

PROGRAMME
LOCAL DE L'

HABITAT

AMIENS
MÉTROPOLE



Imaginons ensemble
notre habitat de demain

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Amiens
amiens.fr



SOMMAIRE

Préambule.....	4
L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements.....	6
I. Les composantes du besoin en logements	6
II. Les scénarios de développement.....	11
III. Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation	15
Orientation 1. Un habitat désirable	
<i>Promouvoir un développement résidentiel en adéquation avec les besoins réels du territoire</i>	<i>22</i>
Orientation 2. Un habitat requalifié	
<i>Améliorer le confort de vie dans le logement et les quartiers</i>	<i>25</i>
Orientation 3. Un habitat pour tous	
<i>Reconstituer les maillons du parcours résidentiel</i>	<i>29</i>
Orientation 4. Amiens Métropole, fédérateur de la politique de l'habitat	
<i>Piloter et animer la stratégie intercommunale en faveur du logement</i>	<i>36</i>

1

PREAMBULE



Préambule

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH d'Amiens Métropole. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de l'offre de transports et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

2

L'OBJECTIF DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LA DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS



L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements

I. Les composantes du besoin en logements

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- **Les besoins liés à l'augmentation de la population :**
 - Les naissances sur le territoire
 - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire

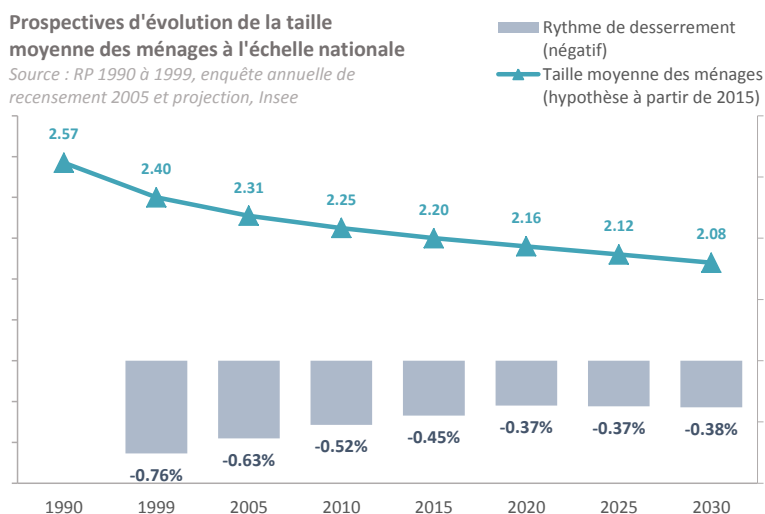
Sur la période passée, la dynamique naturelle (surcroît de naissance par rapport aux décès) a permis de stabiliser la population compte tenu d'un déficit migratoire important, notamment vis-à-vis des territoires voisins, traduisant le phénomène de périurbanisation.

- **Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction).** Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
 - Le desserrement des ménages
 - Le renouvellement du parc
 - La variation des résidences secondaires
 - La variation de la vacance

Le desserrement des ménages

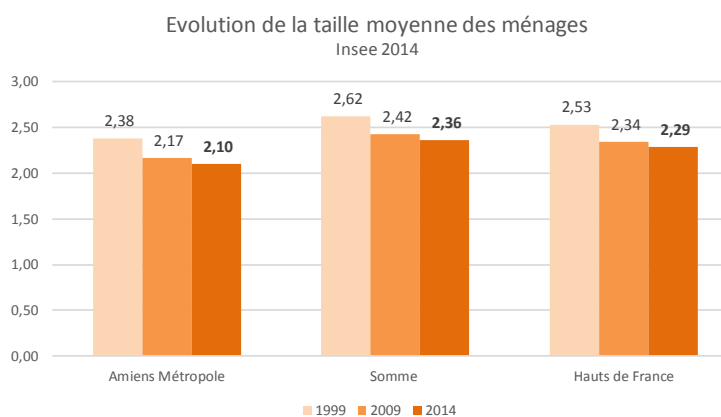
Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

A l'échelle nationale, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.



Au sein de la métropole amiénoise, ce phénomène de desserrement est très présent (-0,6% par an). Il doit être mis en lien avec le départ de familles vers les territoires périphériques et le vieillissement de la population en place. Le territoire a également une forte vocation universitaire et économique et attire chaque année une population d'étudiants et de jeunes actifs qui viennent également accentuer ce phénomène.

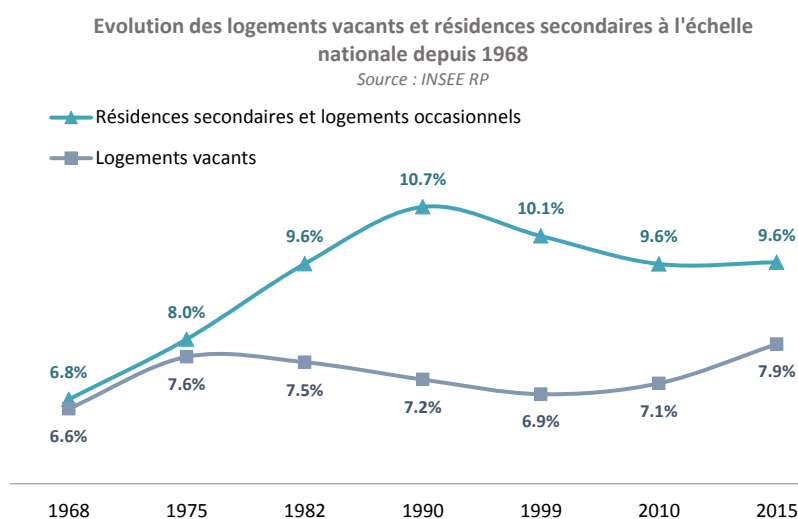
Tout comme à l'échelle nationale, un ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages a été constaté et devra être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique.



La variation du parc vacant et de résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, si l'on ne peut pas parler de « besoins » en résidences secondaires et en logements vacants, leurs variations impactent le nombre de logements à construire pour héberger la population présente dans le territoire.

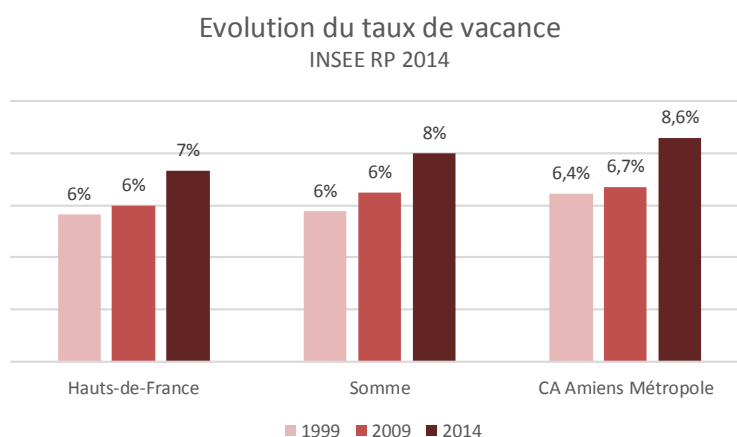
Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des parcours résidentiels. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelles (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).



Les résidences secondaires, quant à elles, forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles ont un impact sur les prix du marché immobilier.

Le territoire d'Amiens Métropole est dominé par la présence de résidences principales, tandis que le parc de résidences secondaires est quasi inexistant (1,3%) mais en légère augmentation depuis 2009 (de 844 résidences secondaires en 2009 à 1 176 en 2014). Ceci peut être lié, comme c'est le cas dans beaucoup de territoires français au développement de la location saisonnière au sein du parc de logements au détriment de la location à l'année, via les plateformes de mise en relation de particuliers (type AirB&B) pouvant représenter un intérêt financier pour les propriétaires de logements.

A l'instar du Département, la vacance est de plus en plus marquée à l'échelle d'Amiens Métropole (6,7% en 2009 à 8,6% en 2014, soit 7 818 logements selon l'INSEE). Selon les sources fiscales, ce sont environ 10 000 logements qui seraient déclarés vacants au 1^{er} Janvier 2015, dont 2 550 sont vacants depuis plus de 2 ans.



Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux
- Obsolescence du parc le plus ancien
- Logements transformés en locaux commerciaux

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le renouvellement est négatif, il traduit la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la réponse aux besoins, par les phénomènes suivants :

- Divisions de logements
- Locaux commerciaux transformés en logements

Cette situation est généralement le reflet d'une pression forte sur le parc ou une inadaptation entre les produits proposés et les attentes des habitants (un manque de petits logements locatifs notamment).

Au sein du territoire amiénois, le renouvellement est légèrement négatif, à hauteur d'environ 12 logements par an. Ainsi, 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 au travers des divisions d'amiénoises, se faisant dans des conditions parfois peu qualitatives. La volonté de la collectivité de maîtriser l'initiative privée en matière de division de logements a abouti à un ralentissement du phénomène qu'il conviendra de prendre en compte dans les besoins à venir.

L'ensemble de ces phénomènes composent le Point Mort, il permet de mesurer le volume de logements construits ayant permis d'assurer la stabilité de la population. L'analyse des dynamiques passées est un préalable à l'exercice de prospective des scénarios. Son utilisation prospective sert à évaluer les besoins globaux en logements à partir d'hypothèses sur la croissance démographique, le desserrement des ménages, la fluidité du marché immobilier, le renouvellement du parc mais également en prenant en compte les ambitions des élus du territoire.

Le Point Mort de la construction 1999-2014

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. En effet, au vu de l'analyse de l'évolution de la population sur ces dernières années, le « Point Mort » rétrospectif annuel sur la période 1999-2014 s'élève à 811 logements.

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 aboutissent à une baisse de la taille des ménages, réduite de 2,38 en 1999 à 2,1 en 2014. Cette mutation démographique correspond, sur cette période, à un besoin annuel d'environ 640 logements par an, soit 80 % de la construction.

