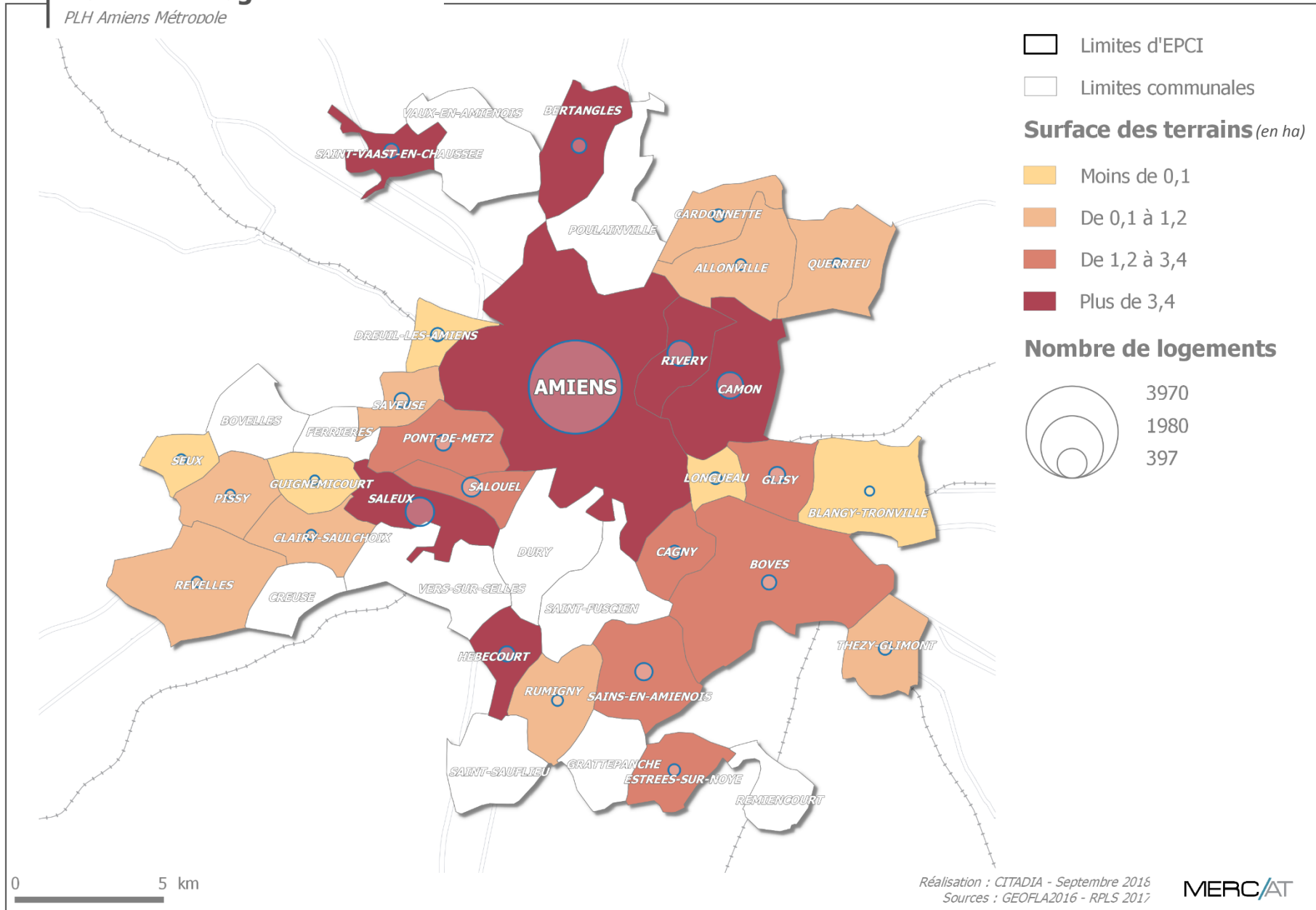


Répartition de la **surface des terrains** selon son échéance de livraison
 (% du nombre de logements en projet connus et estimés via densités du SCoT)
 Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT



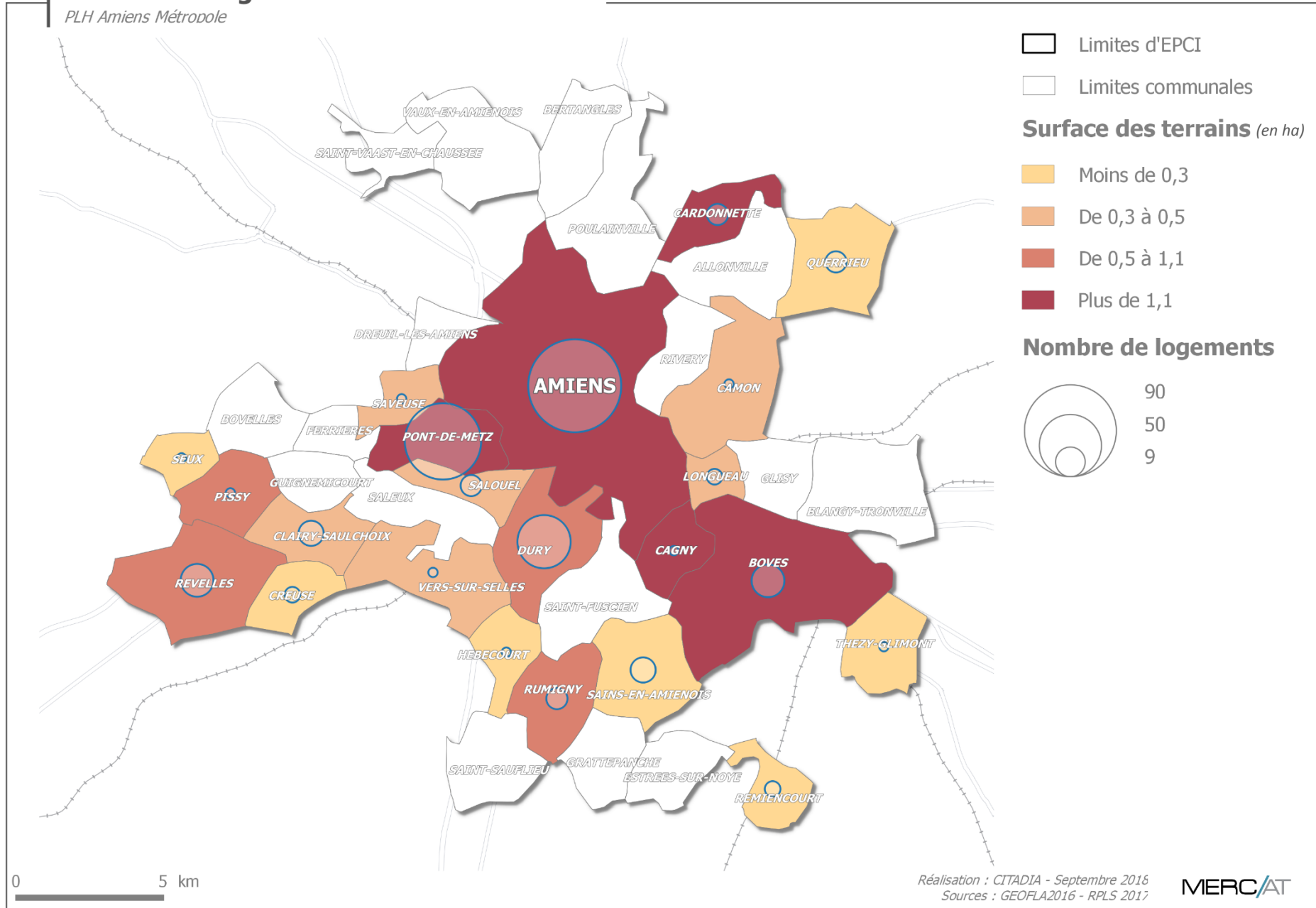
Nombre de logements - PLH

PLH Amiens Métropole



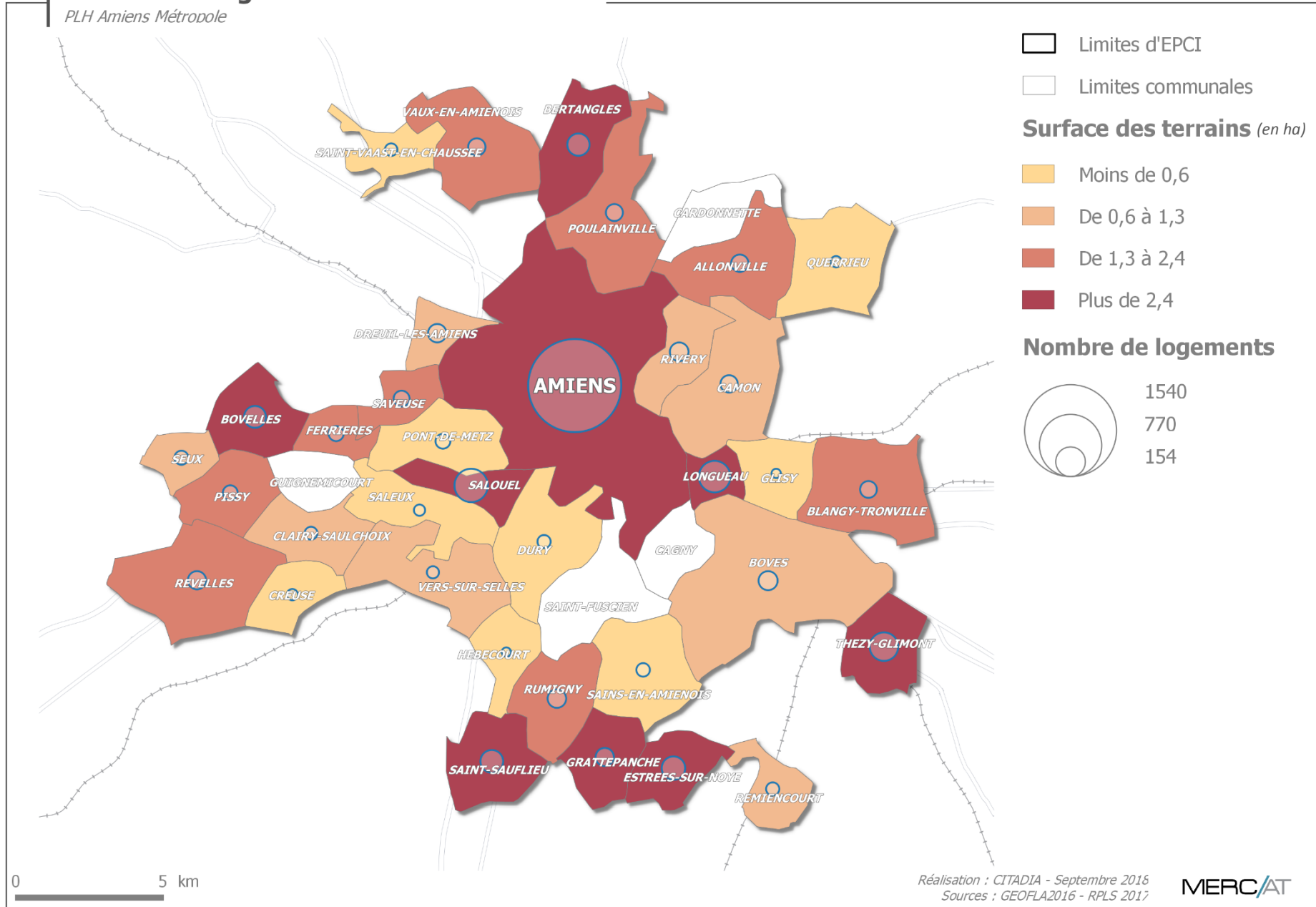
Nombre de logements - Post-PLH

PLH Amiens Métropole



Nombre de logements - échéance inconnue

PLH Amiens Métropole



Une programmation logements estimée portée pour un peu plus d'un tiers par les ZAC et les opérations en QPV d'Amiens

Pour Amiens Métropole, 29% de la programmation logements estimée se trouvent en ZAC ce qui ne concerne que la ville d'Amiens. A l'échelle de la ville centre, les ZAC représentent 42% de la programmation logements estimée.

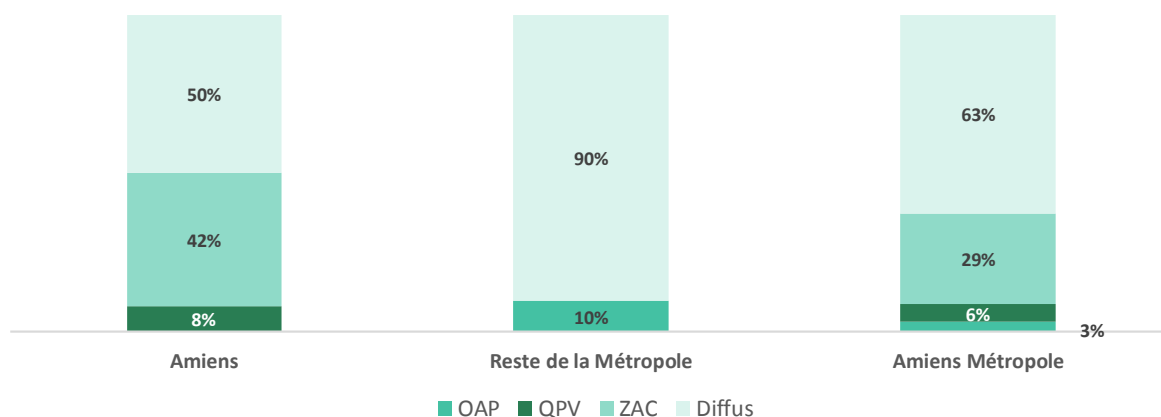
Pour le reste de la Métropole, 90% de la programmation logements estimée seront réalisés dans le diffus compte-tenu d'une absence de procédure de ZAC. Cependant, au moins 10% de cette programmation est encadrée par des OAP (12 communes concernées, cf. carte ci-après).

Pour la ville centre, 8% de la programmation logements connue sera réalisée en QPV.

Contexte urbain ou réglementaire dans lequel s'inscrivent la programmation logements

(% du nombre de logements en projet connus et estimés via densités du SCoT)

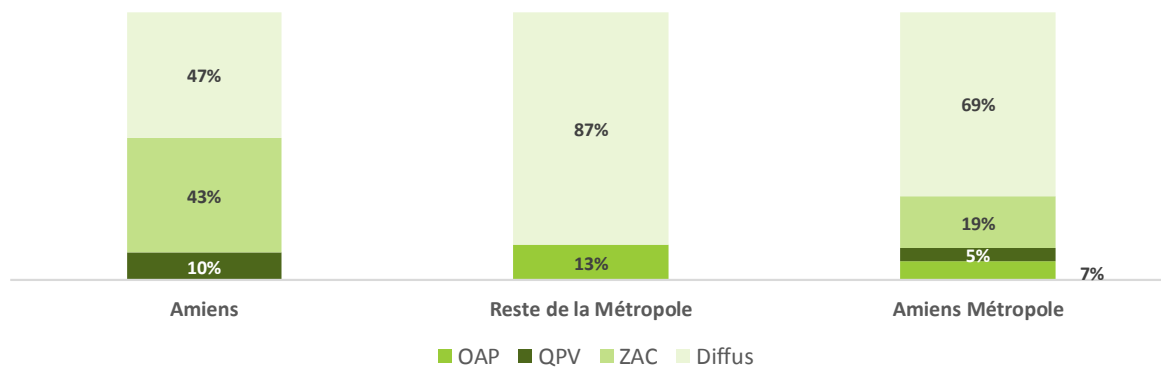
Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT



Contexte urbain ou réglementaire dans lequel s'inscrivent les terrains

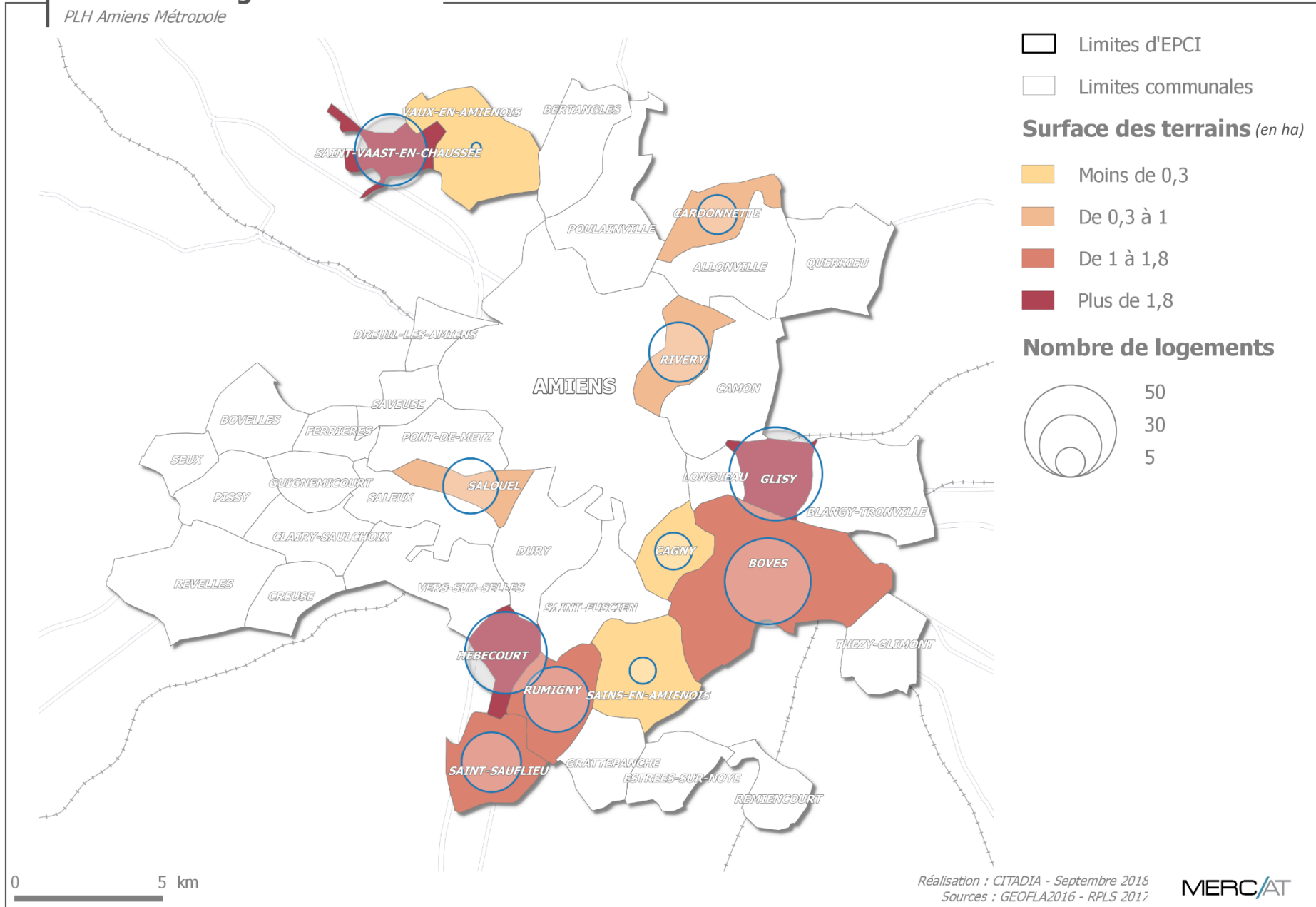
(% de la surface des terrains)

Source : Potentiel foncier au 03/09/2018, Communes. Traitements MERC/AT



Nombre de logements en OAP

PLH Amiens Métropole

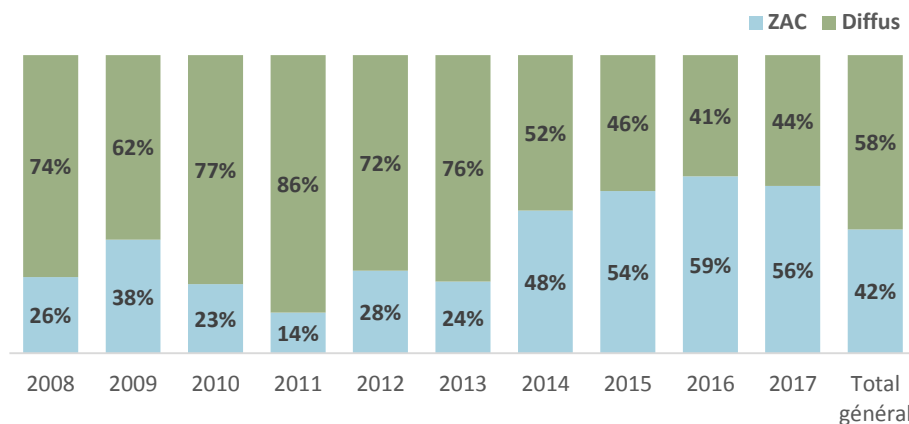


2. D'importantes livraisons attendues en secteur ZAC

Depuis 2014, la production en ZAC représente plus de la moitié des logements autorisés à Amiens, (contre 20 à 30 % au cours des années précédentes).

