Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA SOMME

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service habitat et
construction

Porter à connaissance de l'État relatif au programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole

mars 2018

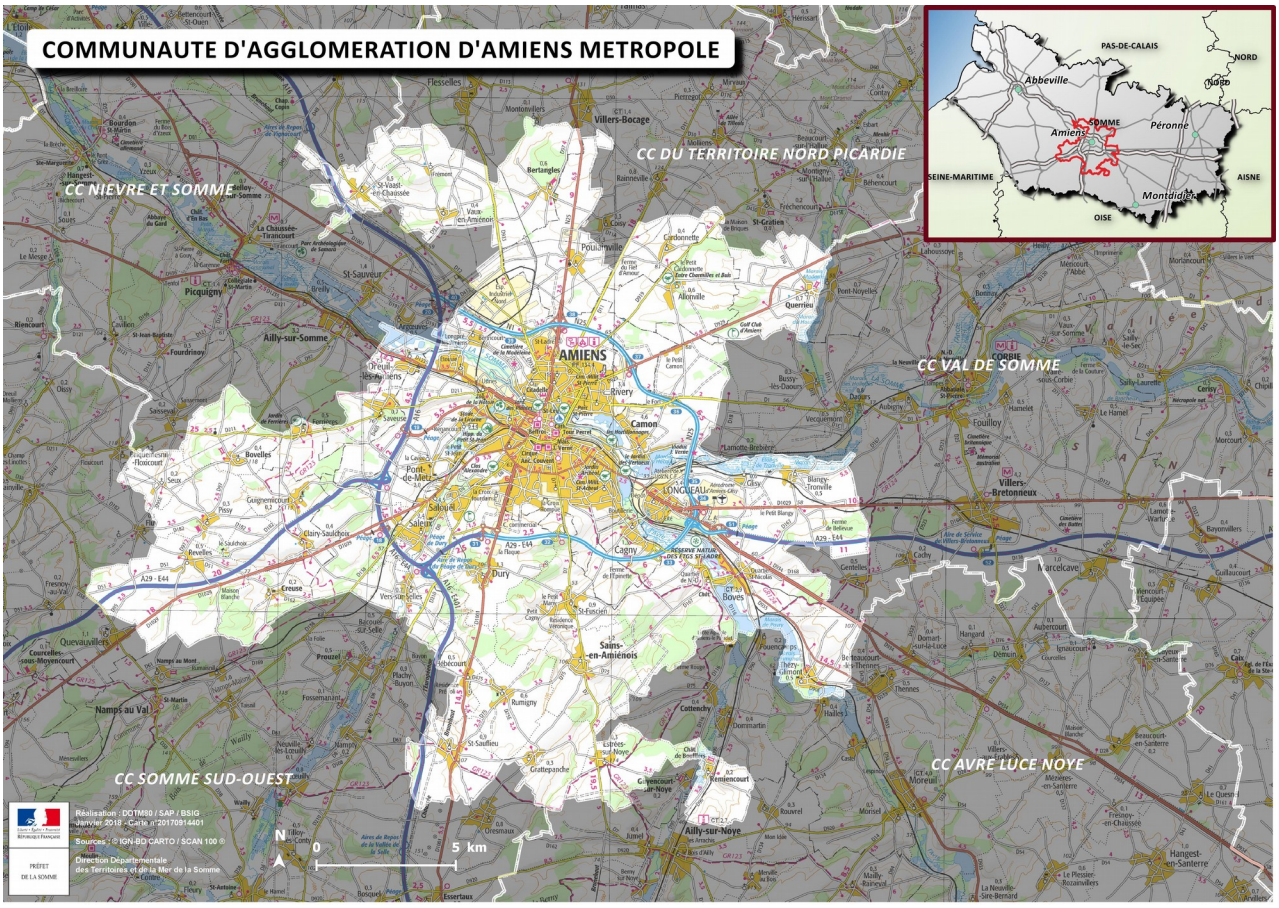


Table des matières

Préambule....4

1. Cadre juridique du programme local de l'habitat....5
1.1 Définition et portée du programme local de l'habitation....5
1.2 Rapport de compatibilité avec les autres documents....6
1.2.1 Les documents de planification....6
1.2.1.1 Le schéma de cohérence territorial du Grand Amiénois....6
1.2.1.2 Les plans locaux d'urbanisme....6
1.2.2 Les politiques sectorielles de l'habitat, de l'hébergement et de la santé....7
1.2.2.1 Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. 7
1.2.2.2 Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage....8
1.2.2.3 Les contrats de ville....8
1.2.2.4 Le projet régional de santé....9
1.2.3 Les plans de prévention des risques....9
1.3 Contenu du programme local de l'habitat....10
1.3.1 Le diagnostic....10
1.3.1.1 Analyse de l'offre....10
1.3.1.2 Analyse de la demande....11
1.3.2 Le document d'orientation....11
1.3.3 Le programme d'actions....12
1.4 Déroulement de l'élaboration ou de la révision du programme local de l'habitat....13
1.4.1 La compétence obligatoire pour la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole....13
1.4.2 Les modalités d'association des partenaires....13
1.4.3 La validation....13
1.4.4 Suivi du programme local de l'habitat....14

2. Présentation de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole....15
2.1 Amiens appartient à une aire d'influence qui dépasse largement les limites d'Amiens Métropole....15
2.2 Un espace urbain très largement polarisé autour par la ville d'Amiens....15
2.3 Amiens Métropole, un territoire marqué par de fortes disparités socio-économiques....16
2.4 La tension du marché du logement locatif social sur la communauté d'agglomération Amiens Métropole....16

3. Les enjeux du programme local de l'habitat sur Amiens Métropole....18
3.1 Synthèse du bilan du premier programme local de l'habitat (2012-2018)....18
3.1.1 Des retards dans la réalisation des objectifs....18
3.1.2 Des actions néanmoins engagées pour l'ensemble des orientations....18
3.1.3 Un parc privé potentiellement indigne encore important....18
3.2 Enjeux n°1: développer une stratégie d'attractivité pour maintenir les ménages sur Amiens et Amiens

Métropole....19
3.2.1 Adapter l'offre à la demande de logements et promouvoir l'accession individuelle à la propriété 19
3.2.2 Mettre en place une véritable stratégie foncière sur le territoire....19
3.2.3 améliorer la qualité du bâti et sa performance énergétique....20
3.2.4 résorber la vacance du logement du parc privé et social, en ciblant cette action sur Amiens....20
3.3 Enjeux n°2: renforcer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers....21
3.4 Enjeux n°3: améliorer la qualité du parc privé existant et développer une voire plusieurs opérations programmées d'aménagement de l'habitat sur Amiens Métropole....22
3.4.1 Sensibiliser les acteurs locaux à l'importance du traitement de l'habitat indigne sur leur territoire 22
3.4.2 Accentuer le repérage des situations d'habitat les plus dégradées....22
3.4.3 Privilégier le volet incitatif par la mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat et le développement d'opérations programmées d'aménagement de l'habitat....23
3.4.4 Ne pas négliger le recours au volet coercitif pour traiter les situations d'habitat très dégradées...23
3.4.5 Cibler l'action de lutte contre l'habitat indigne sur Amiens, qui concentre une part importante des copropriétés potentiellement dégradées....23
4 Les données de cadrage sur le territoire d'Amiens Métropole....25
4.1 Carte évolution de la population entre 1999 et 2014....25
4.2 Part de la population sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole en 2014....26
4.3 Profils sociaux sur les quartiers d'Amiens....27
4.4 Taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération....28
4.5 Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme....29
4.6 Densités moyennes pour la production de l'habitat prescrites dans le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois....29
4.7 Médiane du niveau de vie par commune sur la communauté d'agglomération....30
4.8 Carte du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel « Syplo »....31
4.9 Carte de la taille des logements locatifs sociaux et de la répartition sur les communes en 2014....32
4.10 Orientations du schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois pour l'offre nouvelle de logements sociaux....33
4.11 Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole....34
4.12 Carte du parc privé potentiellement indigne rattaché à la section cadastrale d'Amiens....35
4.13 Carte des copropriétés classées C (fragiles) et D (très fragiles) à la section cadastrale sur Amiens..36
4.14 Evolution du parc de résidences principales entre 2005 et 2015 sur le bassin d'Amiens....37
4.14 Taux de la vacance à 2 ans des résidences principales du parc privé et du parc social sur Amiens Métropole....38

Préambule

Depuis la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole est concernée par l'obligation d'élaborer un programme local de l'habitat.