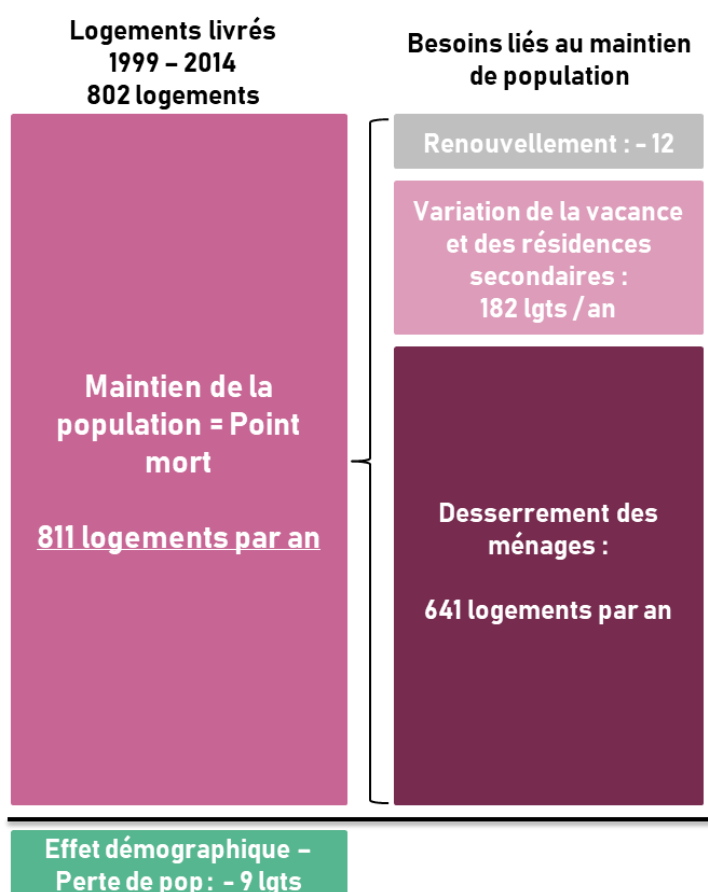
La poursuite du phénomène de vieillissement des populations locales, ainsi que le développement de l'offre de formation universitaire et la forte croissance de l'offre de petits logements amènent à envisager un desserrement important à l'avenir, mais potentiellement ralenti au regard de l'atteinte d'un certain seuil.

Le deuxième poste du Point Mort est l'évolution du nombre de logements vacants. En effet, 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, 2 550 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.

Enfin, le dernier 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 en volume. Les démolitions ont été compensées par des divisions de logements, qui ont lieu notamment dans la ville d'Amiens avec des divisions d'amiénoises.

Point Mort de la construction entre 1999 et 2014



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.

II. Les scénarios de développement

Estimation d'une population au 1er Janvier 2021

Les derniers chiffres de population disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs étant ceux du recensement 2015, une estimation de population au 1^{er} Janvier 2021 a été réalisée sur la base des hypothèses suivantes :

→ **Les hypothèses retenues en matière de production de logements**

- Entre 2015 et 2017 : 2725 logements livrés en 2015 – 2016 - 2017 ;
- Entre 2018 et 2020 : 5535 logements estimés à la livraison intégrant les projets des communes en diffus identifiés dans le cadre des rencontres communales ainsi que les livraisons attendues en ZAC à Amiens ;

Cela correspond sur la période 2015 et 2020 à 8 260 logements supplémentaires (1380 /an), soit un rythme largement plus élevé que celui constaté au cours des années précédentes, et qui traduit notamment l'accélération de la production dans les secteurs d'aménagements publics à Amiens.

→ **Les hypothèses retenues en matière démographique : dans la lignée des tendances actuelles :**

- Un desserrement des ménages à -0,6 % par an ;
- Une forte progression de la vacance (+ 5 % par an) ; ce rythme est équivalent à celui observé au cours des dernières années et est jugé probable au regard de l'importance des volumes de livraisons attendus qui vont largement venir concurrencer l'offre ancienne, notamment en locatif.
- Un renouvellement négatif, de l'ordre d'environ 10 logements par an.

Le postulat de départ au regard de ces hypothèses est donc le suivant :

- **183 600 habitants estimés au 1er Janvier 2021** : ~ 5000 habitants supplémentaires par rapport à 2015 (+0,5% par an) ;
- **100 600 logements au 1er Janvier 2021** : ~ 8300 logements supplémentaires par rapport à 2015 ;
- **10 700 logements vacants, soit 10,7 % du parc.**

La réalisation de 3 scénarios de développement à partir de 2021

Trois scénarii ont été présentés aux élus et ont fait l'objet d'un débat. Si le premier scénario (fil de l'eau) a été écarté rapidement, le choix entre les scénarios 2 et 3 a été à la lumière des ambitions et des moyens de la collectivité. Ainsi, Amiens Métropole souhaite s'engager dans un développement résidentiel raisonné, plus en adéquation avec les besoins réels de ses populations, permettant de maîtriser l'évolution de la vacance sur son territoire et engager une action de traitement de l'habitat ancien.

1 Fil de l'eau / Poursuite des tendances actuelles et livraison des programmes telle que prévue aujourd'hui

	Attractivité résidentielle	Mode de production	
2	<p>Réduction des départs vers les autres EPCI de la Somme : capter 2 personnes sur 3, soit 450 par an</p> <p>Renforcement de l'attractivité résidentielle vis-à-vis de l'extérieur : 150 personnes supp. en provenance d'Île de France ou de la MEL</p>	<p>Construction neuve</p> <p>920 logements / an</p>	<p>Action mesurée sur la vacance</p> <p>Reconquête de 10 % de vacance structurelle (40 logements / an)</p>
3	<p>Réduction des départs vers les autres EPCI de la Somme : capter 1 personne sur 3, soit environ 350 par an</p> <p>Renforcement de l'attractivité résidentielle vis-à-vis de l'extérieur : 100 personnes supp. en provenance d'Île de France ou de la MEL</p>	<p>Construction neuve</p> <p>800 logements / an</p>	<p>Action volontariste sur la vacance</p> <p>Reconquête de 20 % de vacance structurelle (80 logements / an)</p>

Le Scénario fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau correspond à la reconduction de l'ensemble des phénomènes observés sur la période récente :

- Un développement orienté vers le locatif et les petites typologies ;
- Une baisse de la taille moyenne des ménages marquée ;

Dans un contexte de développement résidentiel correspondant à la programmation en ZAC 2021-2026, à laquelle s'ajoute l'ensemble des projets connus et estimés via les densités du SCOT sur les terrains mobilisables au cours de la période du PLH, soit environ une production de 800 logements neufs par an.

Ces évolutions ont pour conséquence :

- Une **stabilité démographique** par rapport à la situation projetée en 2021 : environ – 183 000 habitants au 1er Janvier 2027 ;
- Un **parc de logements en augmentation** (près de 106 000 logements, soit 5000 de plus qu'en 2021), sans impact démographique compte tenu de la **hausse de la vacance** (3 % par an – soit 12,1 % en 2027).

Ce scénario établi, à titre de référence, n'a pas été retenu par les élus.

Le Scénario 2 / Ambition forte en matière d'attractivité résidentielle et action mesurée sur la vacance

Le deuxième scénario répond aux principes suivants :

- Une volonté forte de réduire le déficit migratoire vis-à-vis des autres EPCI de la Somme et de renforcer l'attractivité territoriale depuis les métropoles lilloises et parisiennes : capter 600 personnes supplémentaires par an ;
- Une meilleure captation des familles avec une réorientation des produits proposés ;
- Une intervention sur le parc vacant structurel avec un accompagnement à la remise sur le marché de logements (environ 40 remises sur le marché par an) combinée à une programmation répondant mieux aux besoins réels (une construction neuve qui alimente moins la vacance) ;

Ces hypothèses de développement ont pour conséquence :

- **Un rythme de production à hauteur de 960 logements** par an correspondant à :
 - un développement de l'offre neuve à un rythme supérieur à celui observé au cours de la dernière décennie : 920 logements par an,
 - une action de reconquête des logements souffrant d'une vacance structurelle (40 par an, soit 10 % de la vacance structurelle) ;
- Une baisse de la taille des ménages ralentie;
- Un taux de vacance réduit par rapport à la situation projetée en 2021 (**10,4% à échéance**)
- **Un retour à la croissance démographique dynamique avec +0,44 %**, soit 815 habitants supplémentaires par an et 188 500 habitants au 1er Janvier 2027.

Jugé très ambitieux d'un point de vue démographique, et au regard de la dynamique départementale, et parallèlement trop mesuré au regard des enjeux d'intervention sur le parc ancien, ce scénario n'a pas été retenu par les élus.

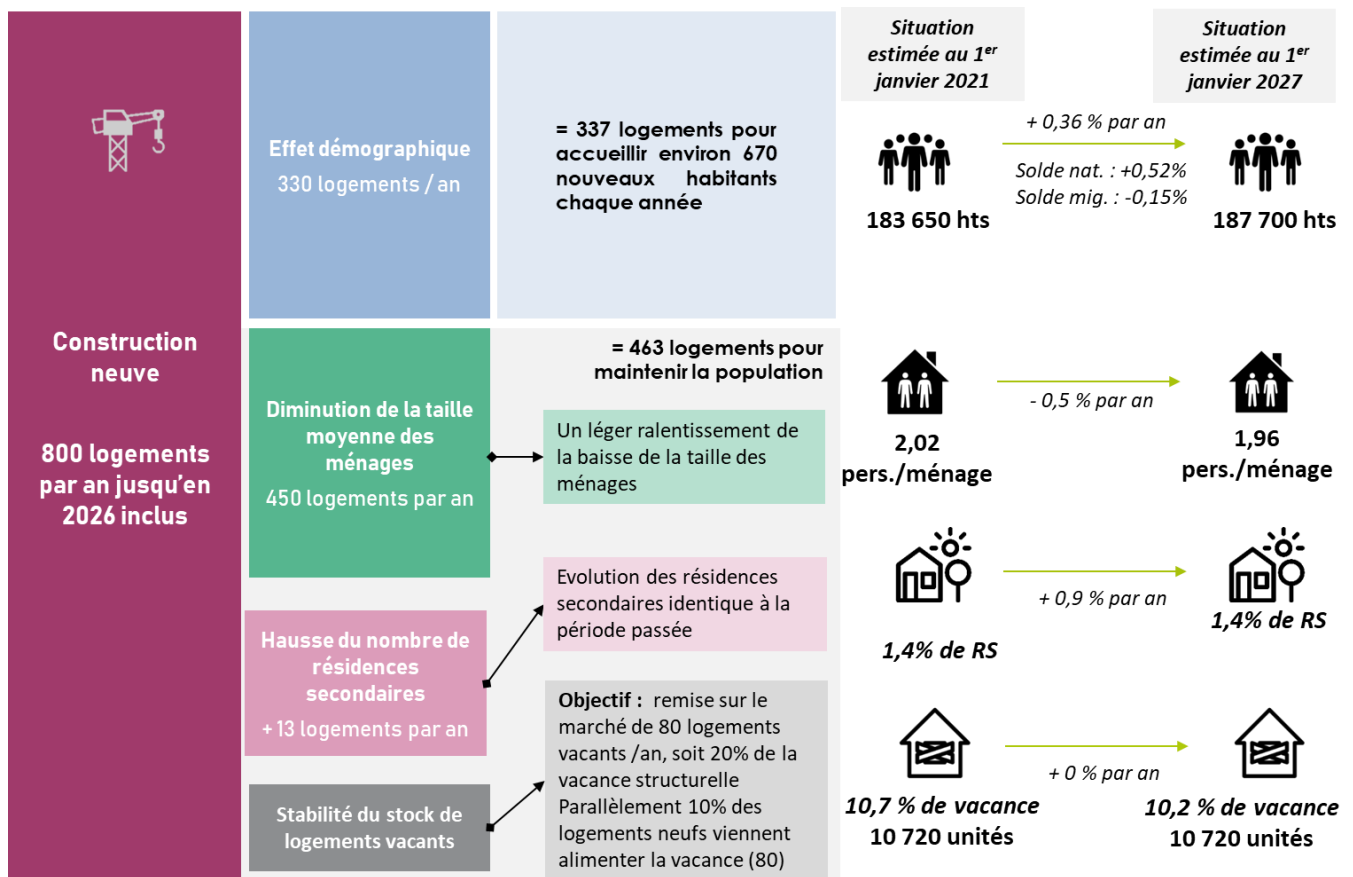
Le Scénario 3 équivalent au scénario retenu / une réduction du déficit migratoire et une action forte sur la vacance structurelle