Evolution du poids des ZAC dans les logements autorisés sur Amiens entre 2008 et 2017

Source : Tableau de bord des permis de construire (2008/2017) : commune d'Amiens



La libération du foncier sur les ZAC depuis le début de la décennie a engendré l'arrivée de nombreux promoteurs. Néanmoins dans un contexte post-crise, une situation de suroffre s'est installée avec des logements privés qui ont difficilement trouvé preneurs (développement de produits compacts, peu adaptés à la demande locale, en termes de prix et de produits). La programmation s'est adaptée à la conjoncture économique délicate et réorientée sur les produits qui fonctionnaient (résidences seniors, résidences étudiantes) tandis que les programmes difficilement commercialisables ont été vendus en VEFA à des bailleurs sociaux.

Le prix du foncier en ZAC a également pu expliquer les difficultés de commercialisation. Entre 2009 et 2012, la programmation en ZAC était priorisée ; la volonté étant de développer des programmes d'envergure afin d'asseoir le statut de métropole. Dans ce contexte, les bilans d'opérations étaient équilibrés malgré des charges foncières élevées (240 / 260 € / m²) grâce à des prix de sortie aux alentours de 3 300 € / m².

Avec la crise immobilière, les prix du foncier sont en inadéquation avec les capacités d'achat ; le foncier devient trop cher pour les opérateurs qui commencent à négocier les charges. Depuis 2015, des subventions à la surcharge foncière ont été mise en place par Amiens Métropole.

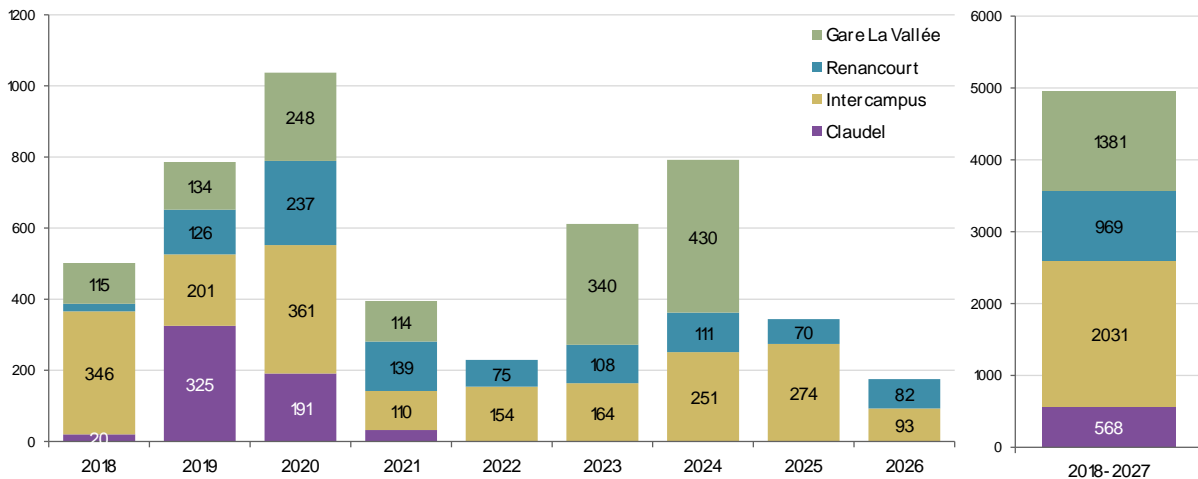
Actuellement quatre ZAC sont en cours de réalisation à Amiens, avec au total de 5000 logements programmés jusqu'en 2027. La mise en regard des éléments de programmation future sur les différentes ZAC fait apparaître deux pics de livraison :

- En 2019 et surtout 2020 (plus de 1000 logements attendus), lié à la fin de la ZAC Paul Claudel combinée à des livraisons importantes sur les ZAC Intercampus et Renancourt.
- Entre 2022 et 2025 avec des livraisons importantes attendues sur la ZAC Gare-la-Vallée.

Au cours de ces périodes, une attention particulière devra être portée à la concurrence entre les projets, d'autant plus si ceux-ci sont combinés à des livraisons en diffus.

Prévisions de livraisons en ZAC pour les 10 prochaines années

Source : Amiens Aménagement



- **Les ZAC Paul Claudel et Intercampus**, situées sur la frange sud de la ville, en extension urbaine, sur une zone de 80 ha située entre deux tissus urbanisés. Ces ZAC participent à la mutation du secteur du centre hospitalier et de l’université avec pour conséquence des reprints de populations à l’échelle de l’agglomération. Conçues initialement comme des éco-quartiers, ces projets ne font néanmoins pas l’objet d’une labellisation, mais la volonté affichée est celle d’un retour vers la nature. Traversées par le BHNS, des constructions denses seront implantées le long de cette voie principale et une dé-densification progressive est envisagée en s’éloignant. Des mutations sont également observées dans le diffus en limites des ZAC.

L’achèvement des projets est prévu pour 2021 pour la ZAC Paul Claudel avec 570 logements restant à livrer, principalement au cours des années 2019 et 2020. La réalisation de la ZAC Intercampus doit s’étaler jusqu’en 2027 avec la programmation de plus de 2000 logements envisagée. Celle-ci devrait monter en puissance dans les années à venir avec des rythmes de livraison importants attendus entre 2018 et 2020, puis en 2024/2025.

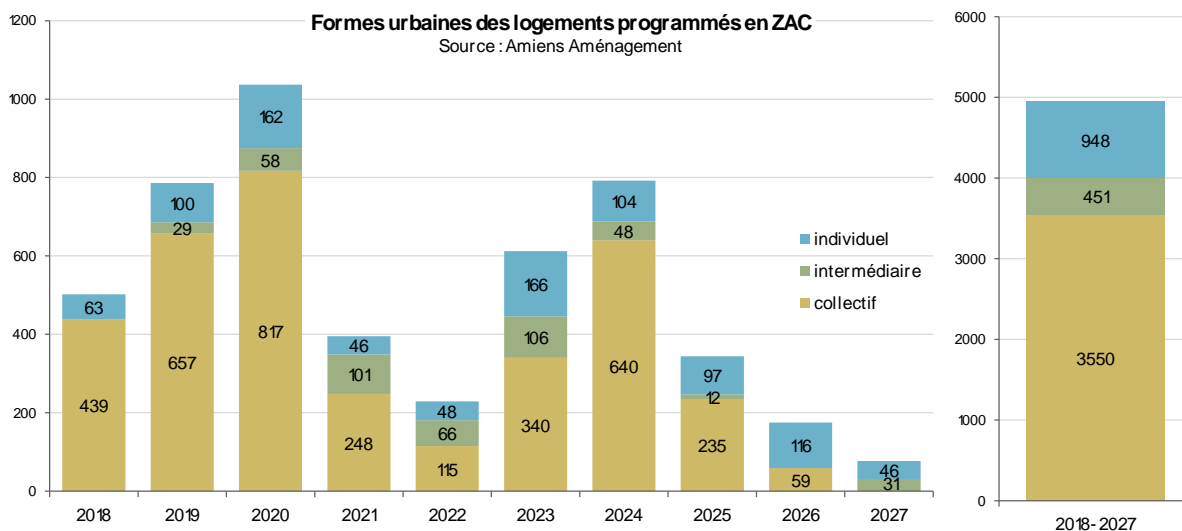
- **ZAC Renancourt**, située à l’Ouest de la ville, en extension mais finalement très proche du centre-ville. Une programmation de près de 1 000 logements est envisagée avec une part importante dédiée à l’individuel en petit collectif L’objectif est de faire revenir des jeunes ménages partis s’installer dans des communes périurbaines, ou a minima de retenir les jeunes ménages qui pourraient partir, en développant des produits correspondant à la clientèle primo-accédante Aucune programmation commerciale ni d’équipement public n’est encore envisagée ; ce quartier doit donc trouver son identité en évitant une juxtaposition de lotissements. Les premiers lancements d’opérations verront le jour à partir de 2019, avec des livraisons importantes prévues en 2020, puis une production plus linéaire ensuite (autour d’une centaine de logements par an).
- **ZAC de la Gare**. Cette opération doit permettre la mutation du quartier de la gare entre la Somme et les Hortillonnages (ancienne zone d’arrière gare, avec une dépollution nécessaire sur certains terrains). Dans un 1^e temps, la programmation concerne de l’immobilier de

bureaux ; les services de l'Etat devraient s'installer sur ce site avec à terme 1 000 agents sur place.

A terme, jusqu'à 1400 logements sont prévus dans le projet. L'objectif est d'attirer une clientèle francilienne en proposant, notamment, des logements qualitatifs inabordables dans ou à proximité de la capitale. Sur ce secteur, deux pics de livraison sont attendus, avec une montée en puissance entre 2018 et 2020, puis à partir de 2023.

Un appel à projets vient d'être lancé sur trois grands terrains, afin de proposer une programmation et des aménagements permettant de nouveaux usages autour de la halle ferroviaire qui sera conservée.

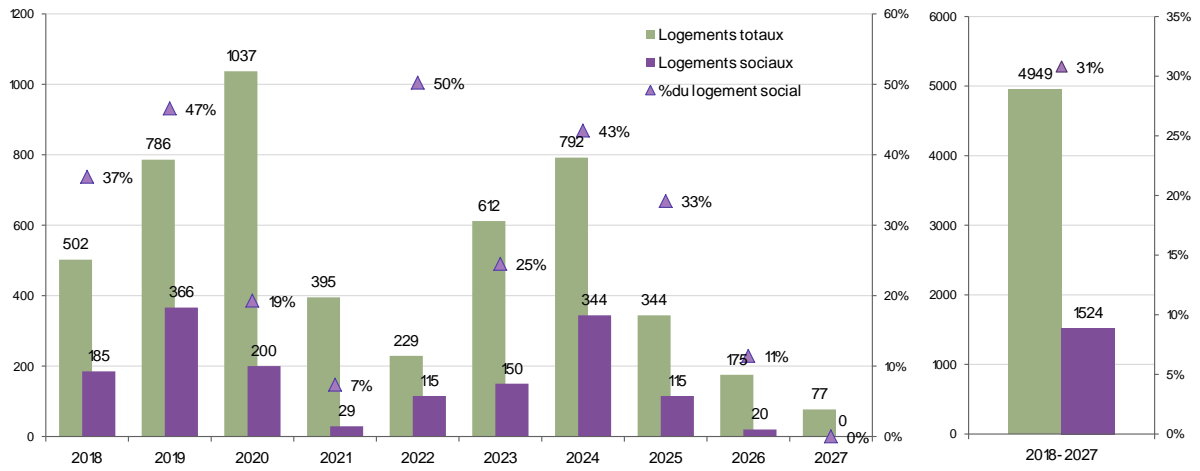
La programmation envisagée permet une diversification des produits proposés avec près d'un logement sur deux correspondant à des formes urbaines individuelles (ZAC Renancourt) ou intermédiaires (ZAC Gare-la-Vallée). A court terme néanmoins, d'importantes livraisons de logements collectifs sont prévues dans les ZAC Paul Claudel et Intercampus notamment.



En moyenne, environ 1/3 des logements programmés en ZAC seront des logements sociaux (environ 1500 unités), avec des fluctuations selon les années. Ainsi, les programmes de logements locatifs sociaux ont été lancés prioritairement pour amorcer les démarrages de quartier ce qui explique les forts taux sur la période 2018 – 2019.

Part du logement social au sein de la programmation en ZAC

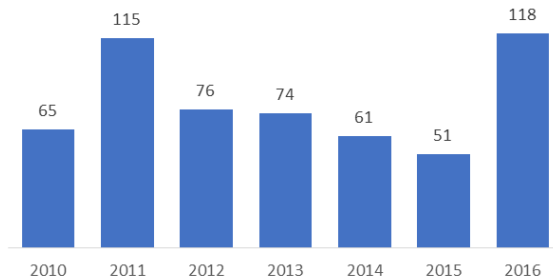
Source : Amiens Aménagement



III. Un marché immobilier qui exclut une partie des ménages locaux

1. Un marché individuel neuf demandé mais peu développé localement

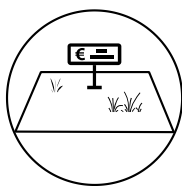
Evolution des volumes de vente de terrains à bâtir
Source : SDES-DREAL Hauts-de-France, EPTB



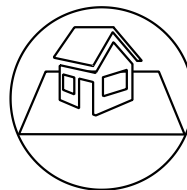
Au sein de la construction récente, l’offre de terrains à bâtir représente de faibles volumes de production, et diminue d’année en année (passant de 115 terrains à bâtir en 2011 à 51 en 2015), malgré un net rebond de l’activité en 2016 avec 118 terrains à bâtir acquis, un niveau supérieur à 2011.

NB : le secret statistique ne permet pas de distinguer Amiens et le reste de l’agglomération.

La pression foncière exercée sur le marché, corrélée à une réduction des parcelles constructibles, provoque un « effet ciseau » : il est constaté d’un côté une baisse progressive des surfaces de terrains (aujourd’hui entre 500 et 800 m² par logement) et un maintien de l’enveloppe financière dédiée au foncier (entre 70 et 80 000 €) pour réaliser un projet immobilier autour de 240 000 €. Les prix du foncier se situent aujourd’hui entre 100 et 120 € / m² en moyenne à l’échelle de l’agglomération avec des niveaux de prix plus élevés dans le cœur d’Agglomération (entre 150 et 200 € / m² à Amiens Camon, Dury, Pont-de-Metz, Rivery, Saleux, Salouël), et inférieurs dans les communes rurales.



Terrains à bâtir
80 000 €
800 m²
100 €/m²



Prix à la bête (maison + terrain)

236 460 €
sur 723 m² de terrain

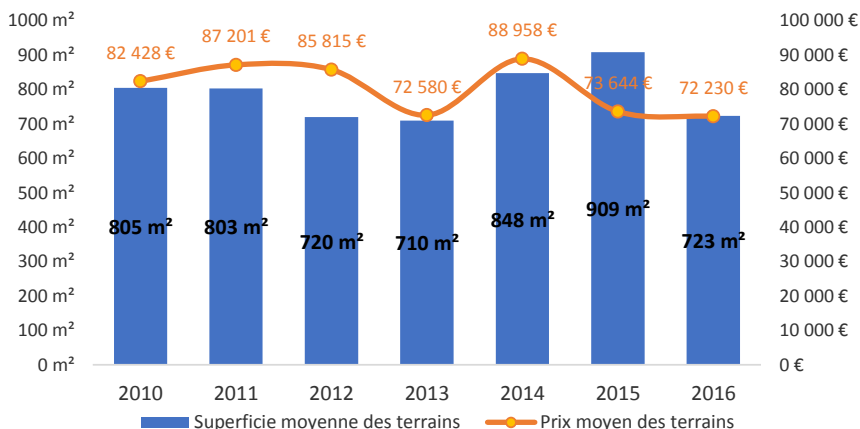
(sur 118 terrains vendus en 2016 – Source EPTB)

Références de prix de terrains à bâtir	
Allonville	Entre 160 et 260 €/m ² viabilisé
Amiens	-
Bertangles	Lotissement en cours : 100€/m ²
Blangy-Tronville	Lotissement : 150 €/m ²
Bouvelles	-
Boves	100€/m ² non viabilisé; 150 à 170 €/m ² viabilisé
Cagny	200€/m ² viabilisé; entre 100 et 110€/m ² non viabilisé
Camon	160€/m ²
Cardonnette	100€/m ²
Clairy-Saulchoix	100€/m ²
Creuse	-
Dreuil-lès-Amiens	-
Dury	180 €/m ² non viabilisé
Estrées-sur-Noye	80€/m ² non viabilisé
Ferrières	Lots à bâtir : 120€/m ² (MO communale)
Glisy	150€/m ²
Grattepanche	75€/m ² non viabilisé 80 €/m ² 110 €/m ² viabilisé
Guignemicourt	Lots à bâtir : 100 à 120€/m ²
Hébécourt	-
Longueau	-
Pissy	80 à 100€/m ² (trop cher)
Pont-de-Metz	300€/m ²
Poulainville	100€/m ² viabilisé
Querrieu	90€ à 100€/m ² viabilisé
Remiencourt	-
Revelles	110€/m ²
Rivery	180 à 200€/m ²
Rumigny	90 €/m ² ; à 110 €/m ² ne se vend pas
Sains-en-Amiénois	Entre 100 et 120 €/m ²
Saint-Fuscien	Entre 130 et 150€/m ² . Jusqu'à 180€/m ² Moins cher en lotissement (110 €/ à 120€/m ²)
Saint-Saulfieu	-
Saint-Vaast-en-Chaussée	75€/m ² (prix du marché), 100€/m ² min en lotissement
Saleux	180 €/m ²
Salouël	150€/m ² (lots à bâtir)
Saveuse	Au moins 150€/m ²
Seux	Entre 60 et 80 €/m ²
Thézy-Glimont	lots à bâtir à 100€/m ²
Vaux-en-Amiénois	-
Vers-sur-Selle	Lots à bâtir de 177€/m ²

Source : Paroles d'élus, entretiens communaux

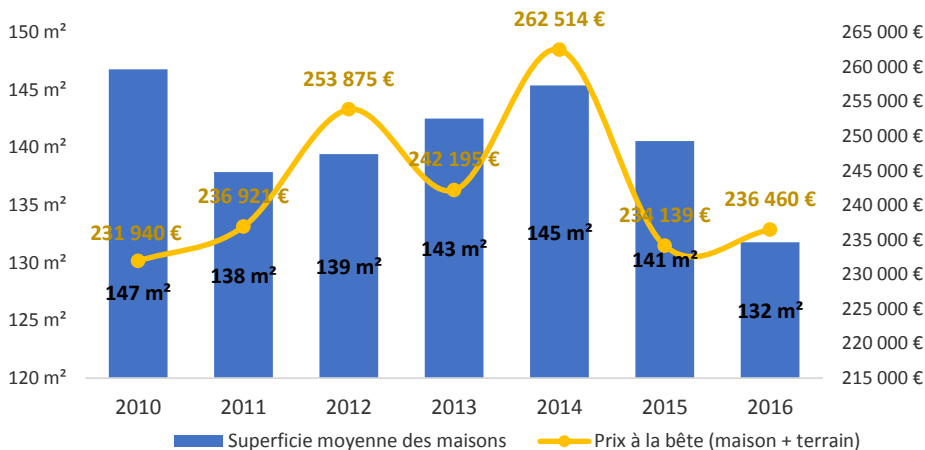
Evolution des terrains à bâtir entre 2010 et 2016

Source : SDES-DREAL Hauts-de-France, EPTB



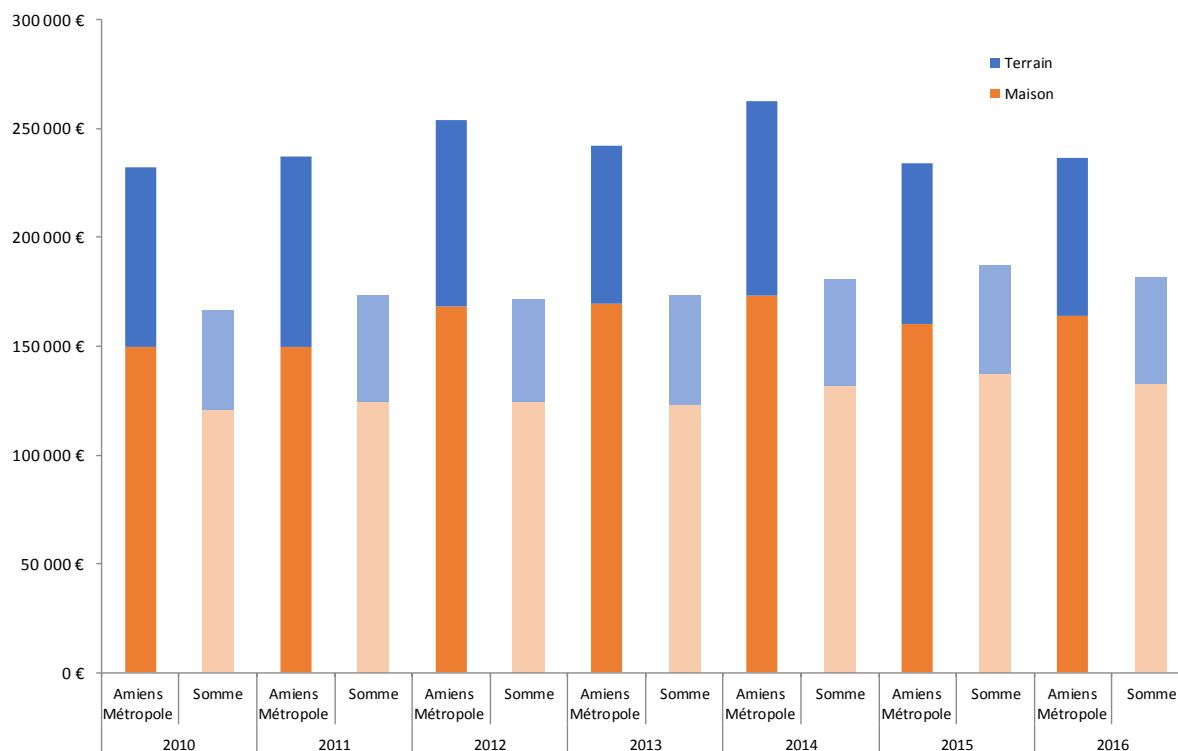
Evolution du prix des maisons individuelles neuves entre 2010 et 2016

Source : SDES-DREAL Hauts-de-France, EPTB



En outre, le poste foncier représente un poids de plus en plus important au sein de l'acquisition d'un logement sur l'agglomération. Selon les secteurs et les produits réalisés, il représente en moyenne 30 à 37 % du prix global de l'achat, contre moins de 30% sur le département.