La communauté d'agglomération d'Amiens Métropole compte plusieurs quartiers prioritaires (Etouvie, Amiens Nord, Les Parcheminiers, Condorcet Philéas, Lebesgue, Pierre Rollin et Marcel Paul Salamandre).

Par délibération communautaire en date du 2 février 2017 la collectivité a approuvé le lancement d'un second programme local de l'habitat. Conformément à l'article L 302-2 du code de la construction et de l'habitation et suite à la réception de cette délibération le 14 juin 2017, le représentant de l'État porte à la connaissance de la collectivité les objectifs à prendre en compte sur son territoire en matière de habitat.

Le présent porter-à-connaissance s'articule en quatre parties :

- la première partie s'attache à expliquer le cadre juridique dans lequel s'inscrit le programme local de l'habitat ;
- la seconde partie dresse une présentation succincte de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole ;
- la troisième partie décrit les enjeux vus de l'État sur le périmètre de la collectivité ;
- la quatrième partie contient des données de cadrage et différentes cartes qui éclairent les éléments présentés dans le porter-à-connaissance.

Le programme local de l'habitat doit contribuer à la définition par l'agglomération d'Amiens Métropole de ses propres orientations en matière d'habitat.

Pour les structures intercommunales dotées d'un programme local de l'habitat, il est possible de se voir déléguer la gestion des crédits d'aide à la pierre depuis 2005. L'agglomération d'Amiens Métropole a opté pour la délégation de cette responsabilité. La convention court jusqu'au 31 décembre 2018.

1. Cadre juridique du programme local de l'habitat

1.1 Définition et portée du programme local de l'habitation

Le code de la construction et de habitation (CCH) indique à l'article L302-1, alinéa 2 :
« *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

Plus particulièrement, il vise à :

- l'expression d'un projet de territoire

C'est le document qui exprime la stratégie politique de l'agglomération en matière d'habitat pour les six années à venir. Le programme local de l'habitat doit s'appuyer sur l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

- l'élaboration d'un support de contractualisation avec l'État

Le programme local de l'habitat engage la collectivité dans la mise en œuvre d'un programme d'actions élaboré pour répondre aux besoins du logement et traiter des problématiques observées localement.

L'État, associé à la démarche, veille à la bonne prise en compte des enjeux de solidarité nationale et leur traduction au niveau local :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- veiller à l'adéquation de la construction neuve en logement en fonction de la démographie et des besoins économique,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale pour lutter contre les phénomènes de ségrégation urbaine tout en assurant un développement équilibré et durable du territoire,
- permettre à toutes les catégories de population de se loger dans des conditions décentes avec des niveaux de prix et de loyer adaptés à leurs ressources,
- garantir l'accès au logement des personnes défavorisées et handicapées,
- lutter contre le réchauffement climatique et mettre en œuvre le Grenelle de l'environnement, en réduisant la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation, en luttant contre l'étalement urbain, tout en assurant une bonne articulation entre l'habitat et les transports collectifs, en préservant les espaces naturels agricoles et forestier ainsi que la ressource en eau,
- lutter contre l'habitat indigne.

1.2 Rapport de compatibilité avec les autres documents

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers. Il fixe néanmoins des objectifs.

1.2.1 Les documents de planification

1.2.1.1 Le schéma de cohérence territorial du Grand Amiénois

L'article L122-1-15 du code de l'urbanisme indique:« les programmes locaux de l'habitat, [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ».

L'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation ajoute que le programme local de l'habitat, « les objectifs et les principes tiennent compte[…] des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ».

Le programme local de l'habitat traduira les objectifs et la politique de l'habitat définis dans le document d'objectifs et d'orientations du schéma de cohérence territoriale.

1.2.1.2 Les plans locaux d'urbanisme

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé l'obligation de compatibilité du plan local de l'urbanisme au programme local de l'habitat, introduite par la loi de solidarité et de renouvellement urbain:

- délai de mise en compatibilité ramené de trois à un an pour la réalisation d'un programme de logements,
- volet foncier du programme local de l'habitat plus précis qu'auparavant pour plus d'opérationnalité.

La mise en compatibilité permettra de rendre possible la réalisation des objectifs globaux de production de logement que préconisera le programme local de l'habitat.

L'article L122-1-15 du code de l'urbanisme indique: « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions […] du programme local de l'habitat. Lorsqu'un des documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan ».

La loi Grenelle du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est venue affirmer le principe intercommunal du plan local de l'urbanisme.

La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 mars 2014 accorde « aux communautés une liberté locale d'apprécier, au regard de leur organisation politique et administrative, au regard de leur degré d'implication des politiques locales de l'habitat et des déplacements, la pertinence de la fusion des plans locaux de l'urbanisme, programmes locaux de l'habitat et des plans de déplacements urbains » en réalisant un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat et de plan de déplacement urbain.

L'État souhaite l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur le périmètre couvert pour le territoire.

1.2.2 Les politiques sectorielles de l'habitat, de l'hébergement et de la santé

1.2.2.1 Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de la Somme, co-piloté par l'État et le Conseil départemental, a été adopté par le Conseil départemental le 30 novembre 2015.
Il s'inscrit à la fois dans les orientations nationales de mobilisation générale pour la construction de logements et dans la mise en œuvre d'une politique intégrée de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées.

Organisant son action dans le cadre d'une gouvernance renouvelée, adaptée en particulier à l'évolution des compétences des partenaires impliqués (Établissements publics de coopération intercommunale délégataires des aides à la pierre notamment), le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées affirme la territorialisation à travers la poursuite de deux enjeux transversaux et deux enjeux thématiques déclinés en objectifs opérationnels.

Les enjeux transversaux sont de :

- redéfinir la gouvernance et l'animation territoriales des actions du plan,
- renforcer l'observation et l'analyse des publics, de leurs parcours et des réponses existantes.

Les deux enjeux thématiques sont déclinés en 3 objectifs opérationnels.

Pour l'enjeu n°1 :

- optimiser les dispositifs d'orientation et d'accès des publics et de leur parcours,
- coordonner les accompagnements autour de la personne,
- prévenir et anticiper pour favoriser le maintien dans le logement.

Pour l'enjeu n°2 :

- développer une offre de logements et d'hébergement adaptée (aux besoins et aux ressources),
- renforcer tous les moyens de lutte contre l'habitat indigne,
- lutter contre la précarité énergétique.

Un lien avec la programmation habitat du programme local de l'habitat (typologie, coût, localisation,..) est à rechercher au sein des politiques de l'habitat visant à offrir un logement à tous les segments de la population, y compris les plus en difficulté.

1.2.2.2 Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, a été validé par la commission départementale le 2 avril 2012 et arrêté conjointement par le Préfet et le Président du conseil départemental de la Somme le 20 juin 2012 pour une validité de 6 ans.

Sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole il prescrit les aires d'accueil suivantes:

Pour le grand passage :

- 200 places à Amiens

Pour le moyen séjour :

- 50 places à Amiens
- 35 places à Longueau
- 24 places à Boves (en attente de mise aux normes et actuellement répertoriée en tant que relais)

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage est en cours de révision et devrait être adopté au cours du second semestre 2018. Le programme local devra tenir compte des nouvelles prescriptions et des modifications contenues dans le schéma révisé.

Le second programme devra intégrer la réalisation de l'air de moyen séjour de Boves dès que le démantèlement de la station de traitement des eaux usées sera effectif.

1.2.2.3 Les contrats de ville

Au-delà des secteurs concernés par des projets avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine, le programme local de l'habitat devra prendre en compte la spécificité de l'ensemble des quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, dont les périmètres sont fixés par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014. Ce dernier s'attachera à construire son programme de logement locatifs sociaux hors des secteurs prioritaires.