Le scénario retenu par les élus repose sur les principes suivants :

- Une volonté de réduire le déficit migratoire vis-à-vis des autres EPCI de la Somme et de renforcer l'attractivité territoriale depuis les métropoles lilloise et parisienne : capter 450 personnes supplémentaires par an
- Une meilleure captation des familles avec une réorientation des produits proposés ;
- Une intervention majeure sur le parc vacant structurel avec un accompagnement à la remise sur le marché de logements (environ 80 remises sur le marché par an) combinée à une programmation répondant mieux aux besoins réels (une construction neuve qui alimente moins la vacance) ;

Ces hypothèses de développement ont pour conséquence :

- **Un rythme de production à hauteur de 880 logements** par an correspondant à :
 - un développement équivalent au potentiel du territoire (projets identifiés à ce jour) : environ 800 logements par an ;
 - une action de reconquête ambitieuse des logements souffrant d'une vacance structurelle (environ **80 remises sur le marché** par an, soit 20 % de la vacance structurelle) ;
- Une baisse de la taille des ménages ralentie ;
- Un taux de vacance réduit par rapport à la situation projetée en 2021 (**10,2 % à échéance**)
- **Un retour à une croissance démographique avec +0,35 %**, soit 670 habitants supplémentaires par an et 187 700 habitants au 1er Janvier 2027.



III. Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation

La déclinaison territoriale de la production de logements a été déterminée au regard de la structuration territoriale définie dans le SCOT et des orientations qualitatives validée dans le cadre du PLH. Celles-ci visent notamment à s'engager dans un développement de l'offre permettant un équilibre territorial entre les différents secteurs du territoire, mais aussi assurant la pérennité de centralités agréables à vivre, en limitant le développement périphérique au profit d'un réinvestissement des centres.

*A l'échelle de chaque commune, le terme de **centralité** est entendu comme le secteur urbain concentrant les équipements, services et commerces, fonctions qui organisent la vie du territoire et qui jouent un rôle polarisant à l'échelle du bourg voire au-delà. Elle est généralement caractérisée par un bâti plus ancien (« historique ») et par une plus forte densité d'habitat (petits collectifs, amiénoise en bande).*

Certaines communes jouent par ailleurs un rôle polarisant :

- *Le cœur de l'agglomération tel qu'entendu dans le SCOT : Amiens, Longueau et Rivery*
- *Les communes avec gare mais non situées dans le cœur : Boves, Dreuil les Amiens, Thézy-Glimont*
- *Les communes qui concentrent + de 100 équipements, services et commerces non encore listées : Camon, Cagny, Dury, Glisy*
- *Les communes proches du CHU : Saleux, Salouël et Pont de Metz*

Des ambitions de production supérieures ont été appliquées dans ces communes.

Ces objectifs « bruts » ont ensuite été mis en regard avec les capacités à faire (*potentiels fonciers et coups partis*) et les ambitions des communes (*projets*).

Les objectifs ont validés en séance avec les communes lors de la tenue de 5 réunions territoriales.

Ainsi, Amiens a vocation à accueillir les deux tiers du développement résidentiel neuf (530 logements par an). Le territoire aggloméré, avec 138 logements, accueillera environ 17 % des nouveaux logements. Enfin, les autres communes, au profil plus rural, accueilleront la production de 80 logements par an (10 % de l'offre nouvelle intercommunale).

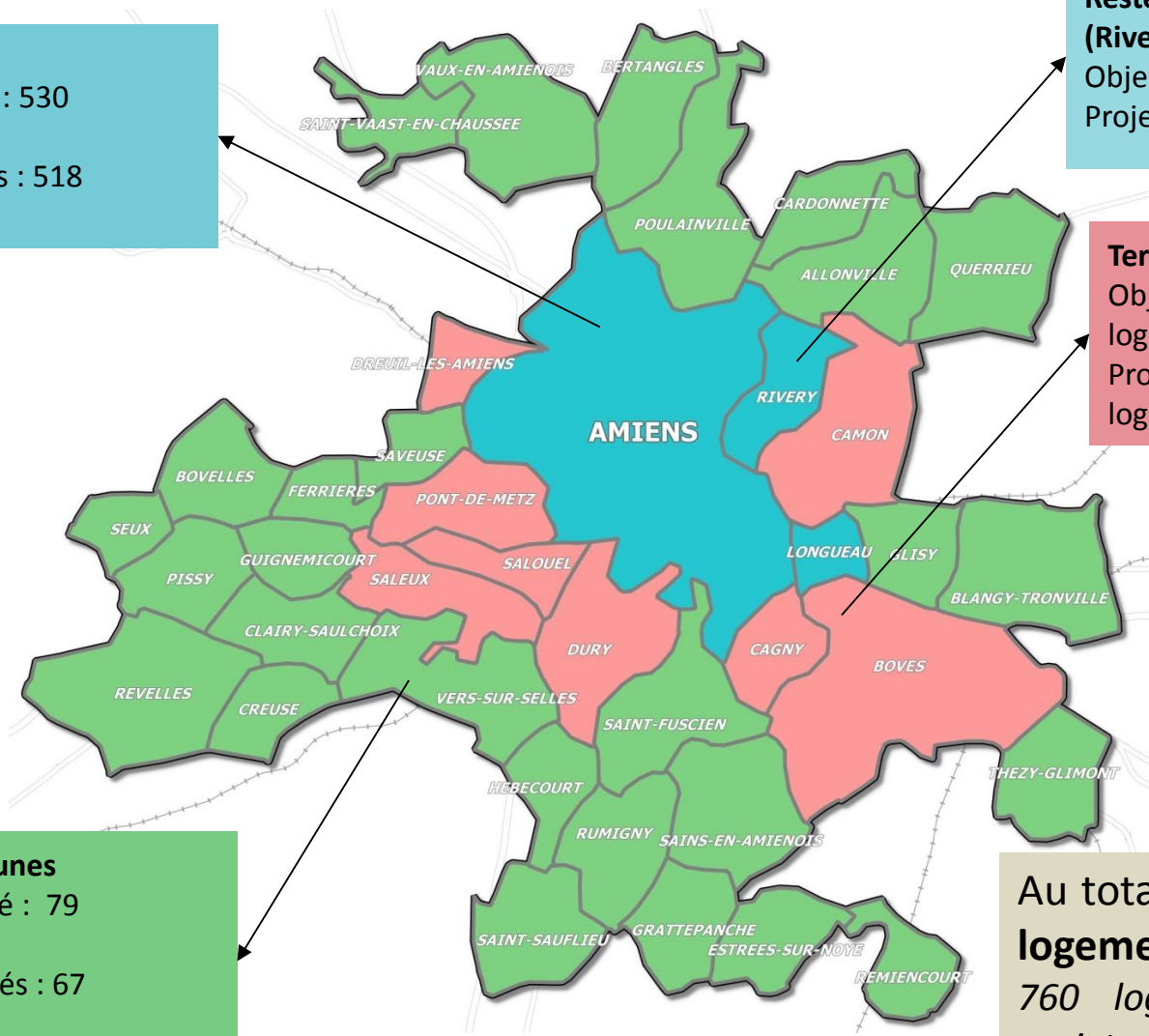
Amiens
Objectif affiché : 530
logements
Projets recensés : 518
logements

**Reste du cœur d'agglomération
(Rivery + Longueau):**
Objectif affiché : 52 logements
Projets recensés : 40 logements

Territoire aggloméré
Objectif affiché : 138
logements
Projets recensés : 135
logements

Autres communes
Objectif affiché : 79
logements
Projets recensés : 67
logements

Au total, un objectif de **800
logements proposés** par an
*760 logements recensés en
projet*



Déclinaison communale détaillée de la production neuve

Communes	Structuration territoriale	Programmation de logements			Projets connus et estimation des capacités foncières via densités du SCOT	
		Scénario 800 logements (volume annuel)	Scénario 800 logements (indice de construction)	Scénario 800 logements (volume sur 6 ans)	échéance PLH	post PLH et échéance inconnue
Groupe 1		694	4.4	4 164	4 038	3 088
Amiens	Cœur d'agglomération	531	4.0	3186	3109	2441
Camon	Territoire aggloméré	35	8.0	210	241	39
Dreuil-lès-Amiens	Territoire aggloméré	3	1.9	18	19	33
Dury	Territoire aggloméré	10	7.7	60	80	39
Longueau	Cœur d'agglomération	12	2.2	72	10	175
Pont-de-Metz	Territoire aggloméré	7	2.9	42	44	134
Rivery	Cœur d'agglomération	40	11.6	240	232	35
Saint-Fuscien	Reste de la CA AM	1	0.9	6	0	0
Saleux	Territoire aggloméré	35	12.3	210	210	4
Salouël	Territoire aggloméré	20	5.0	120	93	188
Groupe 2		26	6.0	158	104	228
Bovelles	Reste de la CA AM	2	4.6	12		57
Clairy-Saulchoix	Reste de la CA AM	1	3.2	7	2	13
Creuse	Reste de la CA AM	1	2.6	3		5
Ferrières	Reste de la CA AM	7	14.0	40	35	16
Guignemicourt	Reste de la CA AM	1	2.8	5	1	
Pissy	Reste de la CA AM	2	6.0	10	1	27
Revelles	Reste de la CA AM	2	3.1	10	3	54
Saveuse	Reste de la CA AM	5	5.5	30	31	26
Seux	Reste de la CA AM	1	5.8	6	2	16
Vers-sur-Selle	Reste de la CA AM	6	8.0	35	29	14
Groupe 3		26	6.4	158	118	236
Estrées-sur-Noye	Reste de la CA AM	3	9.0	15	9	70
Grattepanche	Reste de la CA AM	1	2.7	5		33
Hébécourt	Reste de la CA AM	7	12.0	39	39	6
Remiencourt	Reste de la CA AM	1	2.7	3		10
Rumigny	Reste de la CA AM	2	2.9	10	5	37
Sains-en-Amiénois	Reste de la CA AM	11	9.1	65	65	15
Saint-Saulfieu	Reste de la CA AM	4	3.4	21		65
Groupe 4		35	5.6	208	190	255
Blangy-Tronville	Reste de la CA AM	1	1.8	6	1	24
Boves	Territoire aggloméré	12	3.9	72	30	99
Cagny	Territoire aggloméré	16	13.0	94	94	11
Glisy	Reste de la CA AM	3	4.2	18	50	
Thézy-Glimont	Reste de la CA AM	3	5.1	18	15	121
Groupe 5		19	4.1	112	111	256
Allonville	Reste de la CA AM	5	6.7	30	26	27
Bertangles	Reste de la CA AM	2	3.5	12	8	144
Cardonnette	Reste de la CA AM	3	6.1	18	17	17
Poulainville	Reste de la CA AM	1	0.8	6		24
Querrieu	Reste de la CA AM	1.7	2.6	10	30	10
Saint-Vaast-en-Chaussée	Reste de la CA AM	5.0	9.9	30	30	6
Vaux-en-Amiénois	Reste de la CA AM	1.0	2.4	6		28
	Cœur d'agglomération	583	4.1	3498	3351	2651
	Territoire aggloméré	138	6.6	826	811	547
	Reste de la CA AM	79	5.0	476	399	865
CA Amiens Métropole		800	4.5	4800	4561	4063

Déclinaison communale de l'offre sociale et d'accèsion sociale

Concernant le logement locatif social, les objectifs ont été définis à la fois au regard de la **structuration des communes** (c'est-à-dire de leur capacité à accueillir une offre à vocation sociale au regard de leur offre de services, commerces et équipements) mais aussi au regard des **projets de logements locatifs sociaux connus par les communes**. Ces objectifs sont au moins équivalents aux prescriptions du SCOT, hormis pour la commune de Longueau qui dispose déjà d'une offre de logements sociaux importante.