Evolution du prix des maisons et des terrains sur Amiens Métropole et le département de la Somme entre 2010 et 2016, source : SDES-DREAL Hauts-de-France, EPTB



Dans un contexte élargi à l'échelle départementale, les prix de l'immobilier sont plus élevés sur Amiens Métropole que sur l'ensemble de la Somme. Le différentiel porte à la fois sur le prix de la construction des maisons mais également sur le prix des terrains. Ainsi, l'achat d'un bien immobilier sur le département se trouve sur les mêmes ordres de prix que celui d'une maison, sans la parcelle, sur Amiens Métropole.

Ce différentiel, ainsi que l'augmentation des prix permettent d'illustrer le phénomène de pression foncière et immobilière sur Amiens Métropole qui provoque un report des ménages souhaitant s'installer en maison individuelle correspondant à leurs attentes en matière de surface et de taille de terrain à un prix abordable vers des communes périphériques, moins structurées mais avec un cadre de vie agréable

Cette analyse est à confronter avec la présence de facteurs appréciatifs pour le marché immobilier Amiénois : nombreux emplois, desserte routière et ferroviaire, concentration des services. Ainsi, des familles constituées font la démarche inverse et se rapprochent du centre et des services ce qui induit des concessions en termes de surface et de confort.

Le logement individuel neuf ou récent correspond également à une demande forte de la part de ménages disposant déjà d'un patrimoine immobilier, notamment les ménages seniors souhaitant s'installer au sein d'une maison de plain-pied confortable ou de familles en constitution, souhaitant disposer d'un logement plus grand.

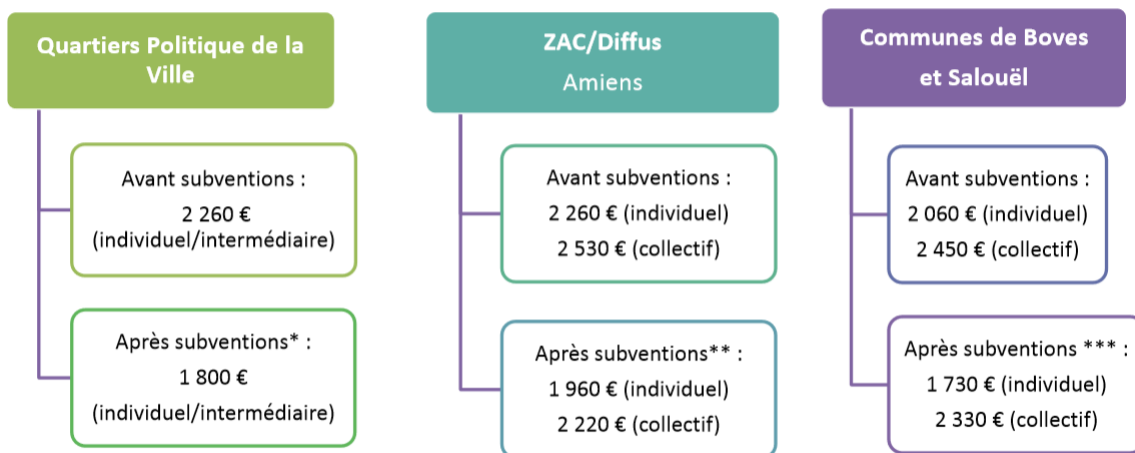
Cette faible dynamique de production de logement individuel se traduit également par une faible mobilisation du Prêt à Taux Zéro sur l'agglomération. En 2016, seuls 94 PTZ ont été accordés dans le neuf par le Crédit Foncier sur Amiens Métropole. Même si ce volume est en hausse au regard de

l'année précédente (46 PTZ accordés), le ratio au regard du poids de population reste très faible comparativement aux territoires voisins et par rapport à l'ensemble du département.

Un appui financier de la Ville d'Amiens et d'Amiens Métropole qui permet une nette baisse des prix

Face à la demande exprimée et à la volonté de maintenir une offre à destination des ménages familiaux sur le territoire, les collectivités sont engagées pour la maîtrise des prix d'une partie de la production neuve.

En 2015 et 2016, 133 logements ont été agréés en PSLA, dont 92 à Amiens, notamment en quartier de ZAC et politique de la Ville. Les acquéreurs, en plus de la sécurisation apportée par le produit PSLA, ont bénéficié de subventions publiques de la Ville d'Amiens et d'Amiens Métropole permettant un fort plafonnement des prix. Pour les coopératives HLM, ces aides financières jouent fortement sur la réussite des opérations d'accession sociale car elles permettent d'afficher des prix d'acquisition très attractifs.



- Moyenne subvention Ville d'Amiens : 13 680 € par logement (cumulable avec la subvention d'AM)
- Moyenne subvention Amiens Métropole : 12 500 € par logement

* Subventions ANRU (10 000 €), Ville d'Amiens et Amiens Métropole

** Subventions Ville d'Amiens et Amiens Métropole

*** Subventions Amiens Métropole

L'offre PSLA est ciblée sur un produit peu développé, l'individuel groupé (maison en bande notamment), avec un cœur de cible sur la maison T4, aux prix, après aides des collectivités, situés autour de 160 000 €. Pour le même prix, les ménages peuvent s'éloigner et acquérir une maison individuelle 4 façades. Le fait que l'achat soit sécurisé est le principal argument d'attractivité du dispositif auprès des ménages. Ainsi, les levées d'achat sont généralement rapides.

Les coopératives HLM soulignent que les logements collectifs en PSLA fonctionnent moins bien malgré des prix attractifs. La SIP affirme ainsi rencontrer plus de difficultés de commercialisation pour un programme de logements collectifs en accession sociale développé sur la ZAC Renancourt. Les bailleurs réalisent de l'accession sociale principalement sur des logements individuels pour répondre aux souhaits des accédants à la propriété.

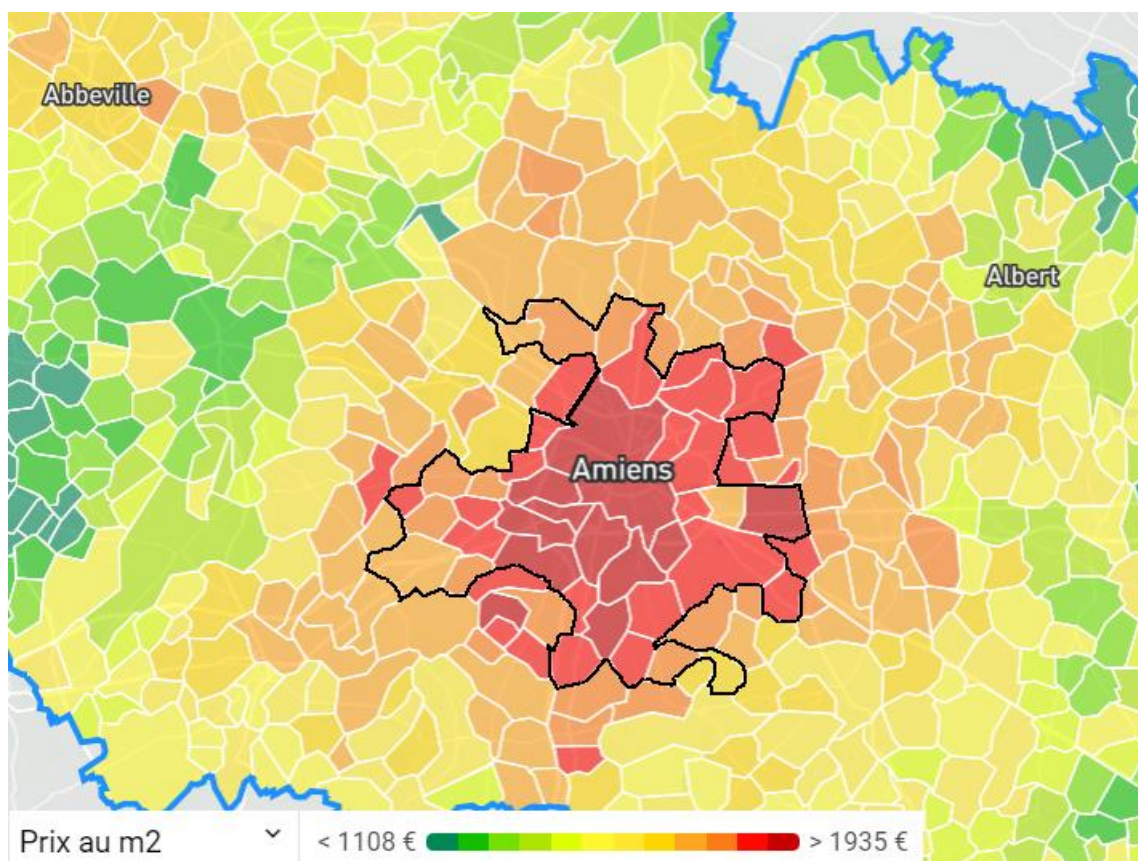
L'accession sociale répond à une demande de la part de ménages avec des revenus de 2 500 €/mois, correspondant aux niveaux de revenus des ménages les plus aisés du parc social. Il s'agit principalement de jeunes ménages.

2. Un marché de l'ancien qui retrouve une dynamique, notamment sur Amiens

L'agglomération amiénoise représente un secteur au sein duquel les niveaux de prix immobiliers sont les plus élevés du territoire départemental (façade littorale exceptée). La ville centre, ainsi que les communes de la couronne sud présentent les niveaux de prix les plus valorisés : entre 200 000 € et 300 000 € pour une maison récente en lotissement. On observe également un marché de niche sur Dury et Saint-Fuscien avec des biens haut-de-gamme vendus entre 400 et 500 000 €.

Les niveaux de prix diminuent très rapidement en s'éloignant du cœur d'agglomération avec des communes proposant des niveaux de prix plus abordables sur le territoire de l'agglomération (autour de 200 000 € voire moins dans les communes les plus à l'Ouest) et hors du territoire administratif dans la CC Nièvre et Somme située aux portes d'Amiens.

Dans les Communautés de Communes périphériques (CC Territoire Nord Picardie, CC Val de Somme, CC Avre Luce Noye, CC Somme Sud Est et CC Nièvre et Somme), les prix pratiqués permettent l'accession à la propriété en maison individuelle pour une enveloppe d'environ 150 000 €. Ces écarts important expliquent les reports de populations vers ces territoires, qui se chiffrent à plusieurs milliers de personnes chaque année.

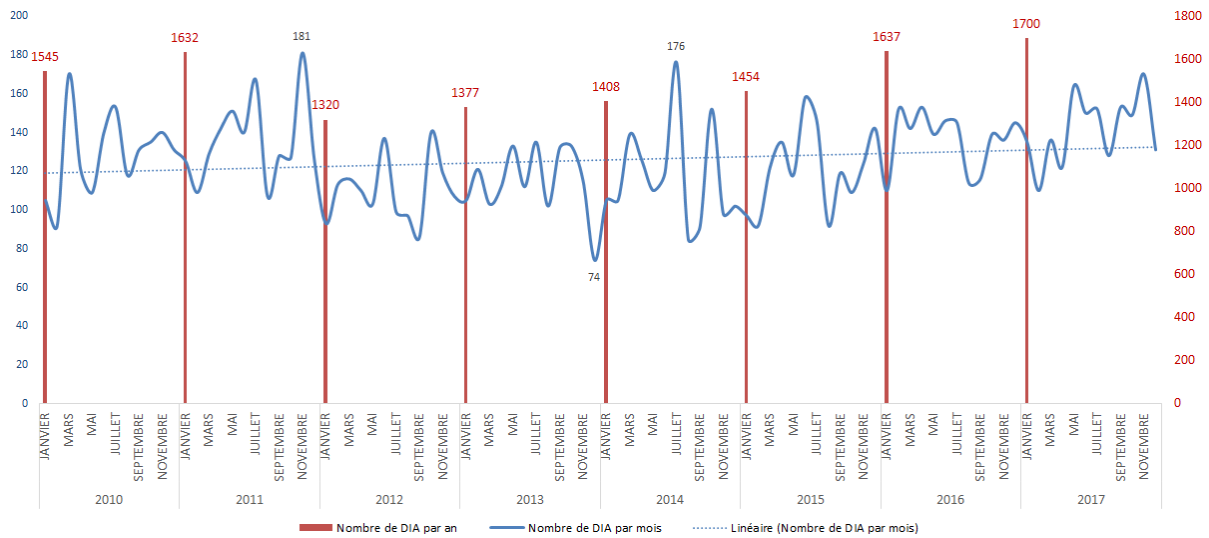


Source : MeilleursAgents.com

Pour la ville d'Amiens, le nombre de transactions suit une tendance à la hausse, alors que la ville avait souffert d'un fort ralentissement du marché dans les années 2012-2013, période qui correspond à une période de fort dynamisme de construction dans les communes de première couronne (Boves, Pont-de-Metz, Dury, Longueau, etc.). Depuis, le nombre de transactions est en hausse régulière et atteints 1700 ventes en 2017, avec un impact sur les délais de vente et les prix qui repartent à la hausse.

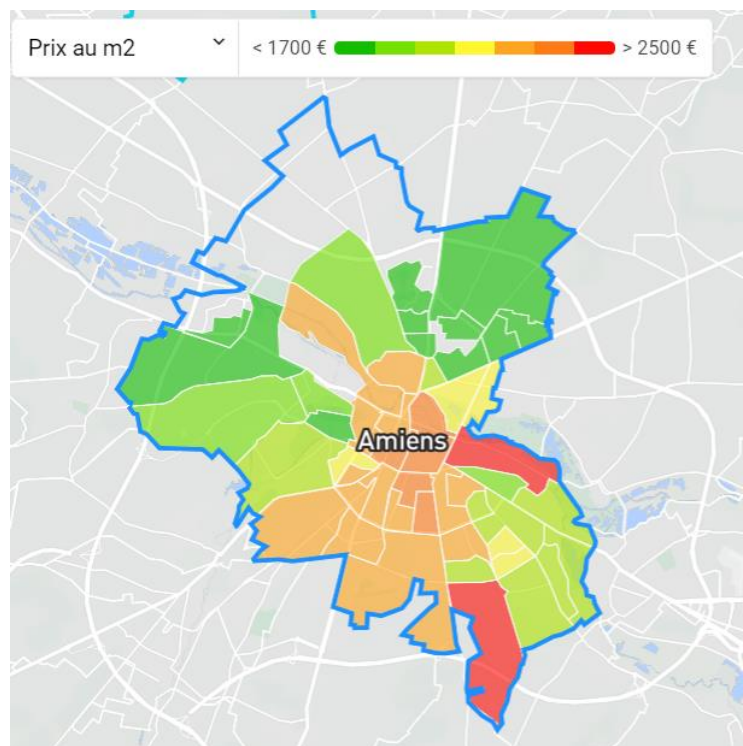
Dynamique des DIA sur Amiens entre 2010 et 2017

Source : Services des affaires immobilières - Ville d'Amiens



Les premiers prix se situent autour de 1 300 € / m² en collectif ancien à rafraichir, dans des quartiers peu côtés, tandis que le cœur du marché se situe entre 2 200 et 2 400 €/m² pour des biens en bon état.

Quelques résidences dans le centre-ville d'Amiens peuvent se vendre entre 3 500 € et 4 500 €/m² (le clos Saint-Louis, Rue des otages, etc.). Sur ces quartiers, l'existence d'adresses confidentielles et d'un environnement qualitatif est source d'un attrait particulier sur les biens.



Source : MeilleursAgents.com

De nombreuses transactions concernent des biens individuels, parfois plus attractifs que les logements collectifs, en raison de faibles coûts de charges. En collectif, les copropriétés anciennes aux charges élevées peuvent représenter un frein dans l'achat d'un logement. Le marché est également constitué d'immeubles d'après-guerre, sans ascenseur, ce qui limite l'attractivité des logements dans les étages les plus hauts

Les amiénoises correspondent aux budgets des primo-accédants, avec une majorité des biens proposés entre (environ 140 000 € et 200 000 €).



Les amiénoises les plus anciennes nécessitent parfois de lourds travaux, ce qui peut bloquer une vente ou nuire au confort des occupants qui acquièrent le logement mais ne réalisent pas les travaux immédiatement, par manque de budget. Cette offre est néanmoins plébiscitée, en raison de son bon rapport qualité/prix. Les agents immobiliers estiment que les logements proposés au prix du marché n'ont pas de difficultés à se vendre (les ventes sont conclues en moins d'un mois).

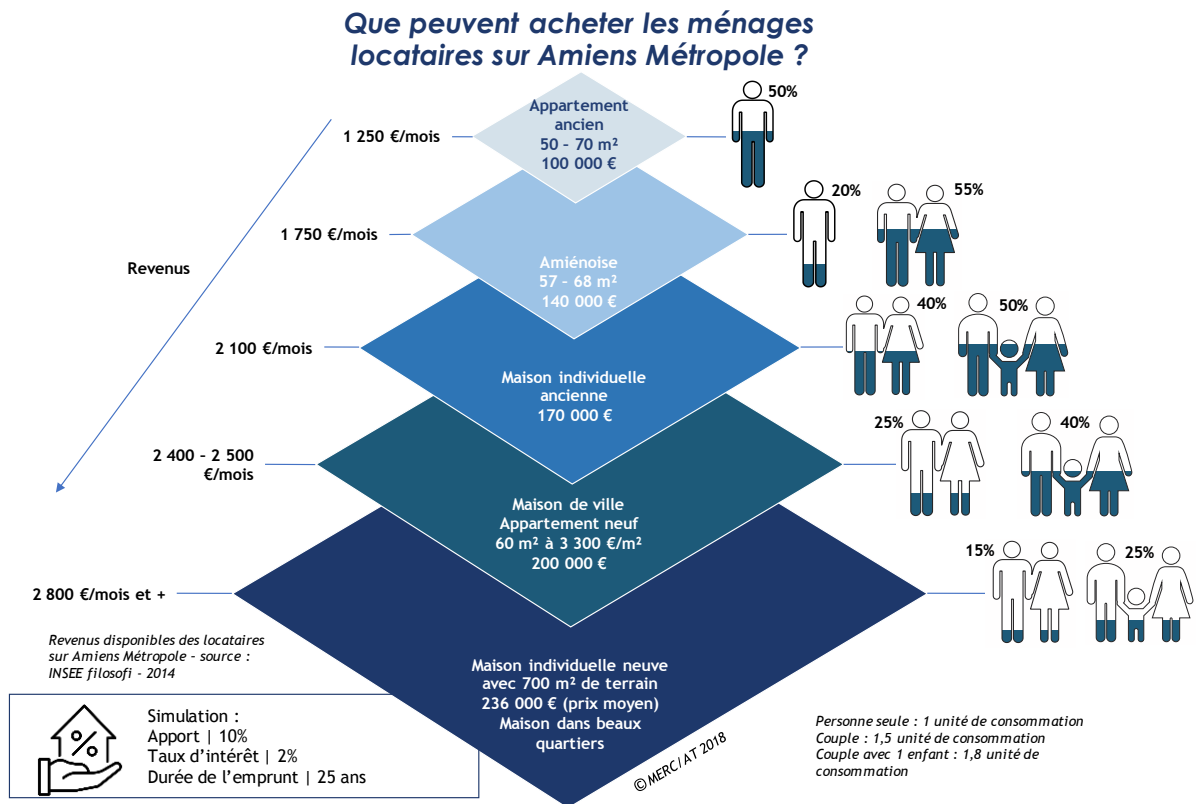
3. L'accession à la propriété pour les ménages du territoire

Dans l'ancien, la demande émane principalement de ménages primo-accédants, de jeunes couples, disposant d'une enveloppe d'achat plus limitée. La plupart d'entre eux ont un budget compris entre 110 000 et 160 000 € travaux inclus. Ces ménages recherchent un logement évolutif, qui pourra correspondre à l'évolution de leur famille, ainsi, ils se tournent vers des produits individuels. Les produits proposés par les promoteurs nationaux, standardisés et compacts, ne leur correspondent pas.