Le programme local de l'habitat s'attachera à développer sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville une politique de mixité sociale, à travers notamment la mise en œuvre de stratégies de peuplement destinées à rééquilibrer les catégories sociales des territoires et l'amélioration de la gestion quotidiennes des quartiers (animation, sécurité, communication sur le vivre en ensemble, intégration et accueil des nouvelles populations, entretien des espaces publics et des bâtiments, délaissés,…) afin de donner à ces quartiers de l'attractivité.

Dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain, le programme local de l'habitat devra prendre en compte l'avis du comité d'engagement intermédiaire du 16 novembre 2017 sur la stratégie de l'habitat d'Amiens Métropole. Une vigilance particulière devra être portée sur la mise en œuvre des opérations de diversification qui doivent être engagées. Il s'agit de développer la promotion de l'offre privée et de favoriser l'accession à la propriété.

Le programme local de l'habitat intégrera les orientations stratégiques sur l'habitat définies dans le cadre de la préparation de la convention de renouvellement urbain et s'attachera à intégrer la programmation habitat inscrite dans cette convention.

1.2.2.4 Le projet régional de santé

Le projet régional de santé de Picardie est subordonné au plan national de santé environnement 2015-2019 qui témoigne de la volonté de l'État à réduire autant que possible et de façon la plus efficace les impacts des facteurs environnementaux sur la santé afin de permettre à chacun de vivre dans un environnement favorable à la santé.

Le projet régional de santé de Picardie arrêté le 28 décembre 2012 fixe des objectifs et des priorités de santé de la région. Au titre de la prévention, il prévoit d'agir sur les déterminants de santé de lieux de vie et des addictions. La lutte contre l'habitat indigne fait partie des domaines privilégiés par l'agence régional de santé et ses partenaires en matière de santé environnementale.

Le projet régional de santé des Hauts-de- France 2018-2022 est en cours de finalisation.
Ces éléments doivent être pris en compte dans le programme local de l'habitat.

1.2.3 Les plans de prévention des risques

Le programme local de l'habitat comporte un volet foncier mentionnant des secteurs de développement de l'habitat. Par principe de précaution, il convient que les risques naturels ou technologiques touchant aux décisions relatives à l'habitat soient prises en compte.

Il est nécessaire d'évaluer les aléas et les enjeux suffisamment en amont pour les communes impactées par les risques suivants:

- naturels :
  - inondation (débordement, ruissellement, remontée de nappe),
  - mouvement de terrain,
  - sismique;
- technologiques:
  - lié aux installations industrielles,
  - lié aux canalisations de transport

La maîtrise de l'urbanisation face aux risques s'exprime notamment à travers les plans de prévention des risques naturels et technologiques prescrits et élaborés par l'État. Le plan de prévention des risques des inondations de la vallée de la Somme est approuvé depuis le 2 août 2012 et le plan de prévention des risques technologiques Amiens Nord est approuvé suite à sa révision depuis le 8 juillet 2016.

Au-delà, un certain nombre d'aléas (cavité souterraine, inondations, installation industrielle,...) concernent le territoire et ne sont pas gérés par un plan de prévention. Pour autant, il est important de prendre en compte dans les projets tous les risques auxquels le territoire est soumis.
Lien du site d'information sur les risques par commune :
http://www.georisques.gouv.fr/

1.3 Contenu du programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat traite de l'ensemble des questions d'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à chaque agglomération. Il a pour objectif de déterminer un dispositif d'action publique visant à réduire les déséquilibres constatés au niveau local et à créer de nouvelles dynamiques. Son champ d'intervention concerne les segments du parc et toutes les catégories de population. Une attention particulière doit être portée aux questions du logement des personnes défavorisées et du traitement des quartiers en difficultés.

Il définit des orientations de la politique de l'habitat pour 6 ans. Son contenu est défini à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation:

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat (article R.302-1-1 du code de la construction et de l'habitation)
- **un document d'orientation** énonçant les principes et objectifs du programme (article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation)
- **un programme d'actions** détaillé pour l'ensemble du territoire couvert, pour chaque commune et le cas échéant, pour chaque secteur géographique défini (article R.302-1-3 du code de la construction et de l'habitation et loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion); il indique le nombre et les types de logements à réaliser, le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, les outils, notamment fonciers à mettre en œuvre, l'échéancier prévisionnel, les orientations relatives au rattrapage de la solidarité et au renouvellement urbain tout en prenant en compte tenu de l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants.

1.3.1 Le diagnostic

Il doit permettre de qualifier les deux composantes du marché local de l'habitat que sont l'offre et la demande afin de mettre en évidence les dysfonctionnements et inadéquations existants.

1.3.1.1 Analyse de l'offre

- Étude de tous les segments du parc qui constituent l'offre en logement : parc public, parc privé, collectifs, individuels, hébergement
- appui sur une connaissance des différents parcs et, en particulier, du parc privé
- répartition territoriale de l'offre et mise en évidence des phénomènes de spatialisation ou de ségrégation socio-spatiale
- connaissance du stock dans le parc existant et pas uniquement des flux à travers l'offre nouvelle
- prendre en compte le rapport entre l'emploi et l'offre de logement
- connaissance du marché foncier en tant que support de l'offre de logements
- repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées (article 43 de la loi portant engagement national pour le logement modifiant l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation)

1.3.1.2 Analyse de la demande

- Prise en compte des évolutions socio-démographiques (caractéristiques de la population et des ménages) et socio-économique (évolutions de la pauvreté et de la précarité); le diagnostic du programme local de l'habitat doit permettre d'apprécier la demande dans sa diversité, notamment à travers la mise en évidence des publics spécifiques (l'article 1 du décret 2009-1679 du 30 septembre 2009 mentionne ainsi la prise en compte des besoins en logements des jeunes)
- mise en évidence des interactions entre les parcs et les dysfonctionnements qui peuvent en résulter en termes d'inadéquation entre l'offre et la demande
- évaluations des politiques de l'habitat précédemment mise en œuvre sur le territoire ou lors du dernier programme local de l'habitat ; évaluation à la fois qualitative (adéquation des actions réalisés avec les objectifs affichés) et quantitative (bilan des actions et des moyens mis en œuvre).

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a renforcé la nécessité d'une adéquation entre l'offre nouvelle et la demande, qui devra découler d'une évaluation de la situation économique et sociale et de son évolution possible. Cette évaluation s'impose au niveau du diagnostic comme un prérequis indispensable pour produire une offre nouvelle accessible pour les ménages présents sur le territoire. Dans la mesure du possible, cette exigence de production adaptée aux caractéristiques de la demande doit être combinée avec le souci de garantir une répartition équilibrée sur un territoire donné des différents segments de l'offre.

L'évaluation de la situation économique et sociale doit fournir une base suffisamment fine et précise de connaissance dans chacun des périmètres retenus dans le programme local de l'habitat afin de permettre par la suite de déterminer les typologies[1] les plus adaptées sur le territoire.
Le diagnostic doit également comprendre un exposé des conséquences en matières d'habitat des orientations de développement et d'aménagement retenues dans le schéma de cohérence du Grand Amiénois.

1.3.2 Le document d'orientation

Au vu du diagnostic, les orientations du programme local de l'habitat définissent les principes d'intervention des politiques publiques sur :

- la répartition équilibrée et diversifiée des logements locatifs sociaux dans le respect des principes de mixité sociale,
- les périmètres géographiques et catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires,
- la requalification du parc privé et public existant, la lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement urbain au sens de l'article 25 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
- les grands principes pour la politique d'attribution selon la loi égalité et citoyenneté,

1 Les types de logements (résidentiels-collectifs-petits collectifs)

- l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées,
- les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et notamment des étudiants,
- l'accès au logement des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,
- la prise en compte de l'hébergement et des personnes très défavorisées, des besoins exprimés dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- le principe de minimiser les temps de déplacement domicile-travail en limitant en outre le recours à des véhicules individuels (privilégier l'habitat à proximité du lieu de travail et veiller à l'accessibilité des transports notamment des transports collectifs).