Une attention particulière a également été portée à la **capacité opérationnelle** à produire du logement locatif social. Ainsi, les communes pour lesquelles le SCOT n'impose aucun objectif de mixité sociale, et ne disposant que d'une offre foncière diffuse à vocation pavillonnaire, n'ont pas d'objectif de mixité sociale ; ce qui ne représente pas un blocage si celles-ci souhaitent développer une offre sociale par ailleurs. Par contre, des objectifs de mixité ont pu être indiqués dans les communes qui comptent des potentiels fonciers majeurs permettant la sortie d'opérations groupées intégrant un nombre de logements sociaux suffisant pour assurer un équilibre financier pour les bailleurs sociaux.

La commune de Rivery est soumise à l'obligation de rattrapage au titre de l'article 55 de la Loi SRU, puisque dépassant le seuil de 3500 hts. A ce jour, il manque 144 logements sociaux. Compte tenu de son entrée dans la géographie SRU postérieurement au 1^{er} janvier 2015, elle dispose de 5 périodes triennales pleines, soit jusqu'en 2034 pour atteindre son objectif. Ainsi, l'objectif de rattrapage SRU sera environ de 74 logements sur la période du PLH – cohérent avec l'objectif affiché au sein du présent document (80).

Au total, la réalisation de **1320 logements locatifs sociaux** est attendue sur le territoire intercommunal sur la période du PLH, représentant 27 % de la production de logements, avec un taux variable selon la structuration territoriale : 30 % en moyenne dans le cœur d'agglomération, 25% en moyenne dans le territoire aggloméré et 14 % dans les communes rurales.

Concernant le développement de l'offre en accession sociale, une programmation de **10 à 15 % de l'offre de logements** a été inscrite dans les communes du cœur d'agglomération et du territoire aggloméré disposant de sites de développement résidentiels importants :

- 15 % à Amiens : soit environ 480 logements en accession sociale sur la période pouvant être réalisés via la production PSLA en diffus et en ZAC, la TVA à taux réduit dans les quartiers de la politique de la ville dans le cadre de la diversification et via le PTZ amiénois ;
- 15 % à Longueau, dans une optique de diversification des produits proposés ;
- 10 % à Camon, Rivery et Saleux.

Communes		Structuration territoriale		Programmation de logements					Objectifs de logements sociaux affichés au SCOT
				Scénario 800 logements (volume sur 6 ans)	Logements sociaux (volume sur 6 ans)	Logements sociaux (%)	Accession sociale (volume sur 6 ans)	Accession sociale (%)	
Groupe 1		4 164	1 217	29%	555	13%			
Amiens	Cœur d'agglomération	3186	956	30%	478	15%	30%		
Camon	Territoire aggloméré	210	42	20%	21	10%	20%		
Dreuil-lès-Amiens	Territoire aggloméré	18	17	94%	0	0%	20%		
Dury	Territoire aggloméré	60	12	20%	0	0%	20%		
Longueau	Cœur d'agglomération	72	10	14%	11	15%	20%		
Pont-de-Metz	Territoire aggloméré	42	8	20%	0	0%	20%		
Rivery	Cœur d'agglomération	240	80	33%	24	10%	20%		
Saint-Fuscien	Reste de la CA AM	6	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Saleux	Territoire aggloméré	210	53	25%	21	10%	20%		
Salouël	Territoire aggloméré	120	40	33%	0	0%	20%		
Groupe 2		158	25	16%	-	0%			
Bouvelles	Reste de la CA AM	12	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Clairy-Saulchoix	Reste de la CA AM	7	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Creuse	Reste de la CA AM	3	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Ferrières	Reste de la CA AM	40	8	20%	0	0%	pas d'obligation		
Guignemicourt	Reste de la CA AM	5	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Pissy	Reste de la CA AM	10	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Revelles	Reste de la CA AM	10	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Saveuse	Reste de la CA AM	30	10	33%	0	0%	pas d'obligation		
Seux	Reste de la CA AM	6	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Vers-sur-Selle	Reste de la CA AM	35	7	20%	0	0%	pas d'obligation		
Groupe 3		158	22	14%	-	0%			
Estrées-sur-Noye	Reste de la CA AM	15	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Grattepanche	Reste de la CA AM	5	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Hébécourt	Reste de la CA AM	39	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Remiencourt	Reste de la CA AM	3	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Rumigny	Reste de la CA AM	10	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Sains-en-Amiénois	Reste de la CA AM	65	16	25%	0	0%	pas d'obligation		
Saint-Saulfieu	Reste de la CA AM	21	5	25%	0	0%	pas d'obligation		
Groupe 4		208	35	17%	-	0%			
Blangy-Tronville	Reste de la CA AM	6	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Boves	Territoire aggloméré	72	18	25%	0	0%	20%		
Cagny	Territoire aggloméré	94	19	20%	0	0%	20%		
Glisy	Reste de la CA AM	18	5	30%	0	0%	pas d'obligation		
Thézy-Glimont	Reste de la CA AM	18	2	10%	0	0%	10%		
Groupe 5		112	12	11%	-	0%			
Allonville	Reste de la CA AM	30	8	25%	0	0%	pas d'obligation		
Bertangles	Reste de la CA AM	12	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Cardonnette	Reste de la CA AM	18	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Poulainville	Reste de la CA AM	6	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Querrieu	Reste de la CA AM	10	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
Saint-Vaast-en-Chaussée	Reste de la CA AM	30	5	15%	0	0%	pas d'obligation		
Vaux-en-Amiénois	Reste de la CA AM	6	0	0%	0	0%	pas d'obligation		
	Cœur d'agglomération	3498	1046	30%	513	15%			
	Territoire aggloméré	826	208	25%	42	5%			
	Reste de la CA AM	476	66	14%	0	0%			
CA Amiens Métropole		4800	1320	27%	555	12%			

Quels territoires-cibles de reconquête de la vacance ?

Nb. La localisation des objectifs de reconquête de la vacance sont indicatifs et visent à faciliter la mise en œuvre de dispositifs opérationnels. L'ensemble des communes sont bien évidemment invitées à contribuer aux objectifs de remises sur le marché.

Parmi les 9400 logements vacants identifiés sur l'agglomération, près de 9 sur 10 sont localisés sur la ville d'Amiens. Ainsi, la ville centre est le territoire prioritaire de reconquête des logements vacants. Les situations de vacance sont toutefois différentes selon les quartiers ; les quartiers de faubourgs et du centre-ville étant ceux qui concentrent les volumes les plus importants. Ils représentent donc des territoires cibles sur lesquels le territoire se fixe pour objectif la reconquête de 30 % de la vacance structurelle.

Dans les autres quartiers de la ville (hormis les quartiers d'habitat social sur lesquels la vacance – hors vacance technique – est faible), un objectif de reconquête de 20 % de la vacance structurelle est fixé.

Au total, ces objectifs portent à 444 le nombre de logements vacants à remettre sur le marché au sein de la ville d'Amiens.

		Etouvie	Marivaux	Amiens Nord	Saint-Ladre	Sud Est / Val d'Avre	Faubourg de Hem / Montières	Gare la Vallée / Saint-Acheul	Henriville / Plein Sud	Saint Roch / Renancourt	Saint-Leu / Saint-Pierre	Saint Honoré / Jeanne d'Arc	Sainte-Anne	Longpré / Saint-Maurice	Saint-Germain / Centre-ville
Vacance > 2 ans	Nombre	105	173	190	6	110	71	147	197	132	160	302	154	99	244
	%	39%	37%	39%	15%	23%	26%	25%	26%	26%	22%	27%	26%	23%	19%
Reconquête vacance structurelle à 20%		Quartier d'habitat social				22	14			26				20	
Reconquête vacance structurelle à 30% sur quartier stratégique		Quartier d'habitat social						44	59		48	91	46		73
Logements vacants en copro (toutes durées confondues)		105	27	111	6	167	75	107	304	232	234	283	128	99	770

Hors d'Amiens, les situations de vacance structurelle sont nettement plus ponctuelles. Quatre communes cibles sont identifiées car présentant des taux et des volumes de vacance structurelle plus importants. Au sein de celles-ci, 20 % des logements vacants structurels seront remis sur le marché soit au total 40 logements minimum sur la durée d'application du PLH.