Les ménages disposant d'un patrimoine immobilier se tournent vers des biens plus qualitatifs et recherchent un ensemble de prestations (extérieur, garage, plusieurs chambres...). Leur budget se situe à partir de 200 000€.

La mise en regard des niveaux de ressources des ménages locataires locaux et des biens proposés à la vente localement permet de mettre en évidence que les biens neufs ne touchent qu'une part très limitée de cette population (moins d'un quart des couples avec enfant). Les budgets autour de

170 000 € (qui correspondant aux biens proposés en PSLA par exemple) ouvre nettement les possibilités d'accès en permettant à 50 % des locataires locaux de devenir propriétaires.

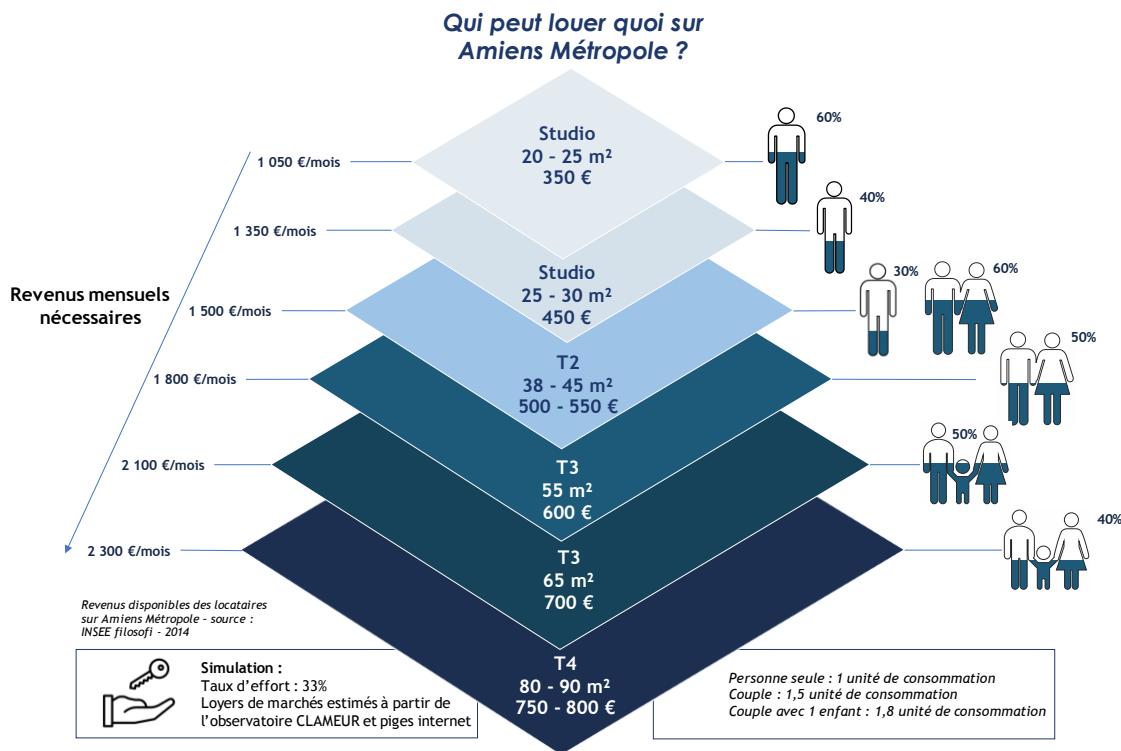


4. Une offre locative en développement, de plus en plus concurrentielle

Poussé par une offre de formation universitaire conséquente, le marché locatif amiénois accueille de nombreux étudiants. Ceux-ci se tournent principalement vers des studios et des T2. Cette offre, auparavant peu développée, a conduit à un phénomène de division d'amiénoises qui s'explique par le souhait des propriétaires d'améliorer la rentabilité de leur bien en multipliant le nombre de logements. Cela a également pour conséquence une problématique d'accès, de stationnement, de salubrité.

Ainsi, le nombre important d'amiénoises divisées crée une concurrence avec les logements locatifs dans le neuf (les loyers des logements bénéficiant du dispositif PINEL sont plafonnés, donc peu éloignés des loyers dans l'ancien). Cette offre concurrentielle engendre un début de difficulté à louer les logements les plus anciens et les moins confortables. Cela conduira probablement à une baisse des loyers sur ces produits pour qu'ils restent compétitifs sur le marché de la location.

Par ailleurs, le marché de la location ne se résume pas aux petits logements collectifs. Ainsi, les agents immobiliers estiment qu'une demande existe de la part de familles pour des maisons individuelles avec un extérieur. Il y a ainsi un intérêt à conserver des amiénoises de grande taille au sein de quartiers tels que Sainte-Anne ou Henriville afin de proposer une offre qualitative en accession, en secteur urbain pour une clientèle de CSP +.



Les niveaux de prix proposés à la location restent relativement élevés et difficile à assumer dans de bonnes conditions (taux d'effort à 30 %) pour une personne seule. Ainsi, seuls 30 % des personnes seules peuvent assurer le paiement d'un loyer à 500 €.

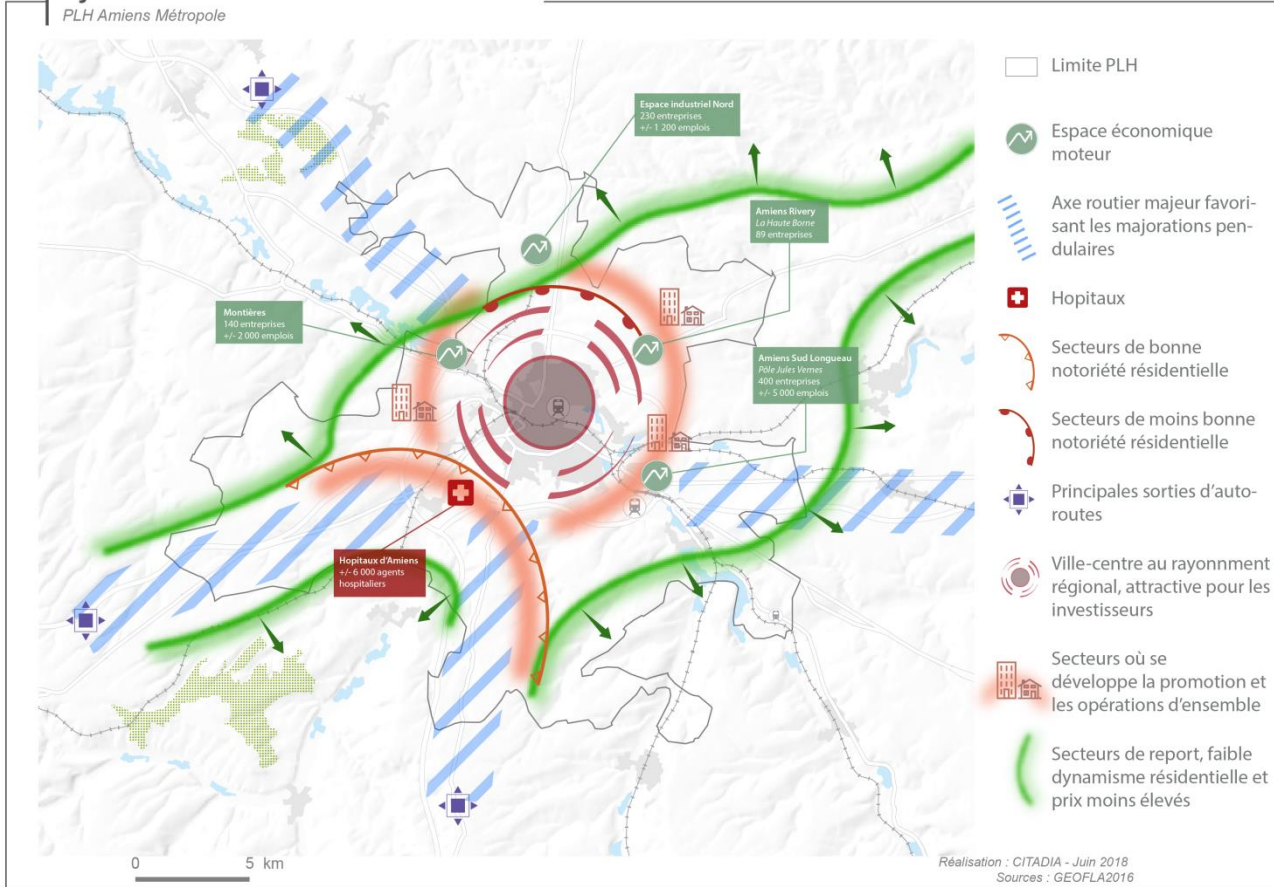
	Loyers de marché 2017 en €/m² (variation 2017 en %)					
	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Amiens	15,6 (3,2)	11,4 (-2,1)	9,5 (-2,9)	7,8 (-6,4)	8,3 (-1,8)	11,9 (-0,9)
CA Amiens Métropole hors Amiens	17,1 (6,8)	11,5 (-3,2)	9,5 (4,4)	9,2 (-1,3)	8,8 (0,2)	10,2 (0,7)
CA Amiens Métropole	15,6 (3,4)	11,4 (-2,2)	9,5 (-1,6)	8,4 (-4,2)	8,5 (-0,6)	11,6 (-0,6)

Source : CLAMEUR, février 2018

D'après la source CLAMEUR, le loyer de marché est 11,6€/m² à l'échelle de l'Agglomération et de 11,9 € dans la ville d'Amiens. L'observatoire révèle des disparités de loyers entre Amiens et le reste du territoire de l'Agglomération sur certaines typologies : les T4 et T5 sont notamment plus chers en dehors d'Amiens (respectivement 9,2 €/m² et 8,8€/m²), expliqué par le développement d'un parc plus récent, donc plus cher sur ces territoires. La tension sur le segment des petites typologies est confirmée au regard du prix de loyer particulièrement élevé des studios et une pièce (supérieur à 15€/m²) et en augmentation (+ 3,4 %). Il est intéressant de constater, que cette tension sur les studios est plus marquée en dehors d'Amiens avec un prix de loyer de 17€/m² et une variation de +6,8 %. Une observation à confronter avec le diagnostic mené auprès des communes où les studios sont le plus souvent aménagés dans du bâti existant : le prix y est élevé car l'offre y est peu développée et concerne un nombre de références limitées, notamment dans les communes rurales.

Synthèse des marchés immobiliers

PLH Amiens Métropole



Cette représentation cartographique met en évidence les facteurs ayant une incidence sur les marchés immobiliers. Tout d'abord, une ville-centre de rayonnement régional qui dispose d'une bonne notoriété résidentielle et attire des investisseurs, en raison d'une fiscalité avantageuse et d'un vivier important d'étudiants et d'actifs.

Sur Amiens et quelques communes alentours, des opérations d'ensemble (en promotion immobilière mais surtout en lotissements) voient le jour. Ces territoires bénéficient de la présence de plusieurs espaces d'activités structurants : l'espace économique Nord, Montières, Amiens Boves, Amiens Sud Longueau et les Hôpitaux d'Amiens et drainent également des actifs issus de tous le territoire de la Métropole et du département.

La proximité des infrastructures routières favorise les migrations pendulaires des ménages. Les secteurs à proximité des sorties d'autoroutes connaissent un certain dynamisme dans les constructions. Les communes moins desservies et moins structurées sont beaucoup moins dynamiques sur le marché immobilier, aussi bien en volume qu'en prix.

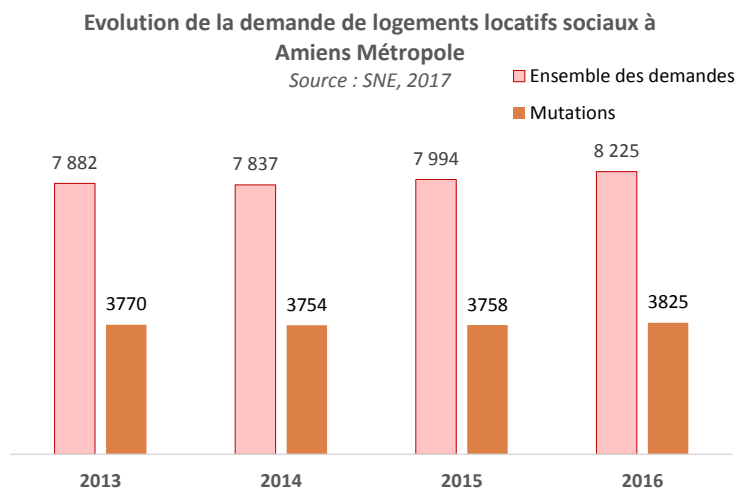
IV. Une tension présente sur quelques segments du parc social

1. Une augmentation de la demande depuis 2014

Depuis 2014, la demande de logements locatifs sociaux connaît une croissance importante, évoluant de 7 837 demandes en 2014 à 8 225 en 2016 (soit +388 demandes). Cette augmentation de la demande est en conformité avec les évolutions observées à l'échelle départementale (de 12 901 demandes en 2014 à 13 582 en 2016, soit +681 demandes). Il est à noter que la demande sur la communauté d'agglomération augmente un peu plus fortement qu'à l'échelle départementale.

La demande d'Amiens Métropole représente une part importante de la demande départementale (près de 61% de la demande de 2013 à 2016).

Le nombre de demandes de mutation reste stable à l'échelle de l'agglomération (environ 3800 demandes environ) et représente une part importante de la demande (entre 46 et 47 % de la demande selon les années observées).

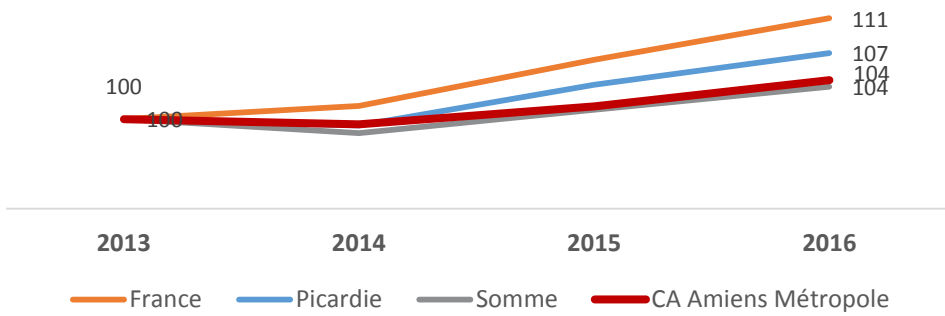


ACTUALISATION 2020... Une augmentation de la demande qui se confirme

A fin décembre 2019, 8 381 demandes sont exprimées, soit 160 de plus qu'en 2017. Au cours de l'année 2019, 2 739 attributions ont été réalisées soit une pression de 3 demandes par attribution (y.c. demandes de mutation) ; un niveau très proche de celui observé en 2017.

Evolution de la demande locative sociale entre 2013 et 2016

Source : SNE, 2017



2. Un parc locatif social attractif

Avec un taux de vacance commerciale de 2,1% au sein du parc social, soit 473 logements au 1^{er} Janvier 2017, le parc de logements sociaux apparaît attractif.

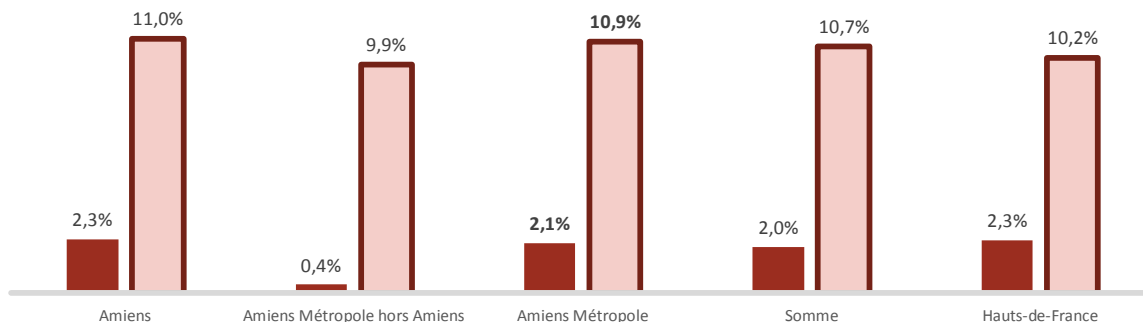
Pour rappel, il existe trois types de vacance :

- La vacance stratégique, organisée dans le cadre de relogements suite à une opération de démolition ou de travaux de lourds.
- La vacance technique, liée à l'état du parc. Plus importante ces dernières années, elle est le reflet d'une politique de réhabilitation fortement engagée.
- La vacance commerciale, liée aux difficultés de relocation.

Ainsi, si la vacance commerciale est effectivement limitée, la vacance technique et stratégique reste importante et n'est pas sans impact sur les ressources financières des bailleurs. Le nombre de logements vacants remis en location suite à des travaux de réhabilitation est important sur les dernières années.

Taux de vacance et de mobilité au sein du parc social en 2016

Source : RPLS 2017

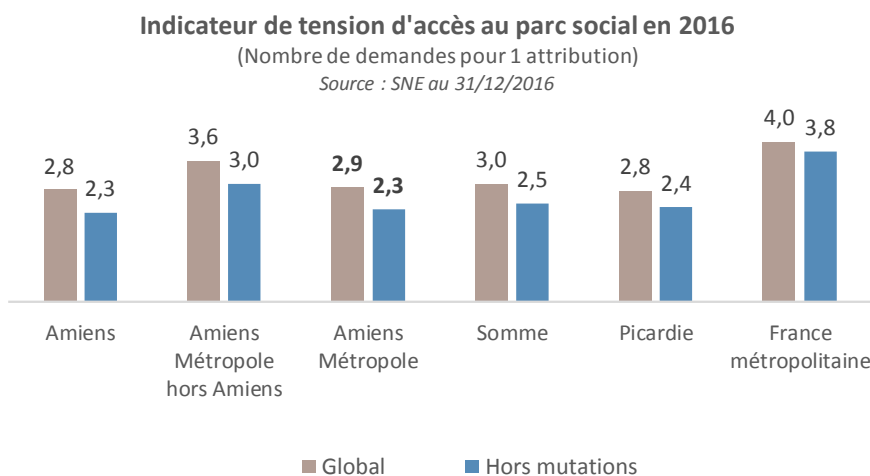


De plus, si le taux de mobilité supérieur à 10% ne caractérise pas une forte tension sur le parc social de l'agglomération, cela ne doit pas occulter le fait qu'une partie de la population est captive de son logement, notamment dans les quartiers de la Politique de la Ville. Par ailleurs, le taux de rotation élevé (de 12 % à 13 %) inquiète le bailleur La Maison du Cil, qui l'explique en partie par la

concurrence inter-bailleurs marquée et par la dynamique récente de construction en logement locatifs sociaux importante.

Au 31 décembre 2016, Amiens Métropole compte 8 229 demandes actives, représentant 61% de la demande départementale. La ville d'Amiens concentre 87% de la demande métropolitaine.

Parallèlement, au cours de l'année 2016, 2 837 attributions ont été réalisées. La mise en regard de la demande et des attributions fait apparaître un indice de pression de 2,9 demandes pour 1 attribution, représentant un niveau de tension modéré et similaire à la Somme. De plus, près des 2/3 des demandes ont moins d'un an.



Plus spécifiquement, sur la commune d'Amiens, certains quartiers sont davantage demandés comme le centre-ville ou les nouveaux programmes situés dans les ZAC. Par exemple, la ZAC Paul Claudel trouve une attractivité particulière auprès de la clientèle d'Action Logement.

Hors de la ville d'Amiens, l'accès au parc social est plus tendu avec 3,6 demandes pour 1 attribution en raison d'une offre peu développée. Le taux de vacance, très faible (0,4%), traduit, en effet, une tension sur ces territoires.