1.3.3 Le programme d'actions

Le contenu thématique du programme local de l'habitat doit être décliné dans un programme d'actions détaillé par commune, et le cas échéant par secteur géographique, afin de préciser les secteurs d'intervention prioritaires de l'agglomération, en cohérence avec les objectifs affichés.

Il définit les actions par communes, voire par quartier, ainsi que les moyens notamment financiers à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique pour chaque type d'action à quelle catégorie d'intervenants incombe sa réalisation.

Il doit prendre également tenir compte des obligations fixées par l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et pour les pôles urbains notamment pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant au périmètre d'Amiens Métropole.

Il doit notamment préciser :

- l'offre (de logements locatifs sociaux, de prêts locatifs sociaux, de prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration), ainsi que l'offre privée conventionnée par l'Agence nationale de l'habitat sociale et très sociale. La question de la répartition équilibrée sur le territoire d'Amiens Métropole doit être prise en compte,
- les principes d'actions envisagés pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics et privés, ainsi les éventuels dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé recourir dans chaque secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat,
- la description des opérations de rénovation urbaine envisagées en précisant les modalités de reconstitution de l'offre de logement social supprimée dans le cadre des opérations,
- Les interventions sur le volet foncier permettant la réalisation des actions du programme local de l'habitat.

Il indique les incidences éventuelles de la mise en œuvre des actions retenues sur les documents de planification (plan local d'urbanisme, carte communale), dans chaque secteur géographique défini dans le programme local de l'habitat.

1.4 Déroulement de l'élaboration ou de la révision du programme local de l'habitat

1.4.1 La compétence obligatoire pour la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole

Avec la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, les communautés d'agglomération qui exercent de fait la compétence habitat sont dans l'obligation de réaliser un programme local de l'habitat. Lorsqu'un programme local de l'habitat est élaboré à l'échelle d'un établissement public de coopération intercommunale, le document est élaboré pour l'ensemble de ses communes membres (article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation), « *Le programme local de l'habitat est établi par un [...] pour l'ensemble de ses communes membres.* ».

1.4.2 Les modalités d'association des partenaires

L'article R.302-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que : « l*'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale […] indique […] les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association* ».

Depuis la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, cette association doit comprendre, en plus de l'État, les communes membres et les établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme et les membres représentants le syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois.

L'association de la l'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France, du Département et des professionnels du logement (bailleurs et opérateurs sociaux) est conseillée. Les agences nationales de l'État concernées par la politique de l'habitat (Anah et Anru), les organismes d'insertion et d'accompagnement au logement et à l'hébergement (SOLIHA, ADIL, missions locales, CLLAJ), les associations reconnues d'utilité publique (UDAF, CLI, CCAS, représentants d'usagers) peuvent aussi être associés. Le débat des élus entre eux et avec les professionnels de l'habitat est un point fort de la démarche.

Par ailleurs, conformément à l'article R.302-6 du code de la construction et de l'habitation, « *Dès que la délibération prescrivant l'établissement du programme lui a été transmise, ou dès que l'arrêté conjoint est intervenu, le préfet définit, avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modalités d'association de l'État à son élaboration.* »

1.4.3 La validation

L'arrêt projet après délibération de l'établissement public de coopération intercommunale reste soumis aux règles de transmission aux communes membres et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme qui disposent d'un délai de 2 mois pour faire connaître leurs avis. Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit délibérer à nouveau sur le projet et le transmettre au représentant de l'État qui le soumet dans un délai de 2 mois au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. « En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère. »

L’avis du représentant de l’État porte notamment sur la répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logement, sur le besoin de renouvellement du parc immobilier, sur l’accroissement du nombre de logements et de places d’hébergement nécessaires.

Conformément à l’article L.302-2 du code de la construction et de l’habitation, « *L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l’État. Si, dans ce délai, le représentant de L’État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications [...] qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l’État de la délibération apportant les modifications demandées.* »

1.4.4 Suivi du programme local de l’habitat

L’article L.302-3 du code de la construction et de l’habitation dispose « *L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.*
L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l’État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1. »

Le programme local de l’habitat suppose la mise en place d’un dispositif d’observation décrit dans le programme d’actions et permettant de faire face, à partir d’indicateurs pertinents et synthétiques, des points réguliers sur les évolutions par rapport à l’atteinte des objectifs et du contexte territorial.

2. Présentation de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole

Afin d'avoir une vision globale du territoire d'étude et de faciliter la compréhension de la situation des mécanismes liés à l'habitat, une description de la communauté d'agglomération est nécessaire.

2.1 Amiens appartient à une aire d'influence qui dépasse largement les limites d'Amiens Métropole

Une cartographie des bassins d'habitat de la Somme a été élaborée en 2017 par l'INSEE en fonction de la réalité des flux de migrations résidentielles des ménages[2]. Cette étude démontre qu'Amiens Métropole est un sous-ensemble d'un bassin d'habitat plus large dont il faut tenir compte pour l'élaboration d'une stratégie en matière d'habitat.

A cette échelle, on constate des flux de migrations résidentielles importants entre le reste de la Somme et ce bassin d'habitat, qui compte à lui seul 61,1 % des ménages du département. Une certaine attractivité de ce bassin d'habitat doit être également relevée, puisqu'il concentre l'essentiel des flux d'échange avec les départements voisins (70,8 % des flux entrants dans la Somme et 66,0 % des flux sortants).

Toutefois, cette attractivité demeure très fragile, puisqu'elle s'explique essentiellement par l'arrivée d'une population jeune, active ou étudiante, qui n'est pas forcément amenée à rester sur le territoire à moyen terme. C'est particulièrement vrai pour la population étudiante qui ne s'implante pas dans la Somme une fois leurs études finies.

Plus encore, l'étude des migrations internes au bassin d'habitat d'Amiens montre un important phénomène de périurbanisation entre Amiens Métropole et les communes avoisinantes. Pour contrebalancer ce phénomène, il convient de ce fait d'élaborer une stratégie d'attractivité pour maintenir les ménages sur Amiens et Amiens Métropole.

2.2 Un espace urbain très largement polarisé autour par la ville d'Amiens

La communauté d'agglomération Amiens Métropole, maître d'ouvrage du programme local de l'habitat comprend aujourd'hui 39 communes[3] et totalisait 177 893 habitants en 2014 avec une superficie[4] d'environ 348,69 km². Le taux de variation de population annuel moyen entre 2009 et 2014 est de 0% / an. 82 054 logements en tant que résidences principales[5] sont recensés sur le territoire. La taille de ménages est de 2,16 personnes. La part de logements vacants est 9,53 %. La part de ménage propriétaire de leur résidence principale est de 41,6 %.

La totalité des 11 communes de l'unité urbaine d'Amiens (Amiens, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Longueau, Pont de Metz, Rivery, Saleux, Salouël) appartient à la communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole.

---

2 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.5 – Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme – Source : étude insee 2017 sur les migrations résidentielles dans la Somme.

3 Avec l'entrée de 6 nouvelles communes au 1er janvier 2018 (Cardonnette, Ferrières, Querrieu, Saint Vaast en chaussée, Seux, Vaux en Amiénois).

4 Nouvelle superficie prenant en compte les 39 communes (ancienne superficie de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole avec 33 communes avant le 1er janvier 2018 : 310,3 m²).

5 Source insee 2014 (calcul sur la base des 39 communes).

Amiens totalise 132 479 habitants en 2014. Parmi les autres communes de la communauté d'agglomération, une seule dépasse 5 000 habitants, Longueau, et 2 autres ont leur population comprise entre 3 500 et 5 000 habitants (Camon et Salouël). Le reste de la population hors de ces communes et de la ville centre avec plus de 28 800 habitants (2014) constitue un ensemble important. La commune de Rivery et Boves totalisent respectivement 3 445 et 3 109 habitants en 2014.

2.3 Amiens Métropole, un territoire marqué par de fortes disparités socio-économiques

Une étude menée par l'INSEE et publiée en avril 2016[6] dresse un état des lieux de la qualité de vie à Amiens Métropole. Elle définit le territoire comme un espace urbanisé de taille humaine, plutôt favorable à une bonne qualité de vie. Cependant, diversités et fortes disparités sociales fragilisent la collectivité avec des indicateurs significatifs importants : taux de chômage, part des familles monoparentales, nombre de logements en situation de sur-occupation et revenus inférieurs au niveau national.