	Boves	Dury	Longueau	Pont-de-Metz
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	43	43	52	51
Remise sur le marché si reconquete de 20 % de la vacance structurelle	9	9	10	10

3

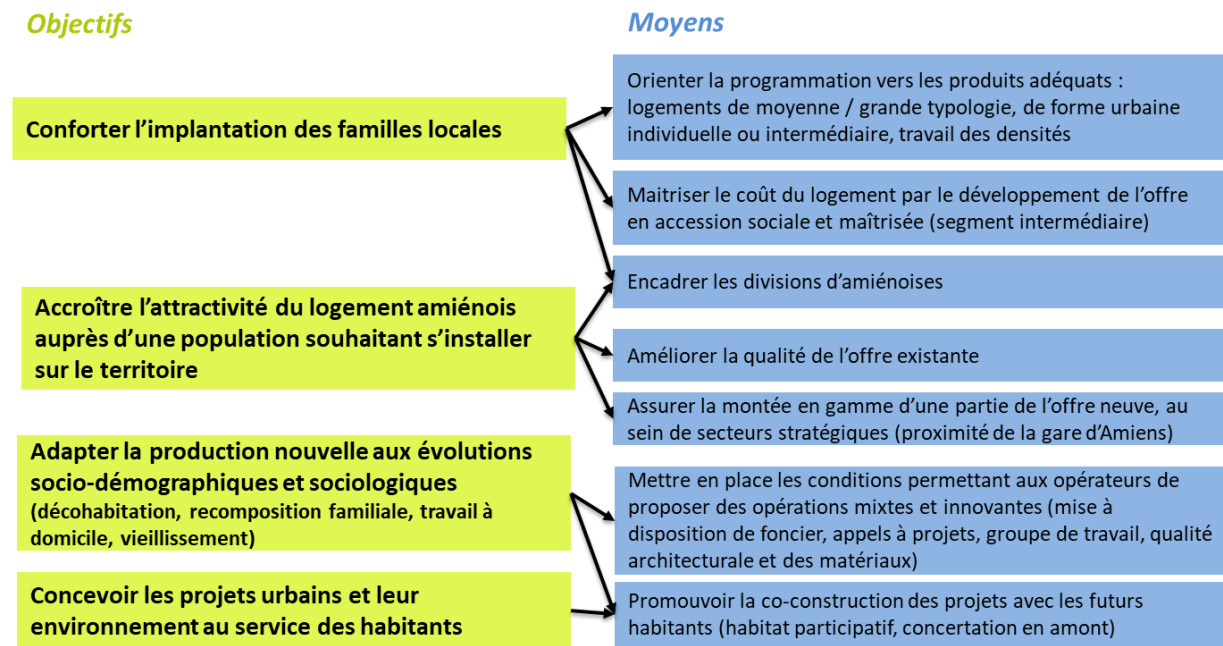
LES ORIENTATIONS GUIDES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE



Orientation 1. Un habitat désirable

Promouvoir un développement résidentiel en adéquation avec les besoins réels du territoire

Soutenir l'attractivité résidentielle du territoire en engageant le développement d'une offre appropriée



Le dernier recensement de l'INSEE (RP 2015), sorti après la réalisation du diagnostic, met en évidence une croissance démographique positive de l'ordre de 0,1% par an sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération entre 2010 et 2015, alors que le territoire présentait une relative stabilité démographique depuis une quinzaine d'années. Un certain nombre d'indices (pics de permis de construire, création d'emplois) laissent présager un impact positif sur la croissance démographique du territoire pour les années à venir. Le retour de l'attractivité territoriale sera soutenu par la dynamique de production d'une offre de logements neufs d'une part et de l'intervention sur le parc ancien déqualifié d'autre part.

Ainsi, le PLH affiche l'ambition de production de 800 logements neufs par an. Cette offre doit permettre de conforter l'implantation des familles locales, via les produits proposés notamment au regard des formes urbaines et des niveaux de prix afin disposer dans le cœur d'agglomération d'une offre concurrentielle aux logements proposés en périphérie. La maîtrise des divisions d'amiénoises s'inscrit également dans cet objectif puisque cette offre répond initialement à la demande d'une clientèle familiale.

Amiens Métropole ambitionne également d'accroître l'attractivité du logement amiénois auprès des populations souhaitant s'installer sur le territoire. Les arrivées de jeunes actifs et de jeunes familles en provenance des agglomérations parisiennes et lilloises pourront être confortées par le

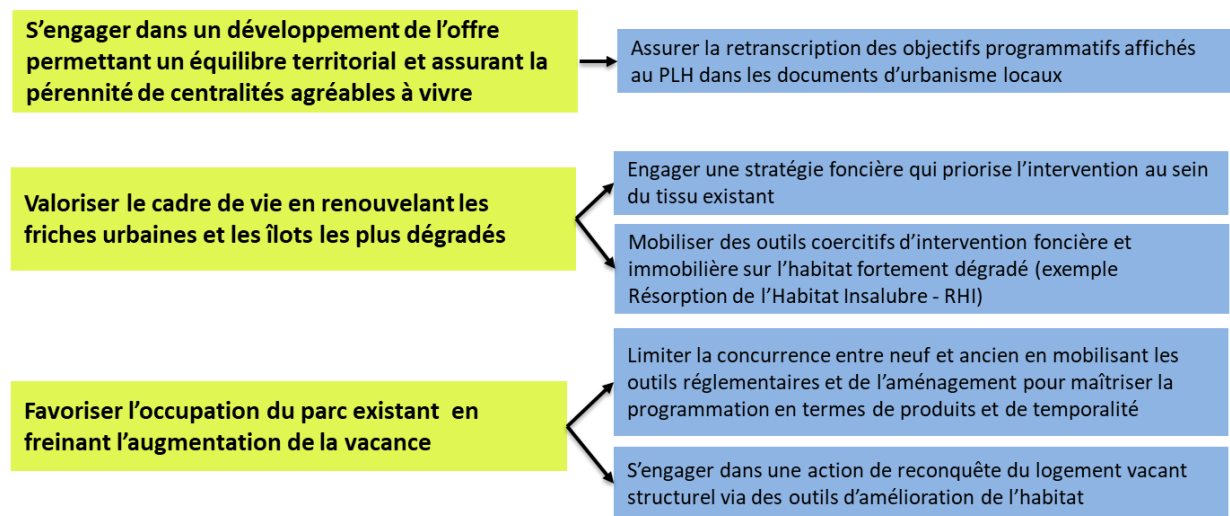
développement d'une offre répondant aux attentes en matière de qualité de vie de ces ménages au pouvoir d'achat généralement supérieur aux populations locales : montée en gamme d'une partie de l'offre neuve située dans des secteurs stratégiques (gare d'Amiens notamment) et développement de produits non standardisés et / ou mettant en valeur la qualité patrimoniale du bâti amiénois (lofs, patrimoine industriel, grandes amiénoises, etc.).

La production neuve doit également répondre à la diversité des besoins liés aux dynamiques sociétales et démographiques observées dans le diagnostic (vieillesse de la population, éclatement des ménages et décohabitation des jeunes). Une attention particulière sera portée à la qualité d'usage des nouveaux logements ; le volet thermique étant assuré par le respect de la Réglementation Thermique en cours. Amiens Métropole souhaite promouvoir une plus grande co-construction des projets entre les collectivités et les opérateurs d'une part et une association plus récurrente des utilisateurs finaux des logements : leurs habitants.

Conforter le développement résidentiel dans une logique de renforcement des centralités¹ et dans le respect des spécificités communales

Objectifs

Moyens



Sur la période passée, malgré une concentration des volumes de construction à Amiens, la mise en regard de la dynamique de construction avec la population résidente a permis de mettre en évidence le dynamisme important de certaines communes périphériques, notamment celles de la couronne Sud et une déprise démographique de la ville centre.

¹ Le terme de centralité est défini en page 15 du présent document

Dans le cadre de ce deuxième PLH, Amiens Métropole s'engage à développer l'offre de logements de façon plus équilibrée afin de limiter la concurrence entre les secteurs centraux et leur périphérie, à différentes échelles : d'une part, en assurant une production plus ambitieuse dans les communes bénéficiant de l'ensemble des aménités urbaines (commerces, services et équipements) ; d'autre part en favorisant le comblement du tissu urbanisé et ainsi asseoir la pérennité des centralités² agréables à vivre. Ainsi, le repérage foncier effectué cible prioritairement des sites de développement résidentiel en dents creuses.

Enfin, au-delà la production de logements neufs, le développement résidentiel devra fortement s'appuyer sur le réinvestissement du bâti existant. Une partie des projets de logements répondra à l'objectif de renouvellement de friches urbaines et des îlots les plus dégradés, au sein de la ville d'Amiens notamment, dans le cadre de projets urbains intégrant une requalification des espaces publics et organisant la mixité des fonctions (activité économique, services et équipements, commerces, déplacements, etc.).

Par ailleurs, Amiens Métropole affiche l'objectif de remise sur le marché de 80 logements vacants par an. La vacance structurelle représente 27% des logements vacants du territoire, soit 2 550 logements vacants depuis plus de 2 ans. La croissance rapide de la vacance observée sur le territoire (6,7% en 2009 contre 8,9% en 2014) engage la collectivité à mobiliser les moyens de lutte contre ce phénomène avec à la fois une action incitative et coercitive d'amélioration du parc de logements privés, mais aussi en s'engageant vers une maîtrise de production limitant la concurrence entre les logements neufs et le parc existant.

² Le terme de centralité est défini en page 15 du présent document

Orientation 2. Un habitat requalifié

Améliorer le confort de vie dans le logement et les quartiers

Réduire la facture énergétique du logement pour les occupants

Objectifs

Massifier la réhabilitation thermique du parc de logement privé et social

Moyens

Accompagner les copropriétés dans la réalisation de travaux d'amélioration énergétique

S'appuyer sur l'effet levier permis par le NPNRU pour réaliser des opérations de réhabilitation conjointes parc privé / parc social

Inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux de rénovation

Faciliter l'accès à l'information par le biais d'un guichet unique

Mettre en place un accompagnement au montage de dossiers

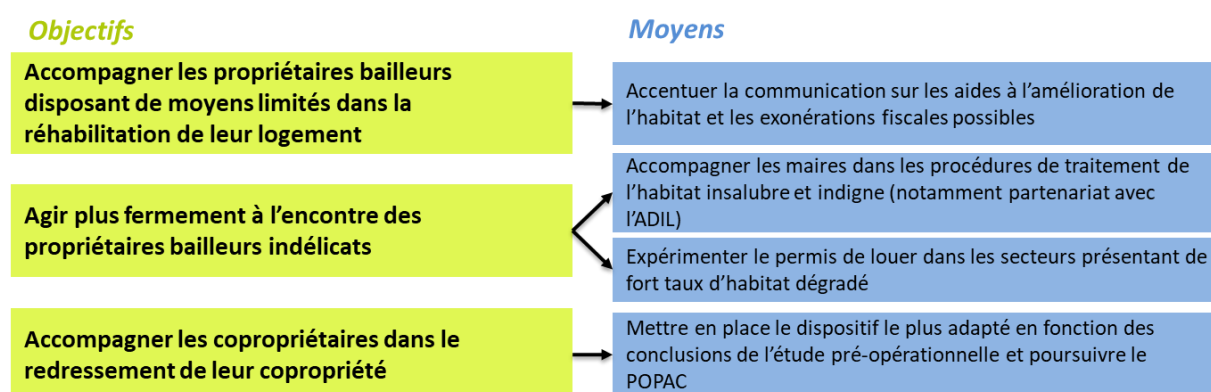
Une majorité du parc de logements de la Communauté d'Agglomération a été construit avant les premières réglementations thermiques de 1974 : cela concerne 72% du parc en en propriété occupante, 61% du parc locatif privé et 41% du parc social. De plus, près d'un tiers du parc du territoire est classé comme énergivore (DPE E/F/G), soit un volume d'environ 25 000 logements sur le territoire pour plus de 52 000 occupants de ce parc. Au sein du parc social, plus d'un logement sur cinq, dont le DPE est renseigné, est classé comme énergivore, soit 6 040 logements, essentiellement concentrés à Amiens.

La lutte contre la précarité énergétique constitue une des priorités d'Amiens Métropole. D'après la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ». L'ancienneté des logements, combinée à la fragilité économique des ménages, propriétaires et locataires, ont pour conséquence une accentuation du phénomène de précarité énergétique.