Plus d'une douzaine de communes ont fait l'objet de demandes de logements locatifs sociaux. Les communes de Boves, Cagny qui ne dispose pas de logements sociaux, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Rivery n'ont fait l'objet d'aucune attribution en 2016. Il est à noter que la commune de Sains-en-Amiénois ne faisait l'objet d'aucune demande fin 2016 mais a pu réaliser 17 attributions au sein de son parc social. Il est souligné que dans les petites communes, le volume de demandes peut fluctuer rapidement en fonction des programmes livrés localement, avec en premier lieu une hausse de la demande au lancement du programme, puis un tarissement lors de la livraison. Ainsi, le nombre élevé de demandes à Boves (62 demandes en 2016) peut s'expliquer par la livraison d'un programme de 90 logements neufs en 2017 par La Maison du CIL.

L'accès au parc locatif social est plus difficile sur les communes de Saleux, Salouël (plus de 6 demandes pour 1 attribution) et dans une moindre mesure Camon (3,9 demandes pour 1 attribution). La SIP précise ainsi que la demande sur son parc social est aussi élevée à Longueau et à Camon qu'à Amiens. .

	Demandes	Attributions	Ratio demandes / attribution	Ratio demandes / attribution hors mutations
Amiens	7 144	2 525	2,8	2,3
Boves	62	-	62 demandes	62 demandes
Cagny	15	-	15 demandes	15 demandes
Camon	172	44	3,9	2,7
Dreuil-lès-Amiens	20	-	20 demandes	20 demandes
Dury	12	-	12 demandes	12 demandes
Longueau	431	176	2,4	2,1
Pont-de-Metz	39	29	1,3	1,0
Rivery	115	-	115 demandes	115 demandes
Sains-en-Amiénois	-	17	17 attributions	17 attributions
Saleux	81	13	6,2	6,5
Salouël	103	15	6,9	6,6
Amiens Métropole hors Amiens	1 050	294	3,6	3,0
Amiens Métropole	8 229	2 837	2,9	2,3
Somme	13 581	4 541	3,0	2,5
Picardie	43 895	15 628	2,8	2,4
France métropolitaine	1 967 794	486 394	4,0	3,8

Source : SNE, au 31/12/2016

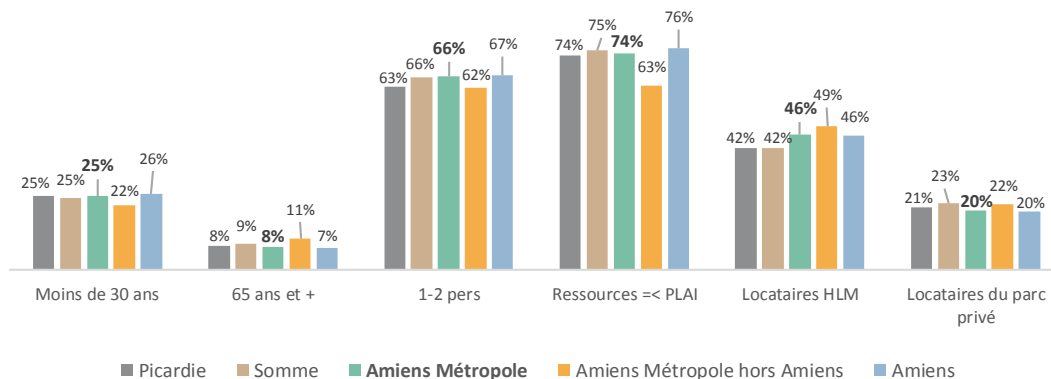
3. Des difficultés d'accès au logement social sur certains segments

Les logements à bas loyer (PLAI notamment)

Avec près des 3/4 des demandeurs aux revenus inférieurs aux plafonds PLAI, la demande reste très sociale. Ce constat est moins marqué en dehors d'Amiens, avec 63% des demandeurs aux revenus inférieurs au plafond PLAI. Les refus en Commission d'Attribution de Logement au motif d'un taux d'effort trop élevé sont rares. Néanmoins, des refus peuvent être liés à des charges élevées sur des logements produits ces dernières années avec du chauffage électrique, à la présence d'ascenseur, la présence d'équipements spécifiques et/ou d'espaces verts. Il est précisé que la production de logements sociaux en VEFA est un facteur qui participe à la hausse des charges locatives, lié au standing de la promotion privée.

Profil des demandeurs d'un logement social en 2016

Source : SNE, 2016



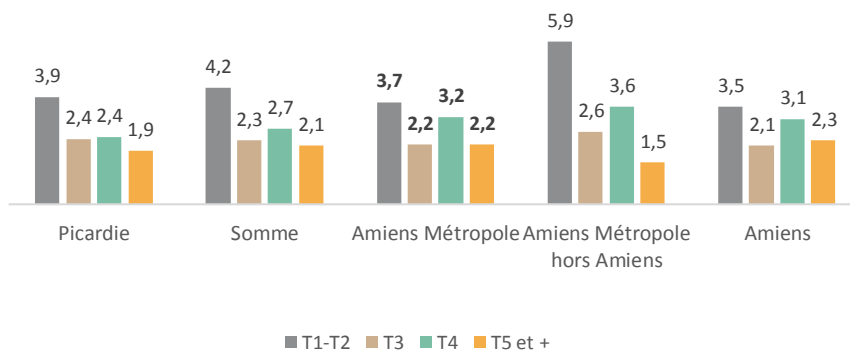
Les petits logements

Les 2/3 des demandeurs sont des petits ménages (1 ou 2 personnes). Hors Amiens, les demandeurs ont un profil un peu plus familial. Parmi les salariés, ce sont principalement les jeunes qui sont demandeurs d'un logement social.

Par conséquent, l'accès à un logement social est plus difficile pour les petites typologies. En effet, on compte environ 3,7 demandes pour 1 attribution, et cette tension sur ce segment du parc est particulièrement marquée en dehors d'Amiens (5,9) où les petites typologies sont moins présentes. Cependant, une partie des ménages d'une ou deux personnes semblent trouver une réponse dans un T3. Beaucoup de demandes de personnes isolées sont liées à des divorces / séparations et nécessitent une attribution dans un T3 afin d'accueillir les enfants lors du week-end. Les bailleurs confirment ainsi que les délais d'attente peuvent être particulièrement longs : de 16 à 20 mois pour un T1-T2. A l'inverse, les grandes typologies peuvent rester vacants plus longtemps. Le taux de rotation peut être élevé sur ces grandes typologies, en lien avec des loyers trop élevés pour les ménages locataires.

Indicateur de tension d'accès au parc social par typologie en 2016

Source : SNE, 2016



Les logements intermédiaires

Les ménages ayant des ressources intermédiaires entre les plafonds PLUS et PLS ont un indicateur de tension d'accès au parc social plus élevé que la moyenne (4,3 demandes pour 1 attribution). Ce constat peut être lié au prix du PLS, proche des prix du marché, qui rend les demandeurs plus exigeants sur leurs attentes vis-à-vis de ces logements. Pour rendre ces logements attractifs, ces biens doivent apporter une plus-value qualitative pour les locataires (localisation en hypercentre, maison individuelle, prestations très qualitatives, etc.).

En synthèse

- **Une reprise de la dynamique immobilière au cours des dernières années : hausse de la production, progression des ventes, attractivité pour les investisseurs**
- **Une forte demande sur la maison individuelle (en accession et en location), notamment dans le cœur urbain où l'offre est peu présente**
- **Des niveaux de prix qui excluent une part importante de la population dans la démarche de primo-accession, d'où un intérêt particulier pour les biens proposés en accession abordable.**
- **Une pression modérée sur le parc social, mais des difficultés d'attribution sur certains segments.**
- **Des demandeurs de logements sociaux au profil très social.**
- **Malgré le développement des petites typologies, un accès aux T1-T2 du parc social faisant l'objet d'une tension notamment hors Amiens compte-tenu d'une offre limitée..**

4

LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET HEBERGEMENT SPECIFIQUES



PARTIE 4 – LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT SPECIFIQUES

I. Une difficulté d'accès au logement pour les jeunes les plus précaires

1. Les jeunes dans l'agglomération : un public en situation de fragilité économique

Le territoire d'Amiens Métropole se distingue par une forte représentation des jeunes dans sa population, notamment de sa ville-centre. Les 15-29 ans représentent 26 % de la population du territoire, et 29 % de la population d'Amiens Cette part se maintient au regard de la hausse continue des effectifs étudiants sur le pôle universitaire amiénois.

Selon une étude menée par l'ADUGA (*Enquête auprès des étudiants*, sept. 2016), les trois quarts de ces étudiants viennent de Picardie, et 34% de l'effectif général provient de la Somme et 30% de l'Oise. 21 500 étudiants résident à Amiens en semaine, ce qui représente 79% des étudiants. Les deux tiers de ces étudiants résident dans le centre-ville ou dans la première couronne de faubourgs (Sainte-Anne, Henriville, Saint-Maurice, Saint-Pierre). Cette population se loge principalement dans le parc privé. L'attraction du territoire sur cette population induit des besoins en logements spécifiques.

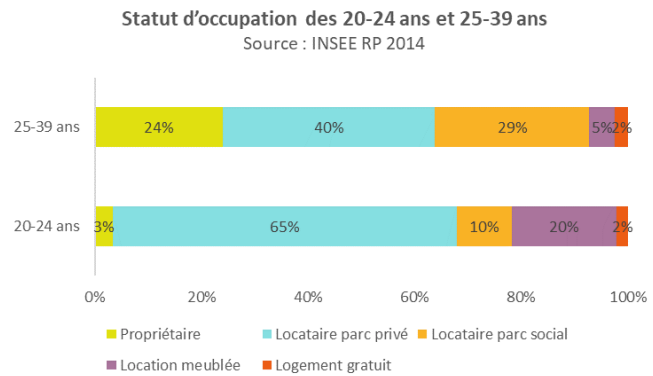
Considérée comme une des grandes villes la plus jeune de France, cette forte représentation de jeunes cache une diversité de situations socio-économiques : étudiants, alternants, jeunes actifs en mobilité professionnelle ou non, jeunes en situation de grande précarité.

Le rapport interdécile des revenus des ménages de moins de 30 ans du territoire (3,76), révèle des écarts revenus importants chez jeunes et plus marqués qu'à l'échelle du département, de la région (3,1) et de la France (3,2). A Amiens, 3500 jeunes âgés de 15 à 24 ans sont sans emploi, ni formation et la moitié d'entre eux n'ont pas de diplôme. (Source ABS). Cette diversité de profils génère des besoins différents qui interrogent la capacité financière d'accès à un logement autonome et les solutions à apporter en termes de logements adaptés.

Avec des ressources économiques faibles et variables, les jeunes constituent un public fragile.

Le revenu médian disponible des ménages de moins de 30 ans sur le territoire d'Amiens Métropole est d'environ 14 800 €, un niveau bien inférieur à celui de l'ensemble de la population (19 000 €).

Le parc locatif privé est le principal parc d'accueil des jeunes, occupé par 2/3 des jeunes âgés entre 20 et 24 ans. L'enquête menée par l'ADUGA révèle que près de 70 % des étudiants résidant à Amiens et en communes limitrophes pendant la semaine, ont accès à un logement autonome : plus de la moitié habite seuls, 1/4 d'entre eux habite en colocation et près de 20 % habite en couple.



Une partie des jeunes (notamment étudiants mais pas exclusivement), ne trouve pas d'offre de logements correspondant à leurs très faibles revenus et se trouve ainsi exclus du marché locatif s'ils ne bénéficient pas d'un appui familial. Ce phénomène d'exclusion est d'autant plus marqué par le risque de concurrence entre les différents publics captifs du marché locatif de petites typologies (jeunes actifs, étudiants, étudiants, personnes âgées).

Parmi les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), les moins de 30 ans représentent 21% des bénéficiaires sur la Métropole, soit 30 jeunes (source : *Etude sur les besoins en logement accompagné et en hébergement temporaire des jeunes sur l'amiénois*, Actéhis études et conseil pour la DDCS 80, février 2018).

Niveaux de loyers pouvant être assumés, selon les déciles de revenus des moins de 30 ans (avec un taux d'effort de 33%)

	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Amiens	184	247	292	344	393	447	509	588	709
CA Amiens Métropole	194	256	307	359	412	464	530	608	730

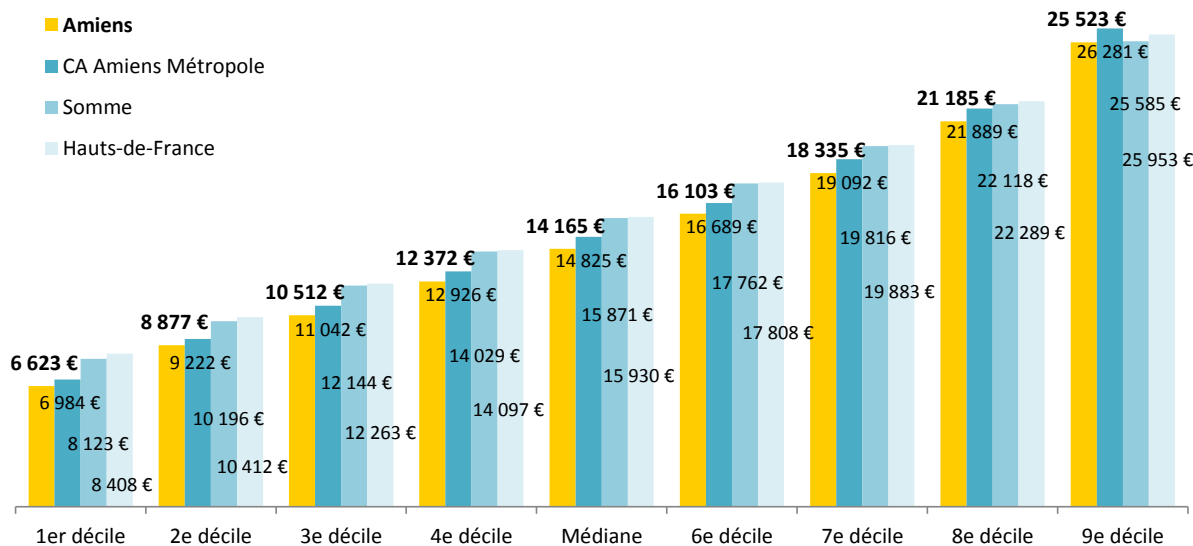
Aucun produit correspondant sur le marché privé	Studio 20 à 25 m ²	Studio 25 / 30 m ²	T2 40/45 m ²	T3 55 m ²	T3 65 m ²
---	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	----------------------	----------------------

L'Etude sur les besoins en logement accompagné et en hébergement temporaire des jeunes sur l'amiénois relève des besoins identifiés pour les publics jeunes suivants :

- Jeunes bénéficiant de la Garantie Jeunes, ou en dispositif d'insertion / formation, bénéficiant de faibles ressources,
- Jeunes majeurs sortant de l'Aide Social à l'Enfance (ASE),
- Jeunes réfugiés,
- Jeunes souffrant de troubles psychiatriques.

Niveaux de revenus disponibles des ménages de moins de 30 ans

Source : Filosofi 2014



Cela s'observe également dans le parc social, où la pression de la demande sur les T1/T2 se traduit par un indice de 3,7 demandes pour une attribution. Cette situation reflète la tendance à la hausse du nombre de ménages d'une personne (+ 8 % entre 2009 et 2014 à Amiens) : adultes en séparation, demandeurs DALO, sortants d'hébergement... Plus spécifiquement, ¼ des demandeurs d'un logement locatif social en 2016 sont des jeunes de moins de 30 ans (soit 2 100 demandes), cette part s'élève à 26% en 2017 pour 33% des attributions.

En 2017, les principaux motifs évoqués par les demandeurs de moins de 30 ans d'un logement locatif social sont :

- La décohabitation : 33%,
- Un logement actuel trop petit : 24%,
- Un logement actuel trop cher : 21%.

2. Une offre à destination des jeunes précaires à développer

Environ 350 demandes de domiciliations de jeunes de moins de 30 ans sont recensées auprès du CCAS d'Amiens et une centaine de la Mission Locale pour des moins de 25 ans. Public peu adapté au CHRS, les jeunes en situation de grande précarité ou de marginalité (population non active, sans diplôme ni formation, sans revenus, ni soutien familial, accompagné d'animaux) ne trouvent pas de solution d'hébergement ou de logement adapté à leur situation.

Ainsi 23 % des personnes sans-abris sont des jeunes de moins de 25 ans. Les non bénéficiaires du RSA sont orientés vers le dispositif Garantie Jeune dont la durée est limitée à un an. Peu adapté à ce public éloigné du marché de l'emploi, la mise en place de ce dispositif permet néanmoins un repérage et une meilleure connaissance de ces situations de fragilité par la MLIFE (Mission Locale). A l'échelle du Grand Amiénois, 826 jeunes de 18 à 29 ans se sont adressés au 115 en 2017, soit une augmentation de 28 % en deux ans. Près des 2/ 3 des interventions ont concerné des hommes seuls.

Une réflexion sur des solutions adaptées d'hébergement social et des mesures d'accompagnement vers le logement autonome pourrait être engagée. Compte-tenu du besoin, l'offre en résidence sociale à destination du jeune public pourrait être développée.

3. Un développement récent d'une offre relocalisée à destination des jeunes

Avec 30 700 étudiants lors de l'année 2017-2018 à Amiens (source : Atlas régional des étudiants), l'offre d'enseignement supérieur alliée aux conditions de vie d'Amiens (accès au logement, services...) constituent un levier d'attractivité au rayonnement régional pour les jeunes étudiants.

Pour répondre aux besoins des jeunes, notamment étudiants dont les effectifs sont prévus à la hausse à l'horizon 2020, le développement de l'offre de logements s'est renforcé. Environ 1300 logements à destination des jeunes sont actuellement en projet :

- Dans la ZAC Intercampus : 111 logements en PLS (résidence intergénérationnelle) ;
- Dans la ZAC Gare La Vallée : 155 logements privés ;
- Dans la ZAC Paul Claudel : 202 logements privés ;
- Dans le quartier Saint- Leu : 2 résidences dont une résidence mixte à destination de jeunes actifs ;
- Dans le centre-ville, à proximité du futur pôle universitaire de la Citadelle où 4500 étudiants et personnels de l'université sont attendus à la rentrée 2018, 4 résidences de logements étudiants et/ou mixtes à destination de chercheurs sont en cours de réalisation. A cela, s'ajoute également une résidence CROUS, rue Moïse Delouard.

Cette nouvelle centralité créée à partir de la reconversion d'une friche de 18 hectares viendra étendre le tissu urbain du centre-ville, en venant se connecter aux quartiers de faubourg pour le moment isolés, aux quartiers Nord et aux secteurs stratégiques de la ville (Espace Industriel Nord, ZA de Montières). La relocalisation de l'Université pourrait générer une pression supplémentaire dans le centre-ville valorisé par ce nouveau cadre urbain. Selon l'enquête menée par l'ADUGA en 2016, environ 2/3 des étudiants résident dans le centre-ville ou dans la 1ère couronne de faubourgs ; une préférence géographique à mettre en lien avec les aménités urbaines (commerces, activités, dessertes de transport, équipements et services) qui viendront s'accroître sur ce nouvel espace de la ville notamment avec le projet de BHNS.

Ce développement de l'offre vient compléter une offre déjà existante d'environ 2800 logements à destination des jeunes (logements PLS, logements privés, logements étudiants) dont la majorité est gérée par le CROUS. Le parc du CROUS est constitué de 2560 lits. En moyenne, 3400 demandes annuelles de logements sont enregistrées. Les loyers, charges comprises varient entre 250€ pour une chambre de 9 m² meublée, à 450€ pour un T1 meublé.

Le territoire compte également 196 places à destination des jeunes travailleurs localisées à Amiens et un centre d'hébergement de 120 places à destination des apprentis situé à Boves.

Les effets sur le marché global de cette production conséquente de logements et de la relocalisation des sites d'études sur la demande et l'offre à destination des jeunes, devront être suivis dans le cadre de l'observatoire de l'habitat.