La commune d'Amiens est représentative de cette situation, avec des disparités marquées entre les quartiers, au sud plus favorisés et au nord plus en difficultés. La communauté d'agglomération compte six quartiers prioritaires en matière de politique de la ville : Amiens Nord, Etouvie, Les Parcheminiers, Condorcet Philéas Lebesgue, Pierre Rollin et Marcel Paul Salamandre. Ces quartiers comptent environ 25 % de la population des ménages fiscaux de la commune.

Une étude réalisée par l'INSEE en décembre 2015[7] montre qu'il existe des disparités sensibles entre les différents quartiers prioritaires. Cette étude révèle aussi que les quartiers relativement éloignés du centre-ville et géographiquement dispersés sont en voie de précarisation, voire en grandes difficultés socio-économiques. Les revenus fiscaux médians les plus modestes, inférieurs à 11 000 euros par unité de consommation, s'observent dans la partie nord d'Amiens au sein des quartiers Amiens Nord, Étouvie, Saint-Maurice et au sud-est. Les deux quartiers prioritaires de la politique de la ville les plus peuplés, Amiens Nord et Étouvie, s'inscrivent logiquement parmi ces quartiers.

Les disparités des situations sociales au sein de la ville d'Amiens ne se résument pas à celles des revenus fiscaux. Les indicateurs démographiques, de niveau de formation, de structures familiales, de conditions de vie et de logement, et d'accès au marché du travail sont autant de dimensions qui affinent le portrait social de la ville.

2.4 La tension du marché du logement locatif social sur la communauté d'agglomération Amiens Métropole

Le décret n°2017-840 du 7 mai 2017 stipule que la valeur du ratio[8] permettant d'apprécier le niveau de pression qui s'exerce sur l'offre de logements locatifs sociaux est de 2,26 sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole. Pour la ville d'Amiens, ce ratio est de 2,27 et révèle une tension pour les logements locatifs sociaux modérée. Sur ce niveau, l'obligation issue de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain est d'atteindre un pourcentage minimal de 20 % de logements locatifs sociaux sur les communes de plus de 3 500 habitants situées sur le

6 INSEE Flash, Nord Pas de Calais-Picardie, une approche de la qualité de vie à Amiens Métropole ;
INSEE Analyse n°6 avril 2016 Amiens une ville socialement contrastée.

7 INSEE dossier n°10 Géographie prioritaire, regards sur les nouveaux quartiers point 3 dans les données de cadrage.

8 Nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social au 01/01/2017.

territoire de la communauté d'agglomération. Il est nécessaire d'effectuer une analyse fine pour déterminer les besoins et les typologies[9] déficitaires.

Au 1er janvier 2018, la commune de Salouël qui compte 4 022 habitants et moins de 20 % de logements sociaux (9,6 %), a présenté un plan de rattrapage qui doit lui permettre de remplir ses obligations. Sur la période couverte par le nouveau programme local de l'habitat, la commune de Boves (3 109 habitants) et surtout celle de Rivery (3 445 habitants) sont susceptibles de dépasser le seuil des 3 500 habitants et seraient alors dans l'obligation de procéder également à un plan de rattrapage.

9 Taille des logements.

3. Les enjeux du programme local de l'habitat sur Amiens Métropole

3.1 Synthèse du bilan du premier programme local de l'habitat (2012-2018)

Le bilan intermédiaire (2012-2015), présenté au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en novembre 2017, affiche des résultats globalement positifs sur la majorité des actions inscrites au programme. Il fait les constats suivants :

3.1.1 Des retards dans la réalisation des objectifs

La production de logements en offre nouvelle a été sensiblement inférieure aux objectifs affichés, spécialement sur la commune d'Amiens où elle ne représente que 43,4 % de la cible. Cette contre-performance est en partie liée aux contrecoups de la crise de 2008 et à un marché immobilier peu dynamique du fait d'une faible présence des investisseurs privés.

Dans le domaine du logement aidé, bien qu'également en retrait global (réalisation de 47 % de l'objectif), les secteurs Ouest et Est d'Amiens Métropole ont dépassé les objectifs fixés au programme local de l'habitat. Si le dépassement sur le secteur Ouest permet de renforcer une offre sociale sur des communes encore peu pourvues, celui observé sur Longueau révèle un excédent de production par rapport à l'objectif triennal et densifie une commune connaissant un taux de logements sociaux supérieur à 40 %. Cette programmation pourrait rendre plus difficile l'émergence d'une réelle mixité des populations sur cette commune.

3.1.2 Des actions néanmoins engagées pour l'ensemble des orientations

Malgré le retard général constaté sur la première moitié du programme, il est à noter qu'aucune des orientations n'est restée sans effet. Par ailleurs, certaines initiatives sont intéressantes et méritent d'être mises en avant et prolongées dans le temps. On peut notamment souligner :

- partant d'un niveau relativement modeste, l'implication de l'agglomération d'Amiens dans la rénovation du parc privé ancien a progressé, notamment pour les propriétaires occupants. Les résultats ont commencé à se faire sentir sur la seconde partie du programme local de l'habitat avec la mise en place du Programme d'intérêt général en 2014.
- le développement de l'offre en accueil d'urgence et hébergement temporaire qui permet globalement de couvrir les besoins quantitatifs du territoire.
- l'amélioration de l'accueil des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation par l'aménagement de terrains familiaux et le lancement d'un projet d'habitats adaptés.

3.1.3 Un parc privé potentiellement indigne encore important

Avec 5,8 % sur le territoire de la métropole et 6,9 % sur le territoire d'Amiens en 2013, le pourcentage du parc privé potentiellement indigne demeure important avec une répartition hétérogène selon les quartiers d'Amiens et les communes de la métropole. Le traitement de l'habitat indigne passe par la sensibilisation des communes de l'agglomération et notamment des plus petites au repérage des cas existants. À noter que les Maires peuvent être accompagnés par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour mettre en œuvre les mesures adéquates.

Sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole **9 924** propriétaires occupants sont éligibles à l'aide de l'Agence nationale de l'habitat, ce qui représente un potentiel important. Environ 300 ménages ont bénéficié des aides de l'Agence nationale de l'habitat et d'Amiens Métropole de 2015 à 2017 lorsqu'Amiens Métropole avait un programme d'intérêt général pour l'habitat.

Le second programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole va permettre de redéfinir les orientations de politique de l'habitat à partir d'une analyse des enjeux propres à son territoire pour une durée de six ans. La collectivité devra s'appuyer sur le bilan de son premier programme local de l'habitat. La programmation du second devra prendre en compte l'émergence d'une réelle mixité des populations sur ce territoire.

3.2 Enjeux n°1: développer une stratégie d'attractivité pour maintenir les ménages sur Amiens et Amiens Métropole

3.2.1 Adapter l'offre à la demande de logements et promouvoir l'accession individuelle à la propriété

L'offre sur le marché du logement sur le territoire de l'agglomération d'Amiens Métropole a pour conséquence un départ des ménages locaux en péri urbanité du pôle urbain vers les communautés de communes environnantes pour accéder à la propriété ce qui traduit de réelles difficultés dans la primo-accession. Il convient d'étudier et de mettre en place des solutions pour permettre aux ménages locaux d'accéder à la propriété le territoire d'Amiens Métropole.

La production de logement doit répondre aux besoins de ménages locaux et être combinée à la réalité tendancielle de la démographie. La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 se fixe comme objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020.

Le schéma de cohérence territoriale prescrit de proposer une offre de terrains constructibles variée et adaptée aux besoins et au revenu des ménages. Une vigilance particulière devra être apportée à la taille des logements proposés dans sa programmation de l'offre nouvelle pour apporter une réponse au besoin de ces ménages, notamment sur les logements de une pièce et deux pièces qui restent sous représentés dans le parc privé et le parc social[10].