Une action massive de réhabilitation thermique est ainsi indispensable, tant dans le parc privé que dans le parc social. Elle devra s'inscrire dans la durée pour éliminer progressivement les logements énergivores, faire diminuer les factures d'énergie tout en faisant participer les ménages à la maîtrise de leur consommation. Les bailleurs sociaux sont engagés dans la réalisation de travaux de performance énergétique au sein de leur parc, dans le cadre de leur Plan Stratégique de Patrimoine (droit commun), mais aussi dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il est ainsi envisagé de prendre appui sur ce dispositif d'envergure qui concerne trois quartiers de la ville d'Amiens pour massifier l'intervention au sein du parc privé situé au sein ou en bordure de ces quartiers dans une logique de mutualisation.

La massification passe également par une intervention sur les copropriétés énergivores ou dégradées, mais aussi par le maintien des dispositifs d'information et d'accompagnement des propriétaires occupants et modestes.

Mettre à disposition des habitants un parc locatif privé qualitatif et lutter contre les situations d'habitat indigne



Le diagnostic a permis de soulever l'enjeu de réhabilitation du parc privé, en lien avec l'ancienneté de celui-ci couplé aux revenus limités d'une partie de ses occupants. Il a par ailleurs fait ressortir des situations de mal logement et d'indignité au sein du parc privé qui concernent plus particulièrement les locataires du parc privé.

En effet, le parc locatif privé présente des signes de fragilité plus marqués (30% des locataires vivant sous le seuil de pauvreté, les 2/3 pouvant prétendre à un logement social et 40% à un logement très social), et la majorité des potentielles situations d'indignité du territoire concerne des locataires du parc privé (parmi les 3 435 résidences principales privées considérées comme indignes, 70% sont des résidences locatives privées).

Amiens Métropole s'était saisie de cette problématique, via un PIG de lutte contre le mal logement. Cependant, le bilan des propriétaires-bailleurs et des dossiers pour des travaux de réhabilitation de logements dégradés ou indignes était très peu satisfaisant. Par ailleurs, 620 copropriétés sont identifiées comme présentant des signes de fragilité en 2013 (catégories B à D), selon l'Observatoire des copropriétés de l'Anah. Parmi elles, la catégorie la plus fragile (D) compte 176 copropriétés, soit 28% des copropriétés repérées.

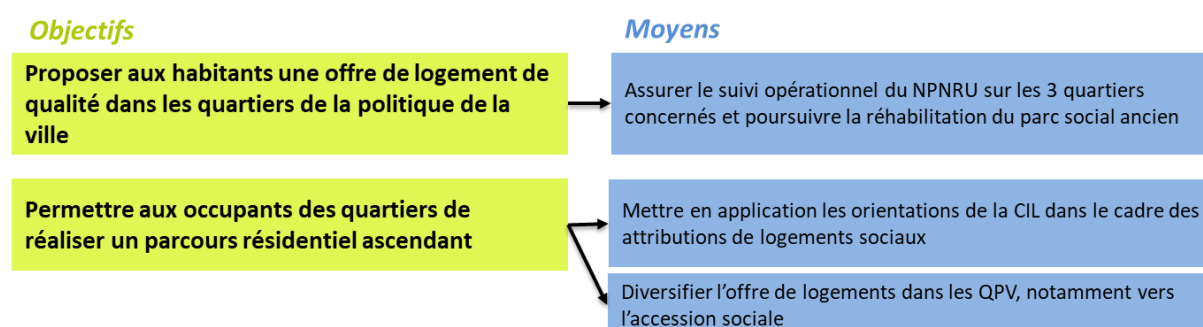
Amiens Métropole s'engage à renouveler l'accompagnement des propriétaires-bailleurs disposant de moyens limités, en mettant en place un dispositif d'amélioration de l'habitat et en développant la communication sur les outils d'aides aux travaux de réhabilitation.

En complément de cette action incitative et pour éviter la mise sur le marché de logements de médiocre qualité, Amiens Métropole souhaite agir plus fermement à l'encontre des propriétaires-bailleurs indécents par l'expérimentation du permis de louer et de diviser dans les secteurs où les problématiques sont les plus importantes : quartiers de faubourgs, copropriétés fragiles, etc.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération s'engage à accompagner les maires qui le souhaitent dans l'exercice de leur pouvoir de police. Le travail partenarial étant essentiel dans la résorption des situations de mal logement, Amiens Métropole mobilisera l'ensemble des partenaires pour améliorer la connaissance de ces situations et assurer leur remontée auprès du PDLHI.

Enfin, Amiens Métropole proposera un accompagnement des copropriétaires dans le redressement de leur copropriété sur la base des conclusions et propositions de l'étude pré-opérationnelle portant sur les copropriétés fragiles.

Restaurer l'attractivité des quartiers politique de la ville



Amiens Métropole compte 6 quartiers prioritaires de la politique de la ville, concentrant près de la moitié de l'offre sociale du territoire. Ils regroupent une population de plus de 31 000 habitants et cumulent des situations de fragilités financières et sociales (revenus faibles, forte dépendance aux prestations sociales, surreprésentation des locataires, des familles monoparentales). Outre les difficultés évoquées, ces quartiers souffrent d'une image négative devant être inversée à travers des opérations transversales de requalification.

Le Contrat de Ville d'Amiens Métropole a été mis en place en 2015. Conclu entre la ville d'Amiens, la Communauté d'Agglomération, le Département, la Région et l'Etat, il définit et formalise l'intervention publique au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville à l'échelle intercommunale en termes de renouvellement urbain, de cadre de vie, de tranquillité publique, des services publics, etc. Le Contrat de Ville identifie également 8 secteurs de veille active sur le territoire dans les communes d'Amiens (Saint-Maurice, Elbeuf, Renancourt, Faubourg de Hem, îlot de la délivrance), Camon, Longueau et Rivery.

Trois quartiers ont été retenus au titre du NPNRU (Amiens Nord, Etouvie, Pierre Rollin) et feront l'objet sur le champ du logement, d'interventions pour améliorer la qualité urbaine des quartiers et la qualité de vie de ses occupants.

L'attractivité des quartiers prioritaires repose sur une stratégie de diversification de l'habitat et d'intervention sur le parc obsolète qui comprend :

- L'accompagnement des bailleurs dans la requalification de leur parc social le plus déqualifié,
- Le développement d'une offre diversifiante (en termes de produits et formes urbaines) permettant aux occupants des quartiers de réaliser un parcours résidentiel ascendant,

- Une réflexion sur la démolition des bâtiments les plus obsolètes et moins attractifs,
- La mise en place d'une stratégie de peuplement qui contribue à rectifier, en partenariat avec l'ensemble des réservataires de logements sociaux, les déséquilibres de mixité sociale et à lutter contre la concentration des poches de pauvreté.

Orientation 3. Un habitat pour tous

Reconstituer les maillons du parcours résidentiel

Permettre l'égalité à l'accès à un logement autonome aux personnes en grande difficulté

Objectifs

Favoriser la sortie des structures d'hébergement social afin de permettre de nouvelles attributions

Lever les freins à l'accès au logement pour les publics défavorisés

Moyens

Dédier une part de la production aux logements aux loyers les plus bas (PLAi) et assurer sa diffusion sur le territoire intercommunal

Renforcer le partenariat entre les bailleurs sociaux :
- et les associations pour le développement de l'offre de baux glissants
- et les structures d'hébergement pour favoriser les relogements des personnes pouvant prétendre à accéder au logement autonome

Renforcer les actions d'accompagnement social lié au logement, afin de pallier l'insuffisance de l'offre de logements accompagnés

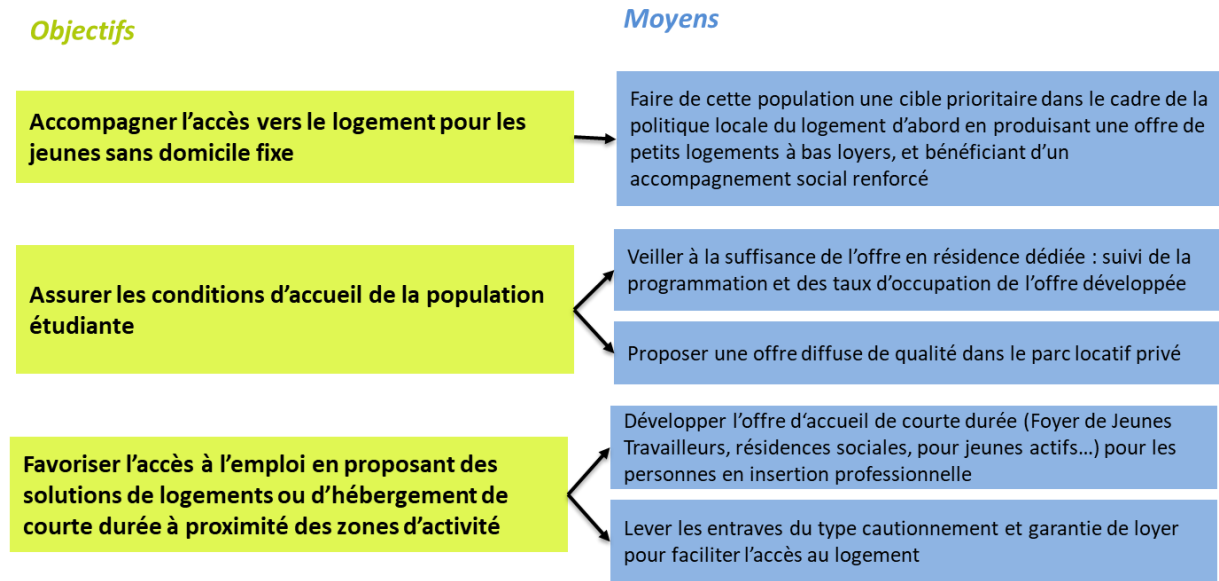
Limiter le risque locatif pour le propriétaire en développant les mesures d'intermédiation locative dans le parc privé

Amiens Métropole ne présente pas de fortes tensions sur le segment de l'hébergement et propose un ratio de places d'hébergement (urgence et insertion) supérieur aux moyennes nationale et régionale. La difficulté qui se présente sur le territoire concerne plus spécifiquement la fluidité des parcours résidentiels depuis les structures d'hébergements vers des solutions de logements pérennes. L'allongement des durées d'occupation au sein de structures ayant vocation à accueillir les personnes en urgence ou sur de courtes durées et l'insuffisance de l'offre de logement accompagnés, en résidence ou dans le diffus, bloque l'ensemble de la chaîne du parcours d'insertion pour les ménages en grande fragilité.

Retenu au titre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour le Logement d'Abord, le territoire soutiendra les projets permettant de libérer les places d'urgence et d'insertion pour favoriser l'insertion des publics fragiles. Ainsi, le développement de maisons relais/pensions de familles sera soutenu, ainsi que le parc à vocation très sociale (PLAi adapté), notamment en direction de besoins insatisfaits (à titre d'exemple une structure d'hébergement permettant d'accueillir des jeunes avec animaux a été développée à Amiens). Le développement de mesures d'intermédiation locative pourra également constituer une solution complémentaire dans le parc diffus, tout en limitant le risque locatif pour les propriétaires bailleurs.