V. La réponse aux publics en situation de précarité

1. Une pauvreté qui se concentre sur la ville-centre

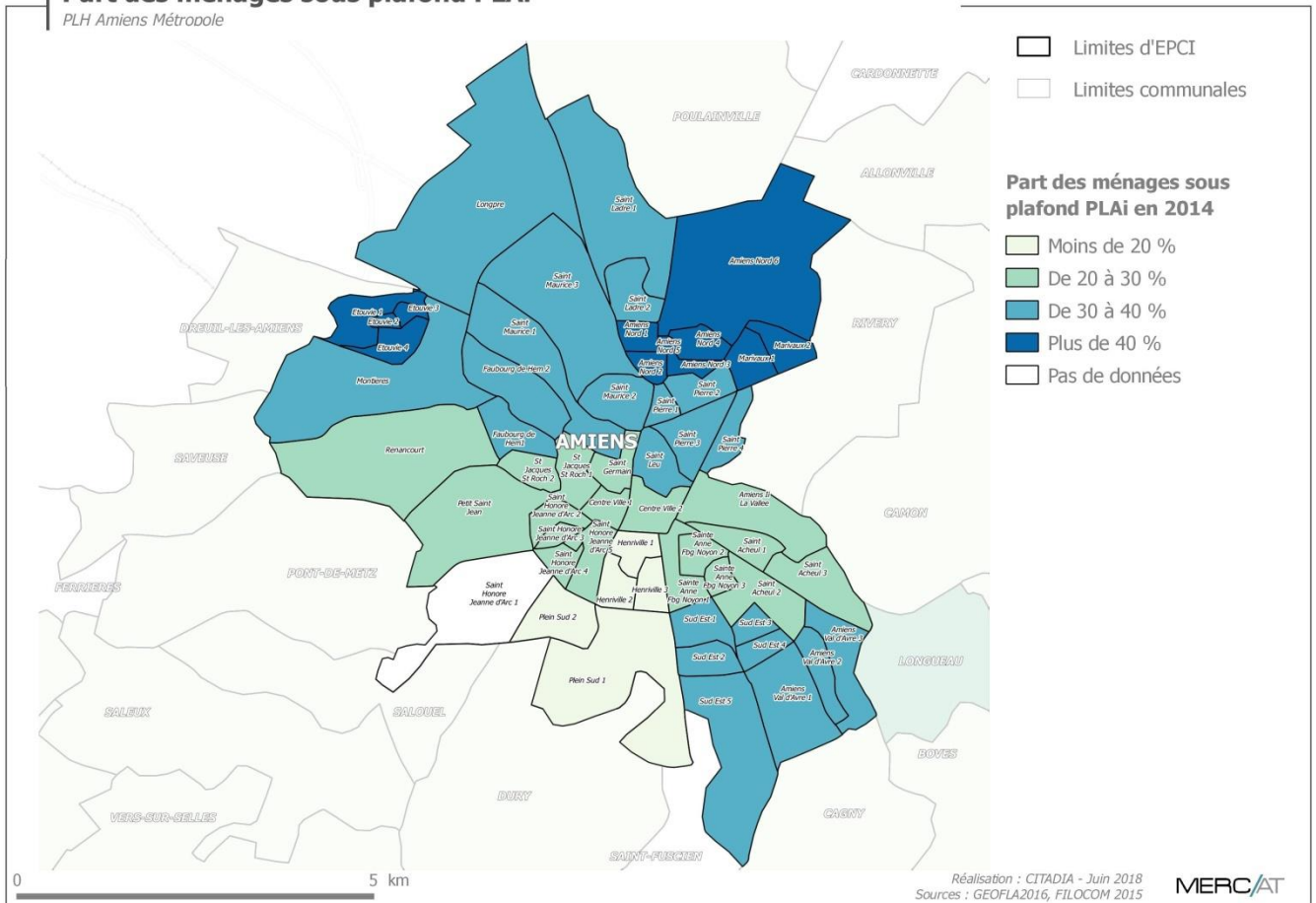
Avec un revenu médian de 1459€ à Amiens et de 1588 € pour Amiens Métropole, l'hétérogénéité des territoires révèle des disparités de niveaux de vie, avec un écart de revenus médians entre Amiens et le reste du territoire.

Sur la ville-centre, selon l'Analyse des Besoins Sociaux, la pauvreté affecte tout particulièrement les familles monoparentales et les ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans (avec respectivement un taux de pauvreté d'environ 40 % dans chacune de ces catégories de ménages). On constate également une différence de niveau de vie entre les locataires et les propriétaires occupant : le taux de pauvreté des habitants d'Amiens atteint 37% au sein des ménages locataires, contre 6% chez les propriétaires.

L'analyse infra-communale, à l'image de la géographie des revenus, fait apparaître des situations de précarité très disparate à l'échelle de la ville d'Amiens. Les parts de ménages sous plafonds PLAI sont ainsi nettement plus importantes sur toute la frange nord du territoire, y compris dans des secteurs de faubourgs accueillant une part limitée de logements sociaux.

Part des ménages sous plafond PLAI

PLH Amiens Métropole

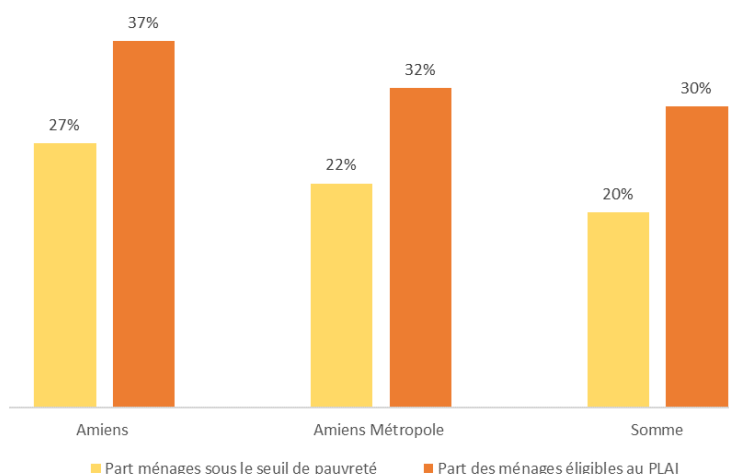


Selon la source FILOCOM, 16 100 ménages de la Communauté d'Agglomération vivent sous le seuil de pauvreté soit 22 % de l'ensemble des ménages du territoire, une proportion presque équivalente à celle de la Somme. Néanmoins, cette pauvreté est particulièrement concentrée sur la ville d'Amiens, qui concentre par ailleurs le parc locatif social.

Ainsi, la ville-centre compte 14 583 ménages soit 90 % de l'ensemble des ménages d'Amiens Métropole vivant sous le seuil de pauvreté. Au sein de la ville, les situations de pauvreté se concentrent sur les familles monoparentales (41 % de taux de pauvreté) mais aussi les hommes vivant seuls (26 % de taux de pauvreté). Les taux de pauvreté diminuent avec l'âge et sont ainsi particulièrement élevés pour les jeunes de moins de 30 ans (40 % d'entre eux sont sous le seuil de pauvreté). Une attention particulière devra être portée au vieillissement de ménages précaires, en raison de taux de pauvreté importants chez de « futurs » seniors (22 % chez les 50 – 59 ans).

Part des ménages pauvres et éligibles au PLAI

Source : Filocom 2015, MEDDE d'après DGFIP

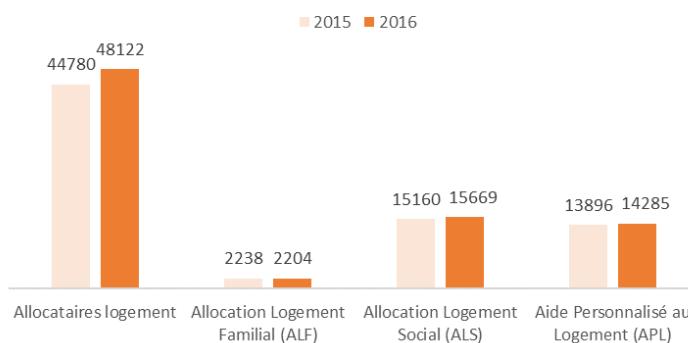


Par ailleurs, le territoire compte 48 122 allocataires logement en 2016, ce qui représente un volume de bénéficiaires en nette augmentation depuis l'année précédente (+ 3342, soit +7 %) :

- 2204 bénéficiaires de l'Allocation Logement Familial, soit 34 bénéficiaires de moins par rapport l'année précédente ;
- 15669 bénéficiaires de l'Allocation Logement Social, soit 509 bénéficiaires de plus par rapport à l'année précédente ;
- 14 285 bénéficiaires de l'APL, soit 389 bénéficiaires de plus par rapport à l'année précédente.

Comparaison Allocations Logement entre 2014 et 2016

Source : CAF



Cumulées au RSA ou à d'autres aides sociales, ces allocations d'aides au logement peuvent permettre aux publics sans ressources salariées d'accéder à un logement social.

2. Une demande très sociale issue du segment de l'hébergement

Plus de 10 % de la demande de logement social émane de ménages en fragilité sociale et économique :

- Plus de 700 ménages en sortie d'hébergement
- 167 ménages sans solutions de logement.

Représentation de la demande très sociale

Sortie d'hébergement	717	8,7%	Sous-loc. ou hébergé temp.	270
			RS, foyer	184
			Structure d'hébergement	208
			RHVS	4
			Résidence étudiant	48
			Centre enfance famille	3
Situation de grande fragilité face au logement	167	2,0%	Camping, caravaning	12
			Hôtel	14
			Sans abri	139
			Squat	2

Total des demande: 8229

Pour les ménages en sortie d'hébergement, le ratio demande/attribution de 2, 3, témoigne d'une meilleure fluidité des parcours entre le segment de l'hébergement et du logement autonome que pour l'ensemble des demandeurs. La consolidation du partenariat entre les bailleurs sociaux et les gestionnaires de structures d'hébergement facilite les parcours vers le logement social.

	Logement temporaires (RS, foyer, hébergement, RHVS, sous loc., résidence étudiant, centre enfance famille)	Grande précarité face au logement (hotel, squat, camping, sans abri)
Amiens Métropole	2,3	4,0
Amiens Métropole hors Amiens	4,6	2,7
Amiens	2,1	4,1
Somme	2,2	3,5
Picardie	2,6	3,3
France	3,9	5,7

Source : SNE

Le Contingent Réserve de l'Etat contribue également au relogement des ménages prioritaires du PDALHPD. Ainsi, 153 demandes de ménages DALO et 142 demandes en sortie d'hébergement ont été satisfaites en 2017. Environ 300 demandes de DALO sont recensées au niveau du département. Le relogement se fait principalement dans la Ville d'Amiens, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville, générant parfois des refus de la part de ces ménages.

Des personnes restent cependant captives des structures d'hébergement. Néanmoins, des initiatives conjointement portées par l'Etat, les associations et les bailleurs ont permis la mise en place d'un accompagnement social pour assurer une insertion dans le logement adaptée de personnes au parcours complexe :

- Le dispositif Quattro accompagne des jeunes sortants de l'ASE dans des colocations
- Les équipes mobiles de l'Association AGENA interviennent auprès de femmes victimes de violence directement à proximité de leur domicile
- Plus de 400 places sont actuellement mises à disposition par les bailleurs dans des dispositifs de baux glissants ou temporaires.

Par ailleurs, l'accès au logement social est plus difficile pour les ménages sans situation de logement, notamment pour les sans-abris. Cela peut faire écho à des situations socio-économiques trop fragiles et/ou peu adaptées au logement ordinaire, à une réorientation nécessaire ou un refus de l'hébergement. Un projet de création d'une structure d'accueil de personnes sans-abri avec animaux de compagnie, actuellement sans solution, est prévu à Amiens.

3. Une offre d'hébergement importante sur le territoire, concentrée sur la ville-centre

Le Département propose environ 2200 places en hébergement, une offre concentrée à 85 % sur la Ville d'Amiens. Le ratio de places d'hébergement (urgence et insertion) est supérieur aux moyennes nationale et régionale mais laisse des personnes sans solution adaptée.

Le territoire est également équipé de 85 places d'hébergement en intermédiation locative, majoritairement mobilisés par l'APREMIS.

Une forte augmentation des demandes de domiciliations est constatée sur le territoire (+ 600 % entre 2010 et 2016). La moitié de ces demandes relève d'un motif lié au logement (personnes hébergées, demande de logement, rupture d'hébergement...).

Personnes en situation de précarité	Places	Taux d'équipement	
		CA Amiens Métropole	Somme
CHRS	456	4,8	1,6
CHRS AVENIR	40		
CHRS 'LE TOIT'	29		
CHRS LES HESPERIDES	85		
CHRS L ILOT THUILLIER	68		
CHRS COALLIA AMIENS	39		
CHRS APAP	68		
CHRS LE RELAIS APREMIS AMIENS	66		
CHRS AMIENS LOGEMENT JEUNES	31		
Autres centres d'accueil	373	3,9	1,3
CPH COALLIA AMIENS	30		
CHU ÎLOT AMIENS	46		
CTRE D'HBGT D'URGENCE UDAUS 80	174		
CENTRE D'ACCUEIL ILOT LES AUGUSTINS	20		
CTRE D'HBGT D'URG. RESID. CASTILLE AEP	50		
AGENA SPD	33		
CENTRE HBGT URGENCE AGENA	20		
CADA	508	5,3	1,7
CADA APREMIS AMIENS	150		
CTRE ACC. DEMANDEURS ASILE MOZAIK	358		
Foyer Travailleurs Migrants (non transformé en RS)	64	0,7	0,2
FOYER POUR TRAV. MIGR. LOUISE MICHEL	64		
Maisons Relais - Pensions de famille	148	1,5	0,6
MAISON RELAIS HÉLÈNE LOCKERT	40		
MAISON RELAIS PIERRE BILLARD AVENIR	34		
MAISON RELAIS L'ÎLOT	20		
MAISON RELAIS AGENA	20		
MAISON RELAIS MONSIEUR VINCENT	34		
Résidences sociales (avec ou sans FJT)	352	3,7	4
RESIDENCE SOCIALE MONSIEUR VINCENT	7		
RESIDENCE SOCIALE CORINNE SEGUIN	49		
COMMUNAUTE EMMAUS	33		
RESIDENCE SOCIALE ADOMA AMIENS	167		
ACCUEIL ET PROMOTION	96		

Le SIAO, dispositif géré par l'UDAUS assure la régulation et l'attribution en place d'hébergement à travers la plateforme téléphonique du 115 qui permet d'orienter le demandeur vers un dispositif d'urgence ou d'insertion. Sur les 2000 ménages ayant formulé une demande d'hébergement auprès du 115 : 7 % sont victimes de violence, 82 % sont des personnes isolées, 23 % ont entre 18 et 25 ans. Les familles se voient davantage proposer des solutions d'intermédiation locative. Ce type de ménages est peu représenté au sein de la demande qui trouve rapidement une solution d'hébergement d'urgence (structure d'hébergement, hôtel).

La DDCS ne fait pas état d'une tension sur le segment de l'hébergement. Néanmoins, un nombre important de personnes hébergées demeure dans les structures plus de 3 ans (environ 50 personnes dans les foyers gérés par l'UDAUS par exemple). La déclinaison du plan national pour le Logement d'Abord pourra constituer un levier pour améliorer la fluidité des parcours dans le segment de l'hébergement. Le développement de maisons relais/pensions de familles constitue une solution favorable à l'insertion de publics n'ayant pas accès au logement social et/ou peu de solutions adaptées à leur mode de vie (personnes isolées, jeunes de moins de 25 ans, sans abris accompagnés d'animaux...).

Le Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) a pour objectif de réformer structurellement la politique de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes en difficulté grâce à un désengorgement des structures d'hébergement et à un accompagnement adapté.

Suite à un Appel à Manifestation d'Intérêt, la Ville d'Amiens a été retenue parmi les 15 territoires de mise en œuvre de ce plan en France. Ce cadre d'action s'articule autour de cinq priorités :

- 1) Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logés ;
- 2) Promouvoir et accélérer l'accès au logement ;
- 3) Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- 4) Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- 5) Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'Abord.

VI. Des parcours résidentiels à anticiper pour les personnes vieillissantes

1. Une dynamique de vieillissement engagée sur le territoire

Le vieillissement de la population est particulièrement prégnant dans les communes où le renouvellement de la population a très peu été amorcé. Cet enjeu a notamment été évoquée par les communes de Rivery, Bertangles, Cagny, Dreuil-lès-Amiens, Boves, Seux, Camon et Ferrières. Afin de faciliter ce renouvellement de population, notamment dans les quartiers pavillonnaires des années 1960-1970 et les quartiers de centre bourg, vieillissants, certaines communes envisagent de développer une offre d'habitat intergénérationnel ou dédiée aux séniors sur leur territoire : agrandissement d'un EHPAD à Cagny, réflexions notamment dans le cadre d'OAP (Saint-Vaast-en-Chaussée, Hébécourt, Vers-sur-Selle), projets en cours (Longueau, Ferrières, Pont-de-Metz) ou souhait exprimé (Dury, Thézy-Glimont). Un déficit d'offre adaptée est évoqué dans les communes de Camon, Rivery et Saleux.

Si, dans la majorité des communes, le maintien à domicile est privilégié, permettre un parcours résidentiel adapté aux personnes vieillissantes habitant la commune reste un enjeu. A Amiens, la problématique de l'habitat typique des amiénoises, peu adaptées au maintien à domicile en est un exemple. Bien que les enjeux soient identifiés, la déclinaison d'un parcours résidentiel adapté aux habitants de la commune reste difficile à maîtriser, confrontée à la réalité d'un déménagement parfois difficile à entreprendre.

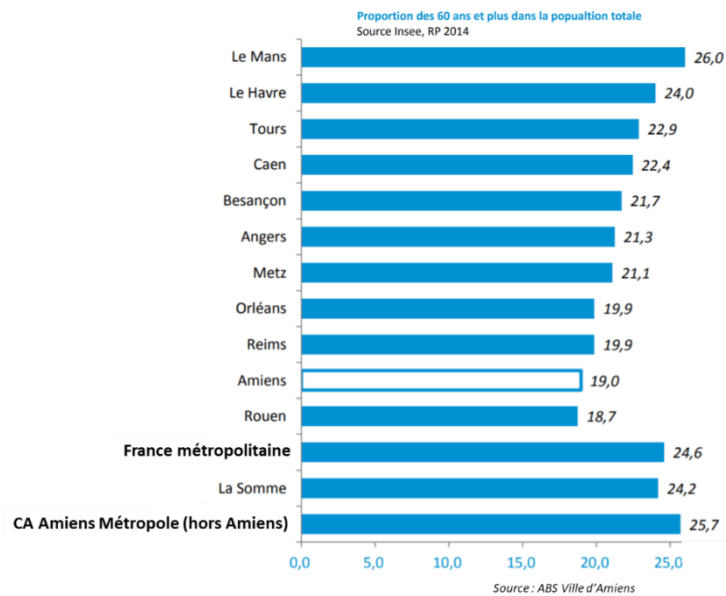
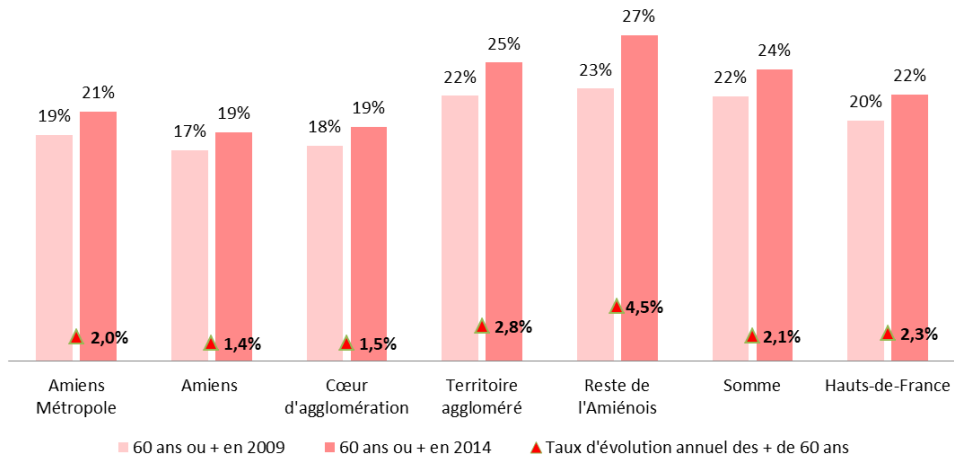
La population de plus de 60 ans est en augmentation : elle représente 19 % de la population en 2009 et 21 % en 2014 (soit + 3340 personnes). Cette augmentation est portée plus spécifiquement par Les jeunes séniors (60-74 ans), notamment dans la couronne rurale amiénoise qui porte 22 % de cette augmentation entre 2009 et 2014, pour un poids de population de 9% sur le territoire d'Amiens Métropole. Néanmoins Amiens reste une ville-centre plus jeunes que les autres villes-centre comparables, liée à une évolution saine des plus de 75 ans entre 2009 et 2014.

ACTUALISATION 2020... Un vieillissement contenu

Selon les données du recensement 2017, la part des personnes de 60-74 ans et de 75 ans et plus reste stable sur le territoire : 14 % pour les premières, 7 % pour les secondes.

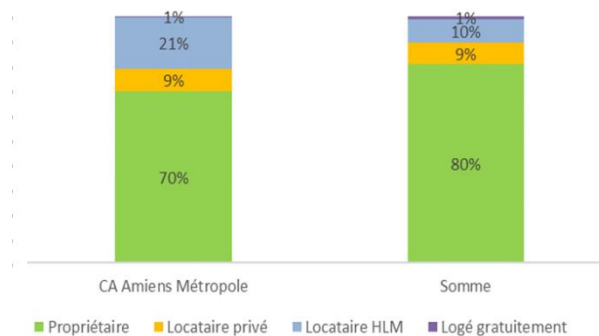
Cette stabilité ne doit pas masquer une hausse du nombre de ménages séniors et les besoins prégnants en offre adaptée pour les années à venir.