3.2.2 Mettre en place une véritable stratégie foncière sur le territoire

Le développement résidentiel doit minimiser la consommation d'espace, de ressources et densifier au sein des dents creuses. Il s'agit de minorer la pression sur le marché foncier et également immobilier voire diminuer les contraintes de déplacements liées à l'engorgement routier. La production de l'habitat devra respecter les densités moyennes prescrites dans le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois[11].

10 Pour la répartition des résidences principales, les logements de 1 pièce (10,8 %) et deux pièces (15,3 %) représentent 26,1 % du parc en 2014 qui totalisent 80 959 résidences principales. Concernant la répartition des logements par nombres de pièces dans le logement social ce sont les logements 3 pièces et plus qui dominent l'offre (38,8 % en T3, 26,6% en T4 et 8,5 % T5 et plus). Les petits logements de 1 et 2 pièces totalisent 27,1 % de l'offre (6,4% en T1 et 19,9 % en T2).

11 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.6 – Densités moyennes pour la production de l'habitat prescrites dans le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois.

Pour les opérations d'habitat, la densité est à accroître dans les secteurs à vocation multiple. Le niveau de qualité urbaine de ces opérations doit faire également partie des projets.

La mixité d'usage peut être stimulée en permettant le changement d'usage du bâti et l'aménagement des quartiers plurifonctionnels (zone d'habitat qui est également inscrite dans une zone à vocations multiples, commerciale, culturelle...).

Les friches urbaines, industrielles et agricoles peuvent être recensées régulièrement, voire qualifiées et hiérarchisées. Afin d'économiser la consommation des terres agricoles, leur reconversion est à étudier pour le renouvellement ou leur requalification.

3.2.3 améliorer la qualité du bâti et sa performance énergétique

Le programme local de l'habitat devra préciser les conditions de mise en œuvre d'une politique de réhabilitation en faveur de l'amélioration de la performance énergétique. Le schéma de cohérence territoriale prescrit pour améliorer les performances énergétiques :

- de valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux anciens
- d'accompagner l'évolution du logement existant par des règles d'urbanisme adaptées
- d'encourager les solutions innovantes permettant de faire évoluer les formes d'habitat traditionnel
- d'identifier les bâtiments non résidentiels susceptibles d'être transformés

Pour mémoire, les règlements d'urbanisme peuvent définir des secteurs dans lesquels ils imposent aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'ils définissent. A ce titre, ils peuvent imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci (article L.151-21 du code de l'urbanisme).

3.2.4 résorber la vacance du logement du parc privé et social, en ciblant cette action sur Amiens

La vacance des logements du parc privé et social sur Amiens Métropole doit faire l'objet d'une vigilance particulière[12]. Cette vacance a augmenté de façon très importante entre 2005 et 2015 (+7,5 %/an). Une étude du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement[13] réalisée en 2017 montre que, sur le bassin d'Amiens, l'augmentation du nombre de résidences principales constatée entre 2005 et 2015 s'est traduite pour moitié par l'augmentation du nombre de logements vacants.

L'essentiel de la vacance se concentre sur le parc privé et est particulièrement prégnante sur la ville d'Amiens, notamment sur les communes que se situent à proximité du centre hospitalier universitaire et de l'université sur le secteur sud-ouest d'Amiens.

12 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.15 – Part des logements vacants à 2 ans par communes en 2016 dans la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole – Source : fichier foncier DGFiP.

13 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.14 – Evolution du parc de résidences principales entre 2005 et 2015 sur le bassin d'Amiens – Source : étude Cerema 2017.

La vacance du parc privé de plus d'an concerne principalement la ville d'Amiens avec un taux de 7,4 % soit 3154 logements (à comparer à une moyenne départementale de 6,0 %).

Il est nécessaire de mettre en place et d'intégrer une politique qui vise à réduire durablement la vacance de longue durée du logement du parc privé sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur la ville d'Amiens.

Afin de résorber la vacance du logement, il existe plusieurs outils tels que :

- la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants[14] (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293)
- Le dispositif national « Louer abordable »
- Le bail à réhabilitation

3.3 Enjeux n°2: renforcer la mixité sociale à travers la mise en œuvre d'une politique de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers

Il est nécessaire de rééquilibrer l'offre nouvelle en développant la production de logements sur les communes qui bénéficient des transports collectifs et de services (Amiens, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Longueau, Pont de Metz, Rivery, Saleux, Salouël).

Les objectifs de mixité sociale dans l'offre nouvelle de logements à produire doivent reprendre les orientations[15] du schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois en fonction de leur classement. Au-delà, l'offre de logements locatifs sociaux doit être renforcée dans les communes soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et celles qui pourraient l'être à l'avenir (Salouël, Rivery et Boves). A contrario, l'effort de construction de logements locatifs sociaux doit être modéré sur les communes de Longueau et Amiens qui comptent respectivement au 1er janvier 2017 un taux de 41,6 % et à 34,7 % de logements locatifs sociaux.

Une vigilance particulière est à observer pour l'attribution des logements sociaux à destination des publics les plus modestes en évitant les quartiers prioritaires de la ville conformément à la loi égalité et citoyenneté. Cela vaut également pour les publics prioritaires (droit au logement opposable et public visé dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), ce qui constitue un axe de progrès notable pour le territoire d'Amiens Métropole[16].

La mise en place d'une conférence intercommunale du logement par Amiens Métropole doit permettre de mieux prendre en compte ces objectifs de rééquilibrage du peuplement selon les quartiers à travers une politique d'attribution adaptée à la situation du territoire, par l'étude des équilibres sociaux à une échelle plus fine notamment.

14 Cette taxe concerne tout propriétaire, même usufruitier, et tout bénéficiaire d'un bail à construction, à réhabilitation ou emphytéotique (bail immobilier de très longue durée) qui disposent d'un logement vacant non meublé depuis un an à compter de la date du 1er janvier de l'année d'imposition (loi de finances pour 2013). Seuls les locaux à usage d'habitation (appartements et maisons), habitables et non meublés, sont susceptibles d'être taxés. Le logement doit être dans un état « correct », c'est-à-dire « clos et couverts », et pourvu d'éléments de confort minimum.

15 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.10 – Orientations du Schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois pour l'offre nouvelle de logements sociaux.

16 L'exploitation du logiciel « Système Priorité Logement » révèle que la majorité des relogements des publics prioritaires ont lieu au sein des quartiers politiques de la ville. Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.8 – Carte du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel SYPLO.

Dans le futur programme local de l'habitat, il convient d'intégrer les enjeux issus de la mise en place des réformes sur les attributions : évolutions de la structure de l'offre à produire nourrie par les analyses de rapprochement offre/demande, organisation de la gouvernance autour de stratégies d'attribution, orientations en matière de répartition des attributions**.**

3.4 Enjeux n°3: améliorer la qualité du parc privé existant et développer une voire plusieurs opérations programmées d'aménagement de l'habitat sur Amiens Métropole

La part des logements dans le parc privé potentiellement indigne de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole est évaluée à 5,8 % soit 3 435 résidences principales en 2013[17]. Sur Amiens, ce taux est de 6,9 % (3 007 résidences principales) soit autant que la moyenne départementale.

Le parc privé potentiellement indigne est plus prégnant sur Amiens que sur les autres communes de l'agglomération. Plusieurs axes d'actions peuvent être mobilisés.

3.4.1 Sensibiliser les acteurs locaux à l'importance du traitement de l'habitat indigne[18] sur leur territoire

Le Maire est le principal acteur de la lutte contre l'habitat indigne, de par ses pouvoirs de police (infractions au règlement sanitaire départemental, arrêtés relevant du code de la construction et de l'habitation) et également de part sa proximité avec la population. Il est donc important qu'il soit informé des procédures de lutte contre l'habitat indigne et également de signaler les situations qu'il peut être amené à constater.

D'autres acteurs locaux peuvent également être sensibilisés afin de signaler ces situations : assistantes sociales, centre communal d'action sociale, police municipale, etc. afin d'optimiser le repérage réalisé sur le terrain.

3.4.2 Accentuer le repérage des situations d'habitat les plus dégradées

La loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a, par ailleurs, obligé la prise en compte effective de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées par leur repérage dans les documents de cadrage et de programmation relatifs aux politiques de l'habitat et au logement des personnes défavorisées.