L'objectif est également de soutenir la coordination au niveau local des différents acteurs (bailleurs sociaux et gestionnaires de structures, réseau associatif), de favoriser la complémentarité des différents dispositifs et d'optimiser la prise en charge des publics afin d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels.

Conforter le rôle d'accueil des jeunes joué par le cœur d'agglomération et pérenniser leur ancrage sur le territoire



Le territoire, et notamment la ville d'Amiens, se caractérise par une forte représentation des jeunes parmi la population. Le public jeune présente une diversité de situations économiques : étudiants, alternants, jeunes actifs en mobilité professionnelle ou non, jeunes en situation de grande précarité.

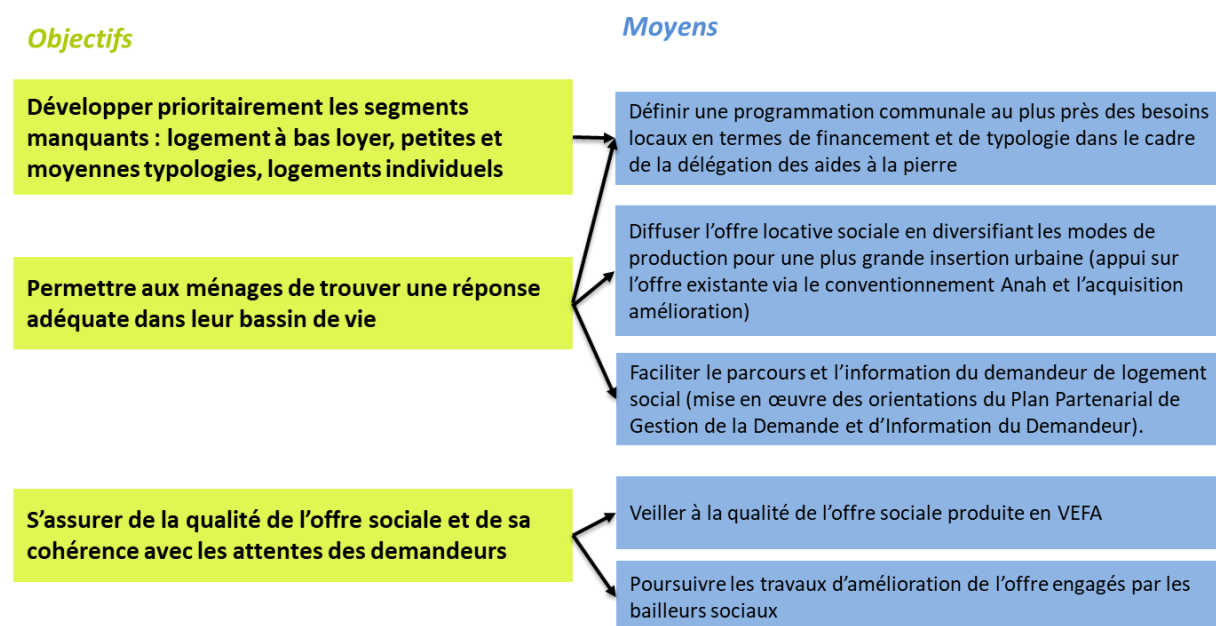
Le diagnostic fait remonter un besoin en hébergement ou en logement adapté pour les jeunes en situation de grande précarité ou de marginalité ; ces derniers étant par ailleurs une cible prioritaire dans le cadre de la déclinaison locale de la politique du Logement d'Abord. La Communauté d'Agglomération mènera une réflexion poussée pour le développement de solutions adaptées d'hébergement social et des mesures d'accompagnement vers le logement autonome ; elle soutiendra et renforcera les dispositifs en place (Garantie Jeune). Une meilleure coordination des acteurs concernés et une orientation optimale des publics viendront compléter son action.

Avec près de 30 000 étudiants, Amiens Métropole constitue un pôle universitaire majeur des Hauts-de-France. Pour répondre à leurs besoins, l'offre en résidences dédiées est amenée à se développer assez fortement avec 1300 logements actuellement en projet dans les ZAC et au centre-ville d'Amiens. Cette offre nouvelle doit faire l'objet d'un suivi attentif en termes de développement et d'occupation afin de veiller aux équilibres entre les segments d'offre. L'agglomération doit également envisager une diversification des produits proposés aux jeunes, étudiants et actifs, du territoire, au-delà des produits standardisés en résidence. Ce nouveau PLH doit ainsi être l'occasion de lancer la réflexion sur les moyens de favoriser la colocation, le développement de produits intergénérationnels ou d'hébergement de courte durée, mais aussi de lever les entraves à l'accès au logement pour les jeunes qui bénéficient souvent de moyens financiers plus limités et de situations moins stables face à l'emploi.

Le diagnostic indique que le parc locatif privé est le principal parc d'accueil des jeunes. Cependant, une partie d'entre eux se trouve exclue du marché locatif au regard de la faiblesse de ses revenus et de la concurrence entre les différents publics qui s'exerce sur les petits logements en dépit de leur représentation satisfaisante sur le territoire, notamment à Amiens, et de leur croissance rapide sur

l'ensemble de l'Agglomération. Le territoire a mené une politique de développement de l'offre neuve, privée et sociale, à destination des jeunes et des étudiants. Cependant, un défaut de qualité est fréquemment constaté dans le parc ancien et notamment dans le cadre des opérations de division au sein des amiénoises. A l'avenir, le territoire veillera à la qualité des logements proposés à la location pour les jeunes publics, notamment à travers l'expérimentation du dispositif de permis de diviser.

Proposer une offre locative abordable pour les ménages modestes qui s'adapte aux besoins réels des territoires



Une part de la production de logements sera dédiée au logement locatif social, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée, d'assurer la pérennité de l'offre à bas loyer et répondre aux besoins des ménages modestes et classes moyennes.

Pour rappel, les communes de plus de 3500 habitants de la Communauté d'Agglomération sont assujetties au taux de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales. Au 1er Janvier 2019, 5 communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Parmi elles, Amiens, Longueau et Camon respectent les obligations législatives. Toutefois, Salouël et Rivery sont soumises à obligation de rattrapage mais sont sur le point d'atteindre leurs objectifs. Rivery a dépassé le seuil des 3 500 habitants lors de la période d'élaboration du PLH, aussi l'offre sociale y sera-t-elle développée. Amiens Métropole s'engage dans le cadre de ce PLH et de la nouvelle Convention de Délégation des Aides à la Pierre, d'assurer une programmation sociale suffisante pour répondre aux objectifs de la Loi.

Plus qu'une approche quantitative, Amiens Métropole veillera à l'adéquation entre les produits développés et la demande, qui s'exprime en priorité sur les T2 et les T3 dans la ville-centre et sur des logements plus adaptés aux familles hors Amiens (parc individuel). Par ailleurs, l'offre nouvelle devra proposer une diversité de financements qui correspondent à des niveaux de loyers et plafonds de

ressources différenciés pour les occupants, et répondant à la demande majoritairement éligible à un logement très social (76% des demandeurs).

Pour les communes soumises à la Loi SRU, la répartition des logements sociaux produits par type de financement doit respecter la répartition suivante au regard de la Loi :

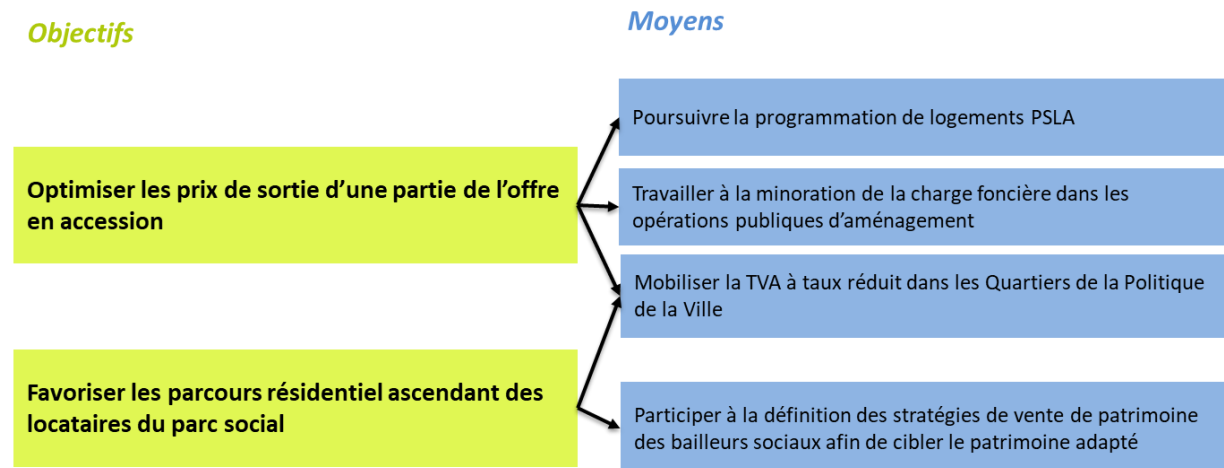
- 30 % de logements PLAI au minimum (logement très social)
- Une part variable de logement PLUS (logement social classique)
- 30 % de logements PLS au maximum (logement intermédiaire)

L'offre sociale est aujourd'hui concentrée sur la ville d'Amiens (plus de 90 % de l'offre intercommunale) ; pour autant les besoins s'expriment également en secteur périphérique notamment en lien avec le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de familles monoparentales. Afin de diffuser l'offre sur l'ensemble du territoire, le développement d'opérations mixant logements privés et logements publics sera privilégié et l'appui sur les potentialités dans le parc existant sera favorisé. Ainsi, le développement de l'offre sociale aura également vocation à se faire au sein du parc existant : opération d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux et conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'ANAH.

Enfin, Amiens Métropole s'engage à proposer une offre locative sociale de qualité en accompagnant les bailleurs sociaux dans la réhabilitation de leur parc et en veillant à la qualité d'usage des logements produits en VEFA. Ce dernier phénomène a tendance à se multiplier sur le territoire et s'il permet généralement une mixité des opérations, il ne doit pas aboutir à la dégradation des conditions d'accueil des locataires sociaux. Une prise en compte des besoins des demandeurs locaux est un préalable essentiel à intégrer en amont des opérations en VEFA.

L'information des demandeurs, sur leurs possibilités de parcours au sein de l'offre sociale, sera assurée par la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs.

Accompagner les ménages locaux dans leur parcours vers l'accession à la propriété



L'analyse des marchés immobiliers met en évidence un phénomène de pression foncière et immobilière sur Amiens Métropole provoquant un report des populations familiales souhaitant s'installer en maison individuelle vers des communes périphériques, moins structurées mais avec un cadre de vie agréable et proposant une offre de logements correspondant à leurs attentes et capacités financières.