Evolution de la part des 60 ans et plus
Source : INSEE RP 2014



2. Une population vieillissante majoritairement propriétaire

Statut d'occupation des ménages des 65 ans ou plus
Source : INSEE RP 2014



Les personnes de plus de 65 ans sont majoritairement propriétaires de leur logement, mais près d'un tiers d'entre eux occupe le parc locatif, dont 21 % dans le parc locatif social. Cela reflète des parcours résidentiels variés et des situations de vie et de solvabilité des ménages qui diffèrent.

L'indice de tension des demandeurs du parc social de plus de 65 ans de 4,9 demandes pour une attribution (2,9 pour l'ensemble des demandeurs). Cette tension de la demande est plus importante en dehors d'Amiens (6,1 demandes pour une attribution) :

- 641 demandeurs, soit 8 % de la demande totale. 525 demandes émanent d'Amiens
- 131 attributions, soit 5 % de la demande totale. 112 réalisées à Amiens

Parmi la demande locative, plus de 700 demandes (9%) émanent de ménages pour un motif de santé ou de handicap. Cela est à mettre en lien avec la question de la perte d'autonomie des personnes vieillissantes. Les bailleurs constatent, en effet, une primo-demande de personnes âgées issues du parc locatif privé dont le logement n'est plus adapté, liée à l'isolement résidentiel ou à l'apparition de problèmes de santé.

Cette forte demande exerce une pression supplémentaire sur les petites et moyennes typologies. Cette tension peut être liée à des refus plus importants liés à l'exigence de cette population ou à une forte demande de mutations. Les tentatives de relogement proposées par les bailleurs sociaux dans un plus petit logement se heurtent à de nombreux refus. Le déménagement constitue souvent un cap psychologique difficile à franchir pour les personnes âgées.

Les 2/3 de la population âgée plus de 65 ans occupe un grand logement (T4 et +) à Amiens Métropole. La présence de propriétaires âgés dans des grands logements peut être à l'origine de difficultés d'entretien et de situations de sous-occupation. L'isolement résidentiel constitue également est un facteur de fragilité pour les personnes âgées, notamment dans la ville d'Amiens

Concernant l'intervention sur le parc existant, le bilan du PIG de ces trois dernières années mentionne que :

- Les plus de 65 ans ont représenté 40 % des propriétaires aidés
- En 2016, 22 dossiers de propriétaires occupants sur le volet « autonomie » ont été financés contre 5 en 2015. Cinq sessions d'information « Bien vieillir chez soi » ont été organisées.
- En 2017, 32 dossiers d'aides à l'adaptation ont été financés chez les particuliers. 84 évaluations du risque de chutes au domicile ont pu être effectuées par un ergothérapeute

Le maintien à domicile est favorisé par le développement de services à la personne proposés par les CCAS : portage de repas à domicile, livraisons de courses, transport à la demande, aides à domicile, téléassistance... En parallèle de ces efforts, l'offre doit pouvoir se diversifier et permettre de répondre à la diversité des parcours résidentiels : résidences intergénérationnelles, résidences dédiées adaptées, offre locative sociale....

Initié en 2014, le Pacte Le Pacte pour le Bien Vivre constitue le projet social de la Ville d'Amiens en faveur de la qualité de vie à domicile et la lutte contre l'isolement des seniors. Les principales orientations et actions en faveur des aînés sont les suivantes:

- **Accompagner les seniors, préserver leur autonomie**, à travers notamment le maintien à domicile. La mise en accessibilité des logements du parc social et chez les particuliers dans le cadre du PIG sont suivis et des actions de prévention de chute au domicile a été déployée en 2017 (84 évaluations).
- **Vivre à Amiens, s'y sentir bien**, à travers le développement d'actions en faveur de la santé (création de lits halte soin santé), et du cadre de vie à travers la promotion de l'habitat intergénérationnel (constitution de duos entre seniors et jeunes), le développement d'activité de jardinage de proximité (lancement de la démarche, organisation d'ateliers seniors au jardin solidaire, développement de jardins partagés dans quartiers politique de la ville...)
- **Renforcer l'accompagnement des habitants** en situation de fragilité et/ou de précarité énergétique (aides au paiement des factures d'énergie,...)

3. Une offre d'hébergement dédiée aux personnes âgées peu diversifiée

Le territoire est équipé d'environ 1092 places en hébergement complet en EHPAD, principalement concentrées à Amiens.

Une offre existe également sur la commune de Cagny, et de Longueau. Cela équivaut à 82,7 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans, soit un taux d'équipement inférieur à la moyenne départementale (94,2‰) et nationale.

Le territoire dispose également d'une résidence autonomie située à Amiens, représentant une offre nettement inférieure à la moyenne départementale.

Personnes âgées	Places	Taux d'équipement	
		CA Amiens Métropole	Somme
Hébergement complet EHPAD	1092	82,7	94,2
EHPAD KORIAN SAMAROBIVA	85		
E.H.P.A.D. C.H.U. AMIENS	140		
E.H.P.A.D. EPMS AMIENS LEBEL	101		
E.H.P.A.D. MARIE-MARTHE	116		
E.H.P.A.D. EPMS AMIENS AILLY	70		
E.H.P.A.D. EPMS AMIENS LESCOUVE	89		
E.H.P.A.D. EHPAD RESIDENCE LA NEUVILLE	114		
E.H.P.A.D. PSP AMIENS	82		
E.H.P.A.D. EPMS AMIENS BART	85		
EHPAD LES JARDINS D'HENRIVILLE	83		
E.H.P.A.D. ST JOSEPH CAGNY	65		
E.H.P.A.D. LONGUEAU	62		
Hébergement hors EHPAD	25	1,9	6
LF PSP AMIENS (résidence autonomie)	25		

Taux d'équipement : nombre de places pour 1000 pers. âgées de plus de 75 ans
 Source : FINESS 2017 – <http://annuaire.action-sociale.org>

Trois résidences séniors privées ont été programmées dans les ZAC ces dernières années à Amiens :

- Une résidence séniors de 104 logements privés située dans la ZAC Paul Claudel propose des T1, T2 et T3 meublés avec des services collectifs (animations quotidiennes de loisirs, restauration, assistance). Le tarif pour un appartement T1 de 31 m², services collectifs charges comprises est de 1 045 €.
- Une résidence séniors de 101 logements, située sur la ZAC Gare La Vallée
- Une résidence séniors de 88 logements sur la ZAC Gare La Vallée

Le développement de l'offre doit pouvoir se poursuivre pour maintenir un taux d'équipement satisfaisant permettant d'anticiper les besoins à venir de vieillissement de la population. La diversification de l'offre dédiée, notamment vers des structures intermédiaires non médicalisées, constitue un levier.

VII. Les personnes en situation de handicap

1. Une capacité d'accueil des personnes en situation de handicap inégalement répartie

Le territoire est doté de nombreuses structures d'accueil dédiées aux personnes en situation de handicap. Avec 298 places d'hébergement (hors ESAT), Amiens Métropole dispose de 3,1 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans, un taux d'équipement inférieur à celui du département. Avec 2/3 de l'offre localisée à Amiens, l'offre reste concentrée sur la ville-centre. Elle est constituée de :

- 3 établissements d'accueil spécialisé pour une capacité de 111 places, soit un taux de 1,2 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans (légèrement supérieur à celui du département : 0,9‰).
- 22 places en accueil médicalisé sont également identifiées, soit un taux d'équipement (0,2) inférieur à celui du département (0,5).
- 165 places d'hébergement en foyer, soit un taux d'équipement en foyer de vie inférieur à la moyenne départementale.
- 7 ESAT pour une capacité d'accueil de 537 personnes, soit un taux d'équipement de 5,6 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (légèrement supérieur à la moyenne départementale).

Personnes en situation de handicap	Places	Taux d'équipement	
		CA Amiens Métropole	Somme
Maisons d'Accueil Spécialisé (MAS)	111	1,2	0,9
M.A.S. DE AMIENS	45		
MAS CHS PINELAMIENS	30		
M.A.S. DE CAGNY	36		
Foyer d'accueil médicalisé (FAM)	22	0,2	0,5
FAM LADPT AMIENS	22		
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	65	0,7	2,0
FOYER DE VIE CLAIRE-JOIE AMIENS	29		
FV ADAPEI80 POULAINVILLE	36		
Foyer d'Hébergement pour Adultes Handicapés	100	1,0	1,0
FH ADAPEI80 AMIENS	9		
FH EPSOMS AMIENS	55		
FH ARASSOC AMIENS	11		
FH ADAPEI80 CAGNY	25		
Etablissement et service d'aide par le travail (ESAT) par le travail (ESAT)	537	5,6	5
E.S.A.T. C.R.F. AMIENS	45		
E.S.A.T. POLYGONE AMIENS	51		
E.S.A.T. ADAPEI80 AMIENS	80		
E.S.A.T. EPSOMS AMIENS	170		
E.S.A.T. ALENÇONS CAMON	78		
ESAT ADSEA GLISY	63		
E.S.A.T. A.P.F. RIVERY	50		
Total (hors ESAT)	298	3,1	4

Taux d'équipement : nombre de places pour 1000 pers. âgées de 20 à 59 ans

Source : FINESS 2017 – <http://annuaire.action-sociale.org>

2. Le logement autonome accompagné, un segment à développer ?

Aujourd'hui, la diversité et la complexité des situations de handicap, associée à une vacance croissante observée au sein des foyers d'hébergement collectif par les acteurs du secteur, questionne le devenir de ces structures dédiées. Actuellement, le développement de l'offre porte davantage sur des opérations ciblées comme la collaboration entre l'OPH et l'Association des Paralysés de France dans un programme de la ZAC Gare la Vallée.

Le logement autonome permet un mode de vie plus inclusif et mieux adapté aux besoins très spécifiques du handicap lorsqu'il est complété par un dispositif d'accompagnement. Le SAVS permet, notamment, de favoriser un maintien de la personne en milieu ouvert ainsi qu'un apprentissage de l'autonomie. Il existe environ 100 places en SAVS sur la ville d'Amiens. Introduite par la loi de Modernisation de notre système de Santé, le dispositif « Une réponse adaptée pour tous », en voie de généralisation sur l'ensemble des territoires, est mise en œuvre par la MDPH de la Somme, en appui du Conseil Départemental, de l'Agence Régionale de la Santé, et des services de l'Etat. Cette démarche qui nécessite une coordination et une mobilisation transversale des acteurs du secteur médico-social a pour objectif de limiter les ruptures de parcours liés à une absence de réponse adaptée.

Le handicap psychique est par exemple difficile à intégrer dans le parcours résidentiel. Peu de solutions existent. L'Association Espoir 80, créée en 2015, accompagne les malades psychiques vers l'autonomie dans le logement, en articulation avec les services de soins en psychiatrie. Via le dispositif d'intermédiation locative, l'association propose des logements individuels ou collectifs en sous location. Un appel à projets a d'ailleurs été lancé par la DDCS pour le logement de personnes avec un handicap psychique (en collaboration avec l'association Espoir 80).

Concernant le parc social, la MDPH de la Somme constate en 2016, comme l'année précédente, une demande plutôt orientée vers les T2 (22%), T3 (29 %) et T4 (22%). Compte tenu d'une faible offre de logements adaptés en T4 dans le parc social, les demandes évoluent en augmentation (39 en 2015 ; 47 en 2016). Plus généralement, les logements adaptés sont très demandés à Amiens (environ 5 à 8 candidatures dans les Commissions d'Attribution de Logements).

Pour pallier ce besoin, le Conseil Départemental a signé une convention avec les bailleurs sociaux pour réaliser 20% de logements adaptés au sein des opérations neuves produites entre 2009 et 2015. La prise en compte des demandes d'adaptation des logements du parc social est également assurée au travers de la politique d'adaptation / réhabilitation des bailleurs sociaux.

VIII. L'accueil des gens du voyage

1. Des objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage respectés

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a fixé les objectifs à réaliser pour la période 2012-2018.

Le territoire compte actuellement 2 aires d'accueil de moyen séjour de 85 places :

- Une aire d'accueil située à Amiens, rue de Grâce (50 places)
- Une aire d'accueil à Longueau (35 places).

Une aire de tampon à Boves reste à transformer en aire de moyen séjour. 24 places sont prévues pour 2019 et permettraient de fluidifier ainsi l'occupation des aires d'accueil.

Des occupations illégales constatées sur la zone d'activités du Pôle Jules Verne témoignent néanmoins d'un manque de places en aire d'accueil de moyen séjour, notamment l'été lorsque celles-ci sont fermées pour cause d'entretien.

L'Aire d'accueil de grand passage de La Vallée Verte a été ouverte en 2004 (200 places). La gestion de cette aire pose cependant des difficultés (difficultés de cohabitation des différents groupes ; branchements illicites et dangereux ; conventionnement et paiement des stationnements aléatoire...).

La gestion des aires d'accueil est externalisée et assurée par l'HACIENDA. L'APREMIS quant à elle, assure la gestion des terrains familiaux.

2. Des solutions de sédentarisation peu développées

Un phénomène de sédentarisation est observé dans les aires d'accueil de moyens séjours, un processus lié au vieillissement de la population et au déficit de places en aires d'accueil. Le développement de terrains familiaux permettrait de désengorger l'accueil en moyen séjour. Le territoire est seulement équipé d'un terrain familial de deux emplacements pouvant accueillir chacun quatre caravanes avec des conditions d'installation satisfaisante (sanitaires, compteurs individuels d'eau et d'électricité). D'autres terrains ont partiellement été équipés (pas d'accès aux fluides et sanitaires autonomes). Situés rue de Vauvoix, rue de Verdun et rue Emile Francfort, ils accueillent environ 20 ménages.

Le souhait d'une sédentarisation se traduit par ailleurs, par une dynamique d'achat de terrains individuels. Par conséquent, des initiatives privées de construction non autorisées dans des terrains ont lieu.

En complément de cette offre, un projet de 7 logements adaptés financés en PLAI, porté par l'APREMIS sera livré en 2021.

En synthèse

- Une réponse apportée aux besoins de populations jeunes et étudiantes, via le fort développement de l'offre dédiée
- Une relocalisation des sites d'études sur le centre-ville avec pour impact des transferts de population attendus
- Une partie des jeunes exclus de l'accès au logement, en raison de leur grande précarité financière et sociale
- Un vieillissement à l'œuvre et de nouvelles solutions de logements et d'hébergement en émergence sur le territoire
- Des demandes des personnes en situation de handicap qui se tourne majoritairement vers l'adaptation du logement actuel ou vers une offre d'habitat inclusif
- Un nombre de places d'hébergement adéquat mais un manque de fluidité vers le logement qui crée un engorgement des structures
- Des réponses à apporter aux besoins des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage sédentarisés.



PORTRAIT DE TERRITOIRE

SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET PROBLEMATIQUES HABITAT



Synthèse des besoins en logements et problématiques habitat

Une organisation centre-périphérie marquée, et renforcée par les flux de population récents

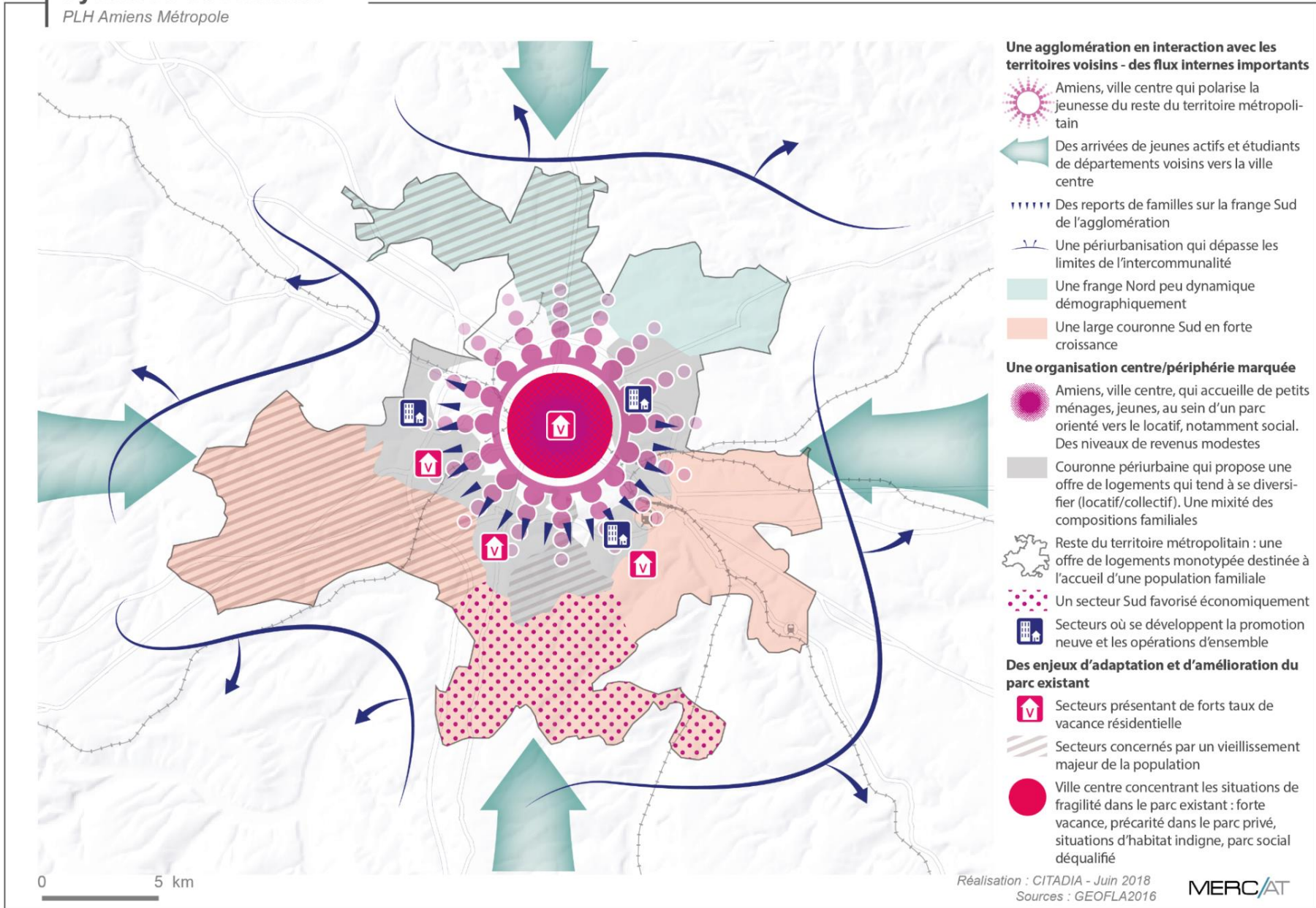
Agglomération majeure du département de la Somme, Amiens Métropole assoie son territoire sur 39 communes et accueille près de 180 000 habitants. Dans un contexte de ralentissement global de la croissance démographique à l'échelle départementale et malgré plusieurs fermetures de sites industriels d'envergure, le territoire réussit à se maintenir dans une relative stabilité démographique depuis une quinzaine d'années. Sans être encore perceptibles, certains signaux positifs (pic de permis de construire délivrés, créations d'emplois), pourraient se traduire par un impact démographique positif dans les années à venir.

Cette stabilité masque en réalité des flux de population majeurs, à la fois internes au territoire, mais aussi avec les territoires voisins. Ainsi, la ville d'Amiens, pôle d'emplois et universitaire, attire les jeunes populations (actives et étudiantes) depuis les autres communes de l'agglomération mais aussi depuis les EPCI et départements voisins (Oise, Aisne, Pas-de-Calais, Seine-Maritime notamment). Parallèlement le phénomène de périurbanisation engagé dans les années 1970 perdure, particulièrement sur la frange Sud de l'agglomération et au-delà des limites administratives vers la CC Val de Somme, la CC Avre Luce Noye, la CC Somme Sud-Ouest et la CC Territoire Nord Picardie. Une partie des communes de ces territoires restent aisément accessibles depuis le centre d'Amiens Métropole et proposent des produits répondant à une demande familiale en termes de prix et de surfaces (terrains et logements). Les communes de l'arc sud voient ainsi leur attractivité se renforcer au cours de la période récente, notamment en lien avec la nouvelle implantation du CHU.