Ce repérage peut être optimisé par la sensibilisation des acteurs locaux et l'organisation du traitement des repérages. Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est le guichet unique permettant de centraliser ces repérages et d'aider les acteurs locaux.

L'Agence nationale de l'habitat finance également des opérations de repérage qui peuvent être réalisées par commune ou quartier.

---

17 Source filocom 2013.

18 La définition de l'habitat indigne est issue de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion - article 84 :

«*Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

3.4.3 Privilégier le volet incitatif par la mobilisation des aides de l'Agence nationale de l'habitat et le développement d'opérations programmées d'aménagement de l'habitat

Afin d'inciter les propriétaires à réaliser des travaux, les aides de l'Agence nationale de l'habitat peuvent être sollicitées. Il est possible pour les collectivités d'abonder ces aides.

Des opérations programmées d'amélioration de l'habitat peuvent être envisagées sur les communes[19] et quartiers (tels que St Honoré, Jeanne d'Arc, St Roch, faubourg de Noyon, St Acheul ...) les plus concernés par l'habitat indigne et la rénovation de l'habitat privé en général.

3.4.4 Ne pas négliger le recours au volet coercitif pour traiter les situations d'habitat très dégradées

Il est porté par les Maires (infractions au règlement sanitaire départemental, arrêtés relevant du code de la construction et de l'habitation) et le Préfet (arrêtés relevant du code de la santé publique dont le Maire est en charge de l'application).

Les opérations de restauration immobilière, de curetage des îlots d'habitat dégradés peuvent être financées par l'Agence nationale de l'habitat à condition de créer du logement conventionné avec l'Anah ou par un bailleur social. La mise en place de ces opérations nécessite une expropriation par Déclaration d'utilité publique.

3.4.5 Cibler l'action de lutte contre l'habitat indigne sur Amiens, qui concentre une part importante des copropriétés potentiellement dégradées

175 copropriétés de classe D sur Amiens (les plus fragiles), une seule sur la communauté d'Agglomération en dehors d'Amiens[20]. Elles sont prégnantes sur certains quartiers (tels que les secteurs des rues des Jacobins, Marc Sagnier, des Granges et boulevard du Gange...). Il s'agit surtout de petites copropriétés (moins de 25 logements).

	Amiens		Somme	
copropriété de la famille D	**Nombre**	**Pourcentage**	**Nombre**	**Pourcentage**
moins de 12 logements	125	*71,4%*	216	*79,1%*
12 à 25 logements	29	*16,6%*	32	*11,7%*
26 à 50 logements	13	*7,4%*	16	*5,9%*
51 à 100 logements	5	*2,9%*	6	*2,2%*
101 à 199 logements	3	*1,7%*	3	*1,1%*
200 logements et +	0	*0,0%*	0	*0,0%*
Total	**175**		**273**	

A l'échelle de la communauté d'agglomération, le nombre de copropriété passe à 176 par l'ajout d'une copropriété de moins de 12 logements.

19 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.11 – Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole.

20 Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.12 – Carte du parc privé potentiellement indigne rattaché à la section cadastrale d'Amiens.

Cf. partie 4 – Données de cadrage 4.13 – Carte des copropriétés classées C et D sur Amiens.

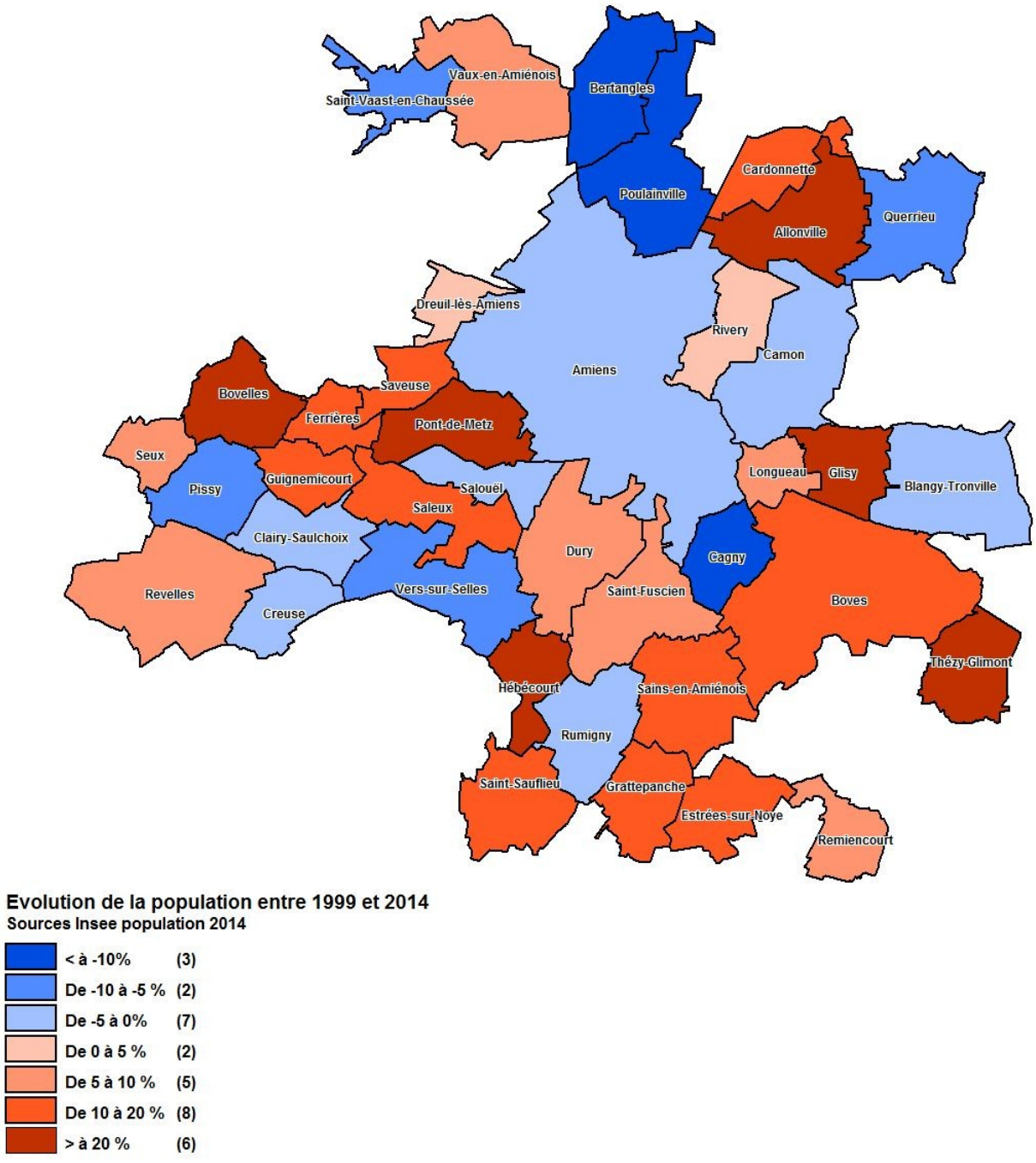
Des dispositifs incitatifs peuvent être mis en place pour traiter ces copropriétés :

- aides de l'Agence nationale de l'habitat à destination des copropriétaires,
- programmes de prévention et d'observation,
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (renouvellement urbain) copropriétés dégradées.

Comme pour les logements individuels, les outils coercitifs existent également.

4 Les données de cadrage sur le territoire d'Amiens Métropole

4.1 Carte évolution de la population entre 1999 et 2014

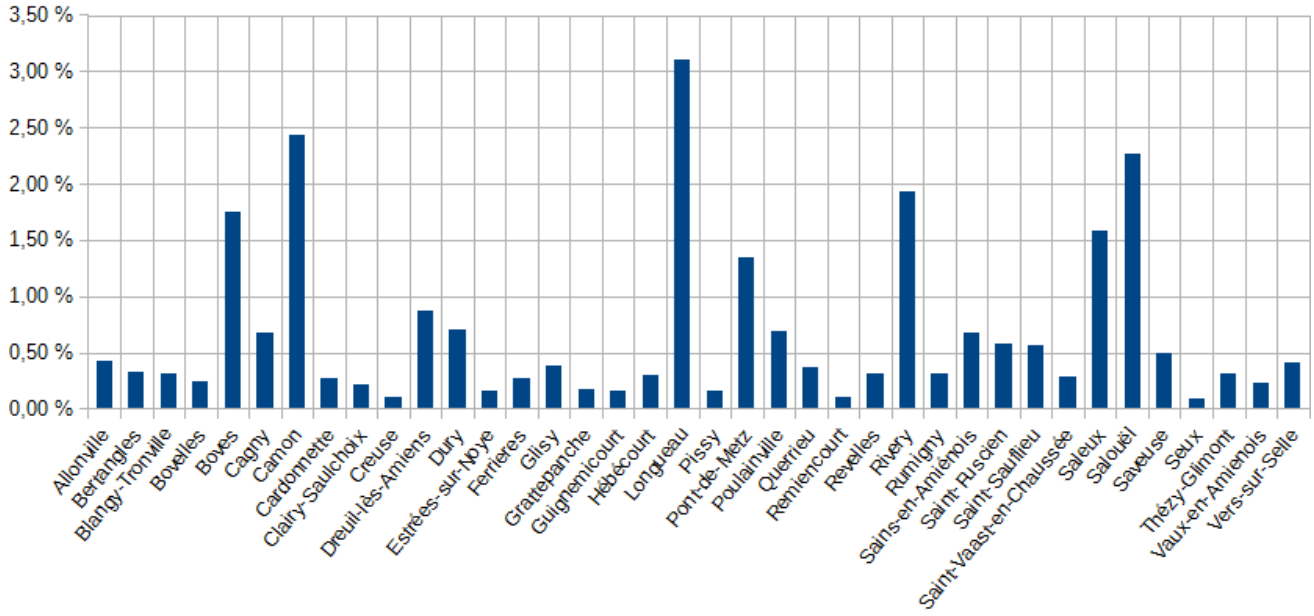


La variation de la population est relativement stable entre 1999 et 2014 (- 0,28 %) sur la communauté d'agglomération. En revanche, la ville d'Amiens enregistre sur cette période une baisse de 3 022 habitants soit -2,23 %. Plusieurs communes périphériques enregistrent une variation supérieure à 30 % (Pont de Metz +44 %, Hébécourt + 43 %, Glisy +41 %, Thézy Glimont et Allonville +30 %).

4.2 Part de la population sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole en 2014

Part de la population des communes"hors Amiens"

Source : INSEE population 2014

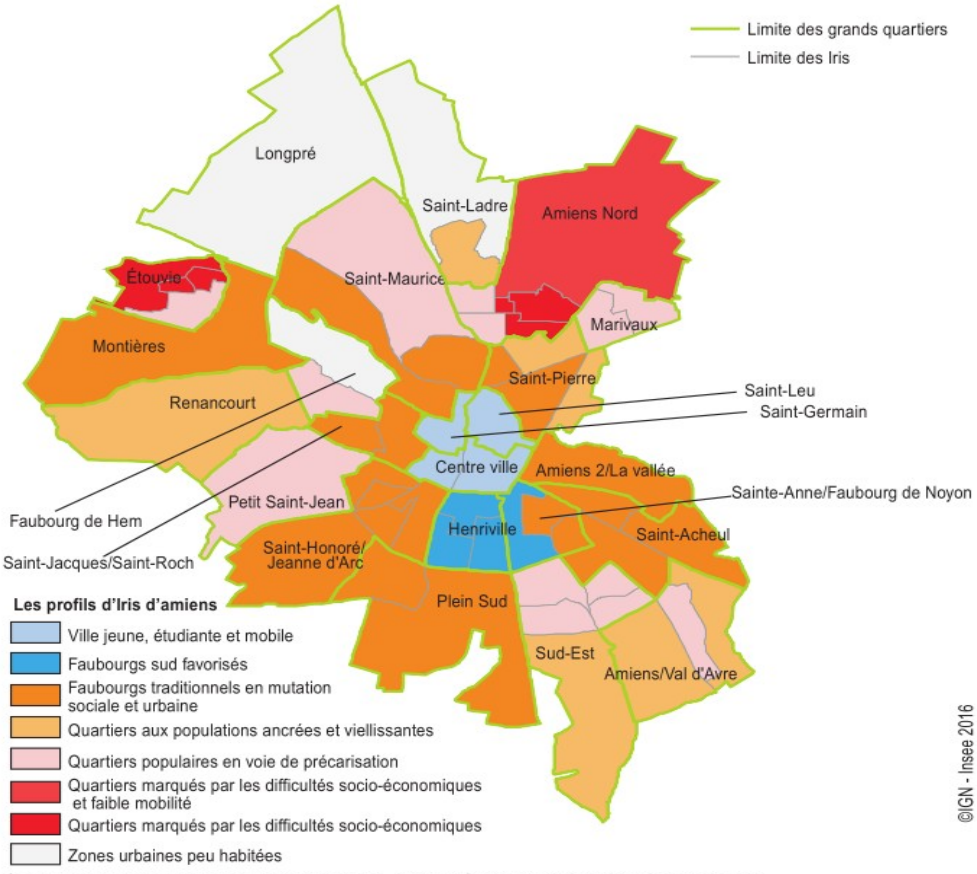


La ville d'Amiens représente à elle seule les trois quarts de la population de la communauté d'agglomération (74,47 %).

4.3 Profils sociaux sur les quartiers d'Amiens

3 Sept profils sociaux de quartiers amiénois

Typologie sociale des quartiers Iris



Source : Insee, Recensement de la population 2011, Revenus fiscaux localisés 2011, Pôle emploi 2013

4.4 Taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération

Tableau récapitulatif de la situation au 1/1/2017 avec le taux de logements locatifs sociaux par commune sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole [21]

Commune	Population municipale 2017 *	Nombre de résidences principales 2017*	Nombre de logements locatifs sociaux Source_RPLS 2017	Autre (Foyers et centres d'hébergement, logements étudiants et Anah) Hormis centres d'accueil pour les demandeurs d'asile	Taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017
Allonville	744	287	9	1	3,48 %
Amiens	132 479	64 562	20 833	1 578	34,71 %
Bertangles	575	244	0	1	0,41 %
Blangy-Tronville	552	217	0	0	0,00 %
Bovelles	427	169	0	5	2,96 %
Boves	3 109	1 348	43	4	3,49 %
Cagny	1 211	470	0	1	0,21 %
Camon	4 328	1 921	389	31	21,86 %
Clairy-Saulchoix	374	151	0	0	0,00 %
Creuse	192	80	0	0	0,00 %
Dreuil-lès-Amiens	1 537	704	32	1	4,69 %
Dury	1 244	456	3	2	1,10 %
Estrées-sur-Noye	282	111	0	1	0,90 %
Glisy	684	272	10	7	6,25 %
Grattepanche	296	122	0	1	0,82 %
Guignemicourt	273	138	0	0	0,00 %
Hébécourt	532	195	0	0	0,00 %
Longueau	5 531	2 461	1 023	0	41,57 %
Pissy	282	120	0	0	0,00 %
Pont-de-Metz	2 385	1 012	128	2	12,85 %
Poulainville	1 216	486	0	0	0,00 %
Remiencourt	182	67	2	2	5,97 %
Revelles	546	219	0	0	0,00 %
Rivery	3 445	1 559	159	0	10,20 %
Rumigny	561	242	0	0	0,00 %
Sains-en-Amiénois	1 188	495	18	0	3,64 %
Saint-Fuscien	1 021	474	7	1	1,69 %
Saint-Sauflieu	1 008	394	13	0	3,30 %
Saleux	2 815	1 189	183	12	16,40 %
Salouël	4 022	1 324	127	0	9,59 %
Saveuse	886	394	1	1	0,51 %
Thézy-Glimont	545	254	0	2	0,79 %
Vers-sur-Selle	729	306	7	1	2,61 %
Ca Amiens Métropole	**175201**	**82443**	**22987**	**1654**	**29,89 %**

Communes de plus de 3500 habitants