Dans ce contexte et dans l'optique de maintenir les ménages familiaux sur le territoire, notamment dans le cœur d'agglomération, le développement du logement en accession abordable dans le neuf permettra à des ménages plus modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété. Amiens Métropole s'engage à poursuivre les dispositifs mis en place en faveur de la maîtrise des prix d'une partie de la production neuve (accompagnement financier des opérateurs pour le développement d'une offre en PSLA, PTZ amiénois) mais aussi à travailler plus finement sur les moyens de maîtriser la charge foncière dans le cadre des opérations d'aménagement publiques.

La TVA à taux réduit permise au sein et dans le périmètre de 300 mètres autour des quartiers de la politique de la ville constitue également un point d'appui non négligeable pour permettre de limiter les prix du logement neuf. D'autre part, avec la Loi ELAN, les bailleurs sont invités à accentuer leur politique de vente de patrimoine ; celle-ci s'inscrit parfaitement dans une optique de facilitation des parcours résidentiels vers l'accession. Amiens Métropole a vocation à s'investir plus fortement dans la définition de ces stratégies de vente afin de maîtriser les volumes, la localisation et les types de produits pouvant être concernés.

La maîtrise des prix de sortie passe enfin par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace, adaptés aux territoires, à savoir la maison individuelle groupée (surfaces de terrain limitées), tout en portant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations (gestion de la proximité, préservation de l'intimité), mais aussi par la mobilisation de montages innovants tels le Bail Réel Solidaire (dissociation du foncier et du bâti) ou encore l'habitat participatif.

Améliorer les conditions d'habitat des personnes vieillissantes ou en situation de handicap

Objectifs

Permettre le maintien à domicile dans de bonnes conditions par une action d'adaptation du parc et un accompagnement des occupants

Moyens

Dans le cadre d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé, proposer un accompagnement soutenu des personnes vieillissantes

Engager la réflexion sur les possibilités d'adaptation des amiénoises

Faciliter les mutations vers un logement adapté dans le parc social en assurant la traçabilité des logements adaptés et en travaillant en inter-bailleurs

Etayer les solutions de logement et hébergement adaptées à la demande actuelle

Définir une programmation concertée entre les communes sur l'habitat des personnes âgées

Poursuivre la collaboration entre bailleurs sociaux et associations pour axer la réponse vers des solutions intergénérationnelles et inclusives

Permettre la production de logements sociaux adaptés au vieillissement dans les QPV par dérogation

En dépit du poids important des plus jeunes sur le territoire, et plus particulièrement à Amiens, la Communauté d'Agglomération est confrontée au phénomène de vieillissement de sa population. Celui-ci s'opère sur l'ensemble du territoire mais à des rythmes différenciés, avec une hausse plus rapide des 60 ans et plus en dehors d'Amiens, dans le territoire aggloméré et dans le reste du territoire amiénois.

Le diagnostic révèle des parcours résidentiels hétérogènes pour les seniors (majoritairement propriétaires), dont les revenus diffèrent, nécessitant d'apporter des réponses variées et complémentaires.

En lien avec la politique départementale, le maintien à domicile sera privilégié, par le développement des services d'accompagnement et par l'adaptation du parc de logements ordinaires. Au sein du parc existant, un dispositif d'accompagnement technique et financier des propriétaires pour l'adaptation de leur logement, ou du logement de leur locataire, constitue une nécessité en complément de la politique d'amélioration du parc dégradé qui sera menée. Au regard du profil du parc, une réflexion spécifique devra être menée pour envisager les possibilités d'adaptation du parc d'amiénoises, ainsi que leur reproductibilité à plus grande échelle.

Au sein du parc social, les bailleurs assurent l'adaptation du parc aux besoins de leurs occupants. Afin de fluidifier leur parcours, un travail sur la traçabilité des logements adaptés et sur les capacités d'attribution en inter-bailleurs sera engagé.

Amiens Métropole mobilisera les différents partenaires (communes, associations, bailleurs, ...) afin de mener une réflexion autour du développement d'une offre dédiée intermédiaire, entre le logement ordinaire et l'EHPAD (résidences intergénérationnelles, résidences dédiées adaptées, offre locative sociale). Une attention particulière sera portée sur la localisation des projets facilitant

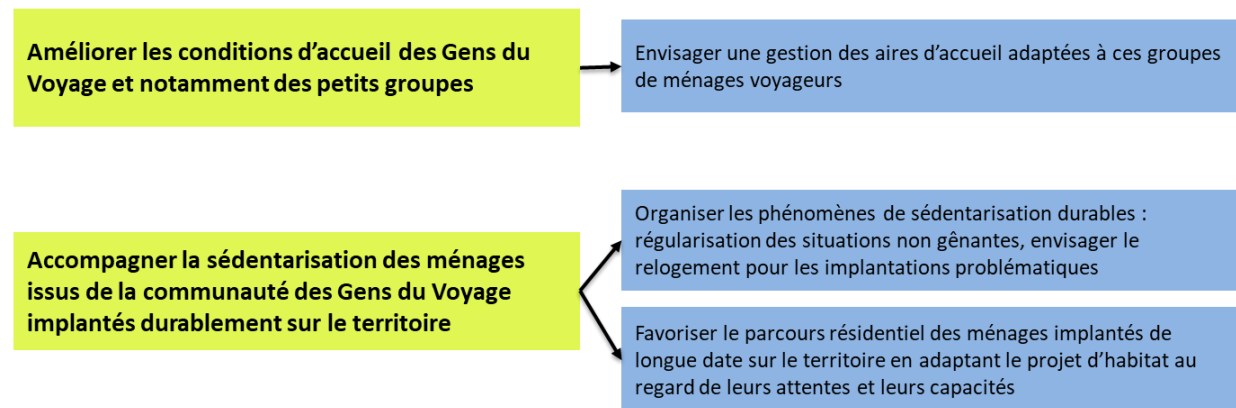
l'inclusion des personnes âgées et handicapées (à proximité des lieux de centralités, commerces, services, transports, équipements, ...) ainsi que la cohérence et la complémentarité des projets entre eux à l'échelle intercommunale. La question de la localisation des projets se pose également dans les quartiers de la politique de la Ville. Si le développement d'une offre sociale classique au sein de ces quartiers est à éviter, la production de résidences sociales à destination de personnes âgées apparaît comme un produit diversifiant et permet d'apporter une réponse adaptée à une population généralement peu mobile et attachée à son quartier.

Pour répondre à des besoins plus spécifiques (handicap psychique, vieillissement des travailleurs handicapés d'ESAT, etc.), les partenariats entre bailleurs et association seront à favoriser afin de faciliter la sortie de micro-projets dans une démarche d'habitat inclusif.

Répondre aux besoins spécifiques des Gens du Voyage

Objectifs

Moyens



Le PLH devra reprendre les objectifs fixés dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. La transformation de d'une aire de tampon à Boves en aire de moyen séjour sera réalisée courant 2019. Amiens Métropole poursuivra son partenariat avec l'HACIENDA pour la gestion des aires d'accueil.

Dans le cadre de la révision du Schéma, le territoire mobilisera les différents acteurs pour envisager les solutions d'accueil de petits groupes voyageurs pour lesquels les aires d'accueil existantes et les aires de grand passage sont inadéquates et remédier aux situations d'occupations illégales constatées.

En complément de l'offre pour les ménages voyageurs, des solutions pour les ménages sédentaires doivent être proposées à la fois par la régulation des situations non gênantes et la co-construction d'un projet de parcours résidentiel avec les ménages implantés de longue date sur le territoire. La réussite de ces projets (terrain familial, logement adapté, voire logement social) ne peut se faire sans un accompagnement et une association étroite des ménages sédentarisés, pour répondre au mieux à leurs attentes et capacités.

Orientation 4. Amiens Métropole, fédérateur de la politique de l'habitat

Piloter et animer la stratégie intercommunale en faveur du logement

Objectifs

Asseoir la CA dans ses nouveaux champs de compétences

Moyens

Piloter la stratégie de peuplement

Anticiper le développement résidentiel futur par la mise en place d'un plan d'actions foncières à long terme

Renforcer le rôle d'animation et de conseil auprès des communes, en tenant compte des spécificités locales

Traduire localement la politique de l'habitat intercommunale :
- Assurer la compatibilité PLH / PLU en participant à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux
- Accompagner les communes dans la définition des projets : choix des procédures, estimations des besoins et choix des produits

Assurer une veille législative, réglementaire et plus globalement sur les différentes aides existantes pouvant être mobilisées par les collectivités ou la population

Positionner l'agglomération comme facilitateur lors de négociations entre les communes et les opérateurs / propriétaires

Structurer l'observatoire de l'habitat au service de l'évaluation de la politique locale

Poursuivre la collaboration avec l'ADUGA

Étendre le champ d'observation à la thématique foncière

Assurer la réalisation de bilans réguliers et leur restitution partenariale

Au sein de cet axe, trois champs sont à approfondir par Amiens Métropole : la montée en puissance sur des champs d'intervention nouveaux, le conseil / l'ingénierie auprès des communes du territoire, et enfin, le suivi et le pilotage de la politique locale.

La promulgation de nouvelles lois aboutit à la montée en compétence des collectivités sur le champ des politiques de peuplement et des politiques foncières. Les réflexions déjà engagées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logements seront à poursuivre avec l'ensemble des acteurs concernés. Amiens Métropole sera en charge du suivi des attributions et du respect des règles de la Convention Intercommunale d'Attributions. Sur le champ du foncier, cette montée en compétence doit permettre d'assurer le développement à long terme du territoire et d'éviter une approche au coup par coup par la mise en place d'un plan d'actions foncières sur le territoire.

Amiens Métropole affirme, à travers son PLH, son rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat. Cette fonction repose sur la prise en compte des objectifs du PLH par l'ensemble des acteurs, notamment les communes. La Communauté d'Agglomération assurera le relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat afin que des actions concrètes et opérationnelles puissent émerger. Si les communes demeurent maîtresses de leur développement, elles pourront bénéficier d'un accompagnement technique qui facilitera la traduction des ambitions portées par le PLH au sein des nouveaux projets et donc le processus de

décision. Amiens Métropole veillera également à la retranscription des objectifs du PLH au sein des documents d'urbanisme locaux.

Le PLH sera accompagné d'un dispositif d'observation et de suivi de l'habitat et du foncier dont l'objectif est d'apporter des connaissances, d'aider à la décision et d'évaluer les politiques publiques. L'Observatoire portera sur l'ensemble des thématiques du programme et permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Celui-ci s'appuiera sur un suivi précis de l'observatoire. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées. Ce bilan est complété d'une évaluation triennale, présentée au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, pouvant aboutir à une procédure de modification si une déconnexion entre les objectifs et leur réalisation est constatée ou pour intégrer de nouveaux objectifs résultant du bilan triennal de la Loi SRU.

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Cette gouvernance implique l'organisation régulière de réunions d'échanges, d'information et de prise de décisions entre tous les partenaires, dans un objectif de suivi et d'évaluation des actions menées. Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et construire une culture commune sur le territoire. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.