Ces flux confortent les spécialisations territoriales en place, à savoir une population jeune et peu familiale dans la ville centre, avec des situations de précarité marquées, principalement dans le parc locatif, qu'il soit privé ou social ; et un profil nettement plus familial dans la couronne périurbaine avec toutefois un phénomène de vieillissement à l'œuvre qui interroge sur les produits à développer / adapter pour répondre à ces nouveaux besoins.

Synthèse de l'habitat

PLH Amiens Métropole



Un marché de l'habitat relativement fluide sur la plupart des segments, mais des situations de fragilité économique et sociale qui complexifient les parcours résidentiels

Le secteur amiénois n'est pas marqué par une tension du marché excessive. La diversité de l'offre en matière de typologies et statuts d'occupation, malgré la spécialisation des territoires - vers l'offre locative pour les secteurs urbains et en accession pour les secteurs périphériques et ruraux - permet l'organisation de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération. La diversification de l'offre à l'échelle infracommunautaire est cependant à envisager afin de répondre à la demande en primo-accession qui s'exprime sur la ville d'Amiens, faisant également écho à la volonté communale de maintenir les familles, mais aussi aux besoins locatifs qui s'expriment, de manière plus ponctuelle, dans une grande partie des communes rurales marquées par la prédominance des produits en accession individuelle.

Le territoire reste caractérisé à la fois par un niveau de vie inférieur à la moyenne nationale et par une très grande hétérogénéité des niveaux de revenus avec des situations de fragilité sociale au cœur du territoire, dans la ville d'Amiens qui concentre l'offre locative, mais également plus en marge de l'agglomération, en secteur rural, où l'on recense une part importante de propriétaires modestes. Cette spécificité territoriale est source de difficulté d'accès au logement ou peut se traduire par des situations de mal logement de différentes sortes.

L'accès au parc locatif social est ainsi plus complexe sur les logements à bas loyers (PLAi) ainsi que sur les petites typologies particulièrement demandées par des ménages en début de parcours résidentiels ou de personnes seules aux ressources faibles. Malgré une offre relativement conséquente sur la ville centre, les délais d'attributions sur les petits logements restent plus longs. Hors de la ville centre, la pression de la demande est plus élevée en raison d'une offre nettement moins développée et d'une rotation plus faible dans ce parc davantage orienté vers le logement individuel.

Une alternative existe dans le parc locatif privé qui propose également une offre de petites typologies mais au niveau de loyers nettement plus élevés avec des biens en entrée de gamme à 350€, ce qui engendre des taux d'effort importants pour près de la moitié des personnes seules du territoire. La forte demande de petits biens locatifs a conduit à un phénomène de division d'amiénoises avec aujourd'hui pour conséquence une multiplication des problématiques d'accès, de stationnement, et de mal-logement avec des travaux de division de logements de médiocre qualité. Plus problématique encore, les situations d'indignité restent largement répandues, notamment dans la ville centre, dans les quartiers de faubourgs, où plus de 7 % des logements sont considérés comme potentiellement indignes, avec au sein d'entre eux, plus de 70 % de locataires.

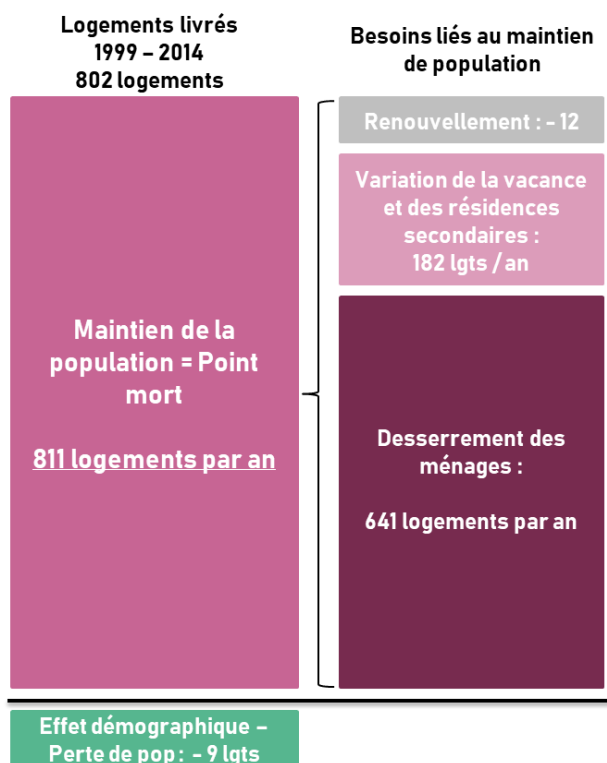
Le classement de la ville d'Amiens en zonage B1 pour la défiscalisation a permis l'émergence de produits neufs orientés vers les petites typologies, qui viennent s'ajouter à un développement de l'offre spécifique en résidence étudiante. Cette offre concurrentielle engendre un début de difficulté à louer les logements les plus anciens et les moins confortables qui pourrait conduire à une baisse

des loyers dans l'ancien avec un possible tarissement du phénomène de division et un retour sur le marché de biens correspondant aux attentes d'une clientèle familiale.

La recherche d'un bien en primo-accession représente également un besoin majeur sur le territoire et constitue une explication à la « fuite résidentielle » observée : les jeunes familles se dirigeant vers les biens les plus accessibles, à savoir les biens d'entrée de gamme situés dans les communes périphériques ou le marché des amiénoises de type « ouvrières », de plus en plus restreint, qui présentent des niveaux de prix accessibles du fait de surfaces relativement réduites. Le segment de l'offre en accession abordable neuve est très peu présent et largement sollicité sur le territoire, avec des efforts engagés par les communes et l'Agglomération qu'il semble opportun de poursuivre.

Une dynamique de développement répondant en premier lieu aux besoins endogènes

Depuis une quinzaine d'années, plus de 800 logements ont été livrés annuellement sur le territoire d'Amiens Métropole. L'intégralité de cette production a uniquement permis de maintenir la population et dans le même temps le parc vacant a connu une forte croissance.



Dans le détail, une large partie de la construction a été consommée par la diminution de la taille moyenne des ménages. En effet, les effets conjoints du vieillissement de la population, de la décohabitation (et plus spécifiquement sur le territoire de l'arrivée de ménages étudiants) et du phénomène de divorces et séparations aboutit à une baisse de la taille des ménages de 2,38 en 1999 à 2,1 en 2014. Cette mutation démographique correspond à un besoin annuel d'environ 640 logements par an, soit 80 % de la construction sur la même période.

La poursuite du phénomène de vieillissement des populations locales, ainsi que le développement de l'offre de formation universitaire et la forte croissance de l'offre de petits logements amènent à envisager un desserrement des ménages au moins aussi important à l'avenir.

Le deuxième poste du Point-Mort est le renouvellement du parc ; il correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions en premier lieu, et changements d'usage) et la création de

logements dans du bâti existant. Sur le territoire, ces deux phénomènes antagonistes sont équivalents. Les démolitions, réalisées dans le cadre de l'ANRU mais également par le biais d'opération de renouvellement urbain privées, ont été compensées par des divisions de logements, qui ont lieu notamment dans la ville d'Amiens avec des divisions d'amiénoises par étage.

A l'avenir, la volonté de maîtriser l'initiative privée en matière de division de logements pourra aboutir à une hausse du besoin lié au renouvellement du parc.

Enfin, cette période est marquée par une forte croissance des logements vacants au sein du parc de logements qui marque la désaffectation du parc ancien et/ou ne répondant plus aux standards de confort actuels attendus par la clientèle locale, qui se tourne vers l'offre neuve et récente. Ainsi à l'échelle intercommunale, plus de 2 500 logements sont vacants depuis plus de 2 ans et sont à considérer comme des situations de vacance structurelle. La hausse du parc vacant n'est pas en tant que telle à considérer comme un besoin sur un territoire marqué par un taux de vacance aujourd'hui élevé qui permet d'ores et déjà une fluidité des parcours résidentiels. Néanmoins, la dynamique de construction envisagée dans le cadre d'opérations d'ensemble venant s'ajouter à un potentiel foncier en diffus conséquent pourrait se traduire par la poursuite de la croissance de la vacance, dans un contexte d'attractivité résidentielle modérée.

D'autre part, le Point Mort de la construction ne prend pas en compte certains besoins liés aux situations de mal-logement, et notamment ceux correspondant au phénomène de sur-occupation. En effet, sur le territoire, la précarité d'une partie de la population entraîne des phénomènes de sur-occupation lourde (moins de 9m² par personne) au sein d'environ 500 logements, essentiellement locatifs privés, qui mériteraient d'être solutionnés à l'avenir.



ANNEXE



Les sources de données mobilisées pour la réalisation du diagnostic

1. Le recensement de l'INSEE

▪ *Le recensement 2014*

Pour rappel, les chiffres du recensement l'INSEE reposent sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Ainsi le millésime 2014 (RP2014) porte sur des données enquêtées entre 2012 et 2016.

Comme le rappelle le site internet de l'INSEE :

- « *Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.*
Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Ainsi, chaque année, l'enquête annuelle constitue un échantillon de 14 % des personnes vivant en France.
- *Sur une période de cinq ans, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte dans le recensement.*
- *Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».*

▪ *Les migrations résidentielles*

L'analyse des migrations résidentielles permet d'apporter un éclairage sur la stratégie résidentielle des ménages locaux. Cette base de données permet de connaître les flux résidentiels (provenance, destination, taille du ménage, âge, composition familiale...) des ménages venant s'installer sur le territoire et ceux le quittant. Les migrations résidentielles portent sur :

- Le lieu de résidence des ménages un an auparavant leur recensement,
- La population âgée d'un an ou plus.

2. Les sources fiscales

▪ *Filosofi*

Cette base de données est issues de l'exploitation d'une part des données fiscales exhaustives de la DGFIP (déclarations de revenus des personnes physiques, taxe d'habitation et fichier d'imposition des personnes physiques) et d'autre part des données exhaustives sur les prestations sociales en provenance de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (Cnaf), de la Caisse Nationale de l'Assurance Vieillesse (Cnav) et de la Caisse Centrale de la Mutualité Sociale Agricole (CCMSA).

Elle permet de connaître les revenus déclarés des ménages et les revenus disponibles. Les revenus disponibles sont ceux à la disposition du ménage pour consommer et épargner (comprenant les revenus d'activité, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine, les revenus financiers et les prestations sociales reçues) auxquels sont déduits quatre impôts directs : l'impôt sur le revenu, la

taxe d'habitation, la Contribution Sociale Généralisée (CSG) et la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS).

▪ *Filocom :*

Cette base de données renseigne sur les logements et leur occupation (y compris les revenus des occupants). Elle permet une analyse fine du parc privé en disposant de statistiques à l'échelle de la section cadastrale.

Ce fichier est construit par la DGFIP par un traitement automatisé du fichier de la taxe d'habitation, de la taxe foncière, du fichier des propriétaires et de celui de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. FILOCOM permet de croiser les caractéristiques des ménages avec les caractéristiques du parc de logements.

Sa mise à jour a lieu tous les deux ans, le dernier millésime disponible est celui de 2015. Il convient de souligner la précaution d'usage de cette base liée au secret statistique. En effet, toute variable dont la valeur est inférieure à 11 est secrétisée (secret direct) et induit la secrétisation d'une autre variable pour ne pas retrouver l'information par soustraction au total (secret induit).

▪ *Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)*

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est une méthode pré-repérage des logements potentiellement indignes, elle ne permet pas un repérage exhaustif. Ces données permettent de cibler des secteurs prioritaires qui peuvent être investigués de manière plus précise dans le cadre de la définition d'un outil d'amélioration de l'habitat.

Cette méthode croise la catégorie cadastrale des logements avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM, en faisant l'hypothèse qu'un logement a d'autant plus de probabilité d'être indigne qu'il est occupé par un ménage ne dépassant pas certains seuils de revenus.

Depuis 2010, le PPPI est composé des résidences principales privées considérées comme :

- ordinaires (catégorie 6), et occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté ;
- médiocres (catégorie 7) ou très médiocres (catégorie 8), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté soit 75% du revenu médian.

▪ *Observatoire des copropriétés*

En 2009, l'Anah et la DGALN ont créé un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Cet outil s'appuie sur des indicateurs issus de Filocom permettant de classer les copropriétés selon leur potentiel de fragilité (de la classe A à D, la classe A n'étant pas communiquée). Ces indicateurs sont classés en 5 familles de critères :

- Situation socio-économique des occupants (revenus, taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté, taux de suroccupation, taux de familles monoparentales...) ;
- Etat du bâti (croisement du classement cadastral et de l'absence d'élément de confort) ;
- Positionnement dans le marché (taux de vacance de longue durée) ;
- Capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (taux de propriétaires occupants vivant sous le seuil de pauvreté) ;
- Présence de propriétaires morales de droit privé.

Cet observatoire comptabilise une copropriété dès lors qu'elle comprend au moins un logement collectif privé occupé en tant que résidence principale ou logement vacant.

- *Fichier de la Taxe d'Habitation*

Le formulaire MTH 1 386 bis de la taxe d'habitation permet d'obtenir un décompte annuel des résidences principales de la commune et de connaître l'évolution de leurs occupants en fonction du nombre de personnes à charge au sein d'un ménage.

3. Les sources sur le parc locatif social

- *RPLS 2017*

Cette base de données, alimentée annuellement par les bailleurs sociaux permet de qualifier la structure du parc locatif social (nombre de logements, localisation, type de financement, typologie, loyer, vacance...).

Son assiette de logements locatifs sociaux est différente de celle de l'inventaire de l'article 55 de la loi SRU, puisqu'elle se base sur les logements dits « familiaux » (par opposition aux logements / places relevant de l'hébergement, logement temporaire), elle comprend :

- les logements familiaux conventionnés (au titre de l'Aide Personnalisée au Logement - APL) y compris les logements étudiants,
- et les logements familiaux non conventionnés.

Ainsi, sont exclues de cette base les structures d'hébergement.

- *Système National d'Enregistrement*

Les demandes de logements sociaux sont enregistrées au sein du Système National d'Enregistrement (SNE) depuis le 28 Mars 2011. Ce système fonctionne en interface avec les systèmes de gestion des bailleurs sociaux et des fichiers partagés départementaux.

L'infocentre SNE est une base de données comprenant des informations sur :

- Les demandes en cours (y compris les demandes de mutations et hors-mutations) ;
- Les demandes satisfaites ou « attributions » (y compris les attributions suite aux mutations et hors-mutation).

- *L'inventaire SRU*

C'est la base qui sert à définir officiellement le nombre de logements locatifs sociaux par commune et la part de ce parc au sein des résidences principales.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont (ne figurent ci-dessous que les cas concernant Amiens Métropole) :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH);
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et

les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

L'article 97 de la Loi Egalité & Citoyenneté inclut désormais dans les logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU :

- Les terrains familiaux locatifs aménagés au profit des Gens du Voyage en demande d'ancrage territorial ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

- **OPS**

Cette base de données est alimentée par les bailleurs sociaux tous les 2 ans, elle permet de qualifier l'occupation du parc social dans son ensemble et dans son peuplement le plus récent (les ménages ayant intégré le parc social durant les 2 dernières années). Ces données sont déclaratives puisque les bailleurs sociaux interrogent via un questionnaire les locataires de leur parc sur diverses variables socio-économiques (taille du ménage, ressources, situation d'emploi...).

4. Les marchés immobiliers

- **Sitadel :**

SITADEL est le « Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux ». Cette base de données recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Elle permet un suivi historique de la construction neuve sur plusieurs années.

SITADEL fournit des informations sur les principales caractéristiques des opérations de construction neuve :

- les logements, en nombre et surfaces autorisées ou commencées, selon le type de construction, le mode d'utilisation, le maître d'ouvrage...
- les locaux autres qu'habitation, en surface autorisée ou commencée, selon le maître d'ouvrage et le type d'ouvrage ...

Les séries dites « en date réelle » rattachent chaque événement au mois au cours duquel il s'est effectivement produit.

- *ECLN*

Statistiques sur les ventes et les prix des logements émanant de l'enquête effectuée auprès des promoteurs immobiliers sur des programmes de 5 logements ou plus.

L'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) est réalisée chaque trimestre auprès des promoteurs immobiliers afin de suivre les offres et les ventes de logements neufs (collectif et individuel groupé) dans une optique conjoncturelle. Elle porte sur les programmes d'au moins cinq logements.

L'enquête est exhaustive sur son champ des logements neufs ou réhabilités : programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Depuis le 1^e trimestre 2017, le champ de l'enquête a été élargi aux rénovations et aux ventes en bloc aux institutionnels.

Les données relatives aux les prix de réservation à la vente sont diffusées en appliquant les règles strictes du secret statistique : une donnée est diffusable si elle concerne au moins trois entreprises, c'est-à-dire trois promoteurs, dont aucun ne réalise 85% ou plus de la donnée publiée.

- *ETPB*

Cette enquête concerne les pétitionnaires ayant reçu une autorisation portant sur un permis pour un unique logement dans une maison individuelle pure, en construction neuve et de date réelle de moins de 6 mois.

L'enquête permet de disposer d'éléments sur les prix et les caractéristiques du terrain (achat ou non du terrain, date, viabilisation, etc.) et de la construction de la maison (maître d'œuvre, surface, chauffage, etc.) mais également des éléments sur le pétitionnaire (âge, CSP, etc.).

- *CLAMEUR*

Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux (CLAMEUR) est une source de données permettant de connaître les loyers du parc privé sur plusieurs années. Le champ d'observation retenu est celui des baux nouveaux d'habitation, donc hors toutes les indexations en cours de bail ou lors d'un renouvellement de bail. L'observatoire porte ainsi exclusivement sur les loyers de marché pour des baux conclus à l'occasion d'une relocation ou d'une location nouvelle.

Les logements retenus par l'observatoire appartiennent alors au parc locatif privé régi par la loi de 1989 (y compris dans le cadre de dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif ou d'un conventionnement avec l'Anah) ou par la loi de 1948.

- *Veille sur les sites des annonces immobilières*

Une veille a été effectuée sur les sites d'annonces immobilières tels que Seloger.com et leboncoin afin de conforter les niveaux de prix donnés par les sources statistiques et par les acteurs de l'habitat au cours des entretiens.

5. Les besoins spécifiques

▪ *FINESS*

Le répertoire FINESS recense l'ensemble des établissements sanitaires, sociaux, médico-sociaux et les formations destinées aux professionnels de ces secteurs. Dans le cadre du diagnostic du PLH, nous nous appuyons sur ce répertoire pour répertorier les différentes structures d'hébergement présentées sur le territoire. Il nous permet de connaître la localisation des établissements, leur type (résidence sociale, EHPAD, foyer de jeunes travailleurs...), leur capacité d'accueil et le type de public accueilli.

▪ *STATISS*

STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social (STATISS) est une publication qui recueille des informations auprès de tous les établissements de santé de France sur leur activité, leurs capacités, leurs équipements, et leurs personnels médicaux et non-médicaux.

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLH, cette publication nous permet de disposer de référents départementaux, régionaux et nationaux en matière de taux d'équipement en structures d'hébergement à destination des personnes âgées et en situation de handicap.

▪ *Données CNAF*

Les données de la CAF permettent de connaître le nombre de ménages allocataires d'une aide dont les aides au logement, le type d'aide (RSA, APL, ALS...) et le nombre d'allocataires à bas revenus. Les personnes relevant du régime agricole ne sont pas comptabilisées (elles dépendent de la MSA).

▪ *FSL / FSE*

Le Fonds de Solidarité Logement est accordé aux ménages rencontrant des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement. Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources et l'importance et la nature des difficultés que rencontre le ménage. Cette aide du Conseil Départemental se fait de manière directe ou indirecte.

Ces aides peuvent financer :

- les dépenses liées à l'entrée dans un logement (dépôt de garantie, 1er loyer, assurance du logement, frais de déménagement),
- les dettes de loyers charges comprises, les factures d'énergies (électricité, gaz), d'eau et de téléphone.

6. Les éléments qualitatifs

Les éléments qualitatifs du diagnostic sont issus de différentes sources : documents / études transmis par la CA d'Agglomération (études spécifiques, documents cadre), les entretiens avec les services d'Amiens Métropole (Service des Affaires immobilières de la Ville d'Amiens, AUAP, Transports, Développement durable, Développement économique, Politique de la Ville, Cohésion sociale et CCAS), les entretiens communaux et les entretiens et ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat et du logement (ADUGA, le Conseil Départemental de la Somme, l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France, l'OPAC d'Amiens Métropole, la SIP, la Maison du Cii, l'OPSOM, le Comité Régional d'Action Logement des Hauts-de-France, la Fédération des Promoteurs

Immobiliers/Chambre régionale du Nord, UDAUS 80, Amiens Aménagement, la Chambre Immobilière FNAIM de Picardie, la chambre des notaires de la Somme, l'ADIL de la Somme, la DDTM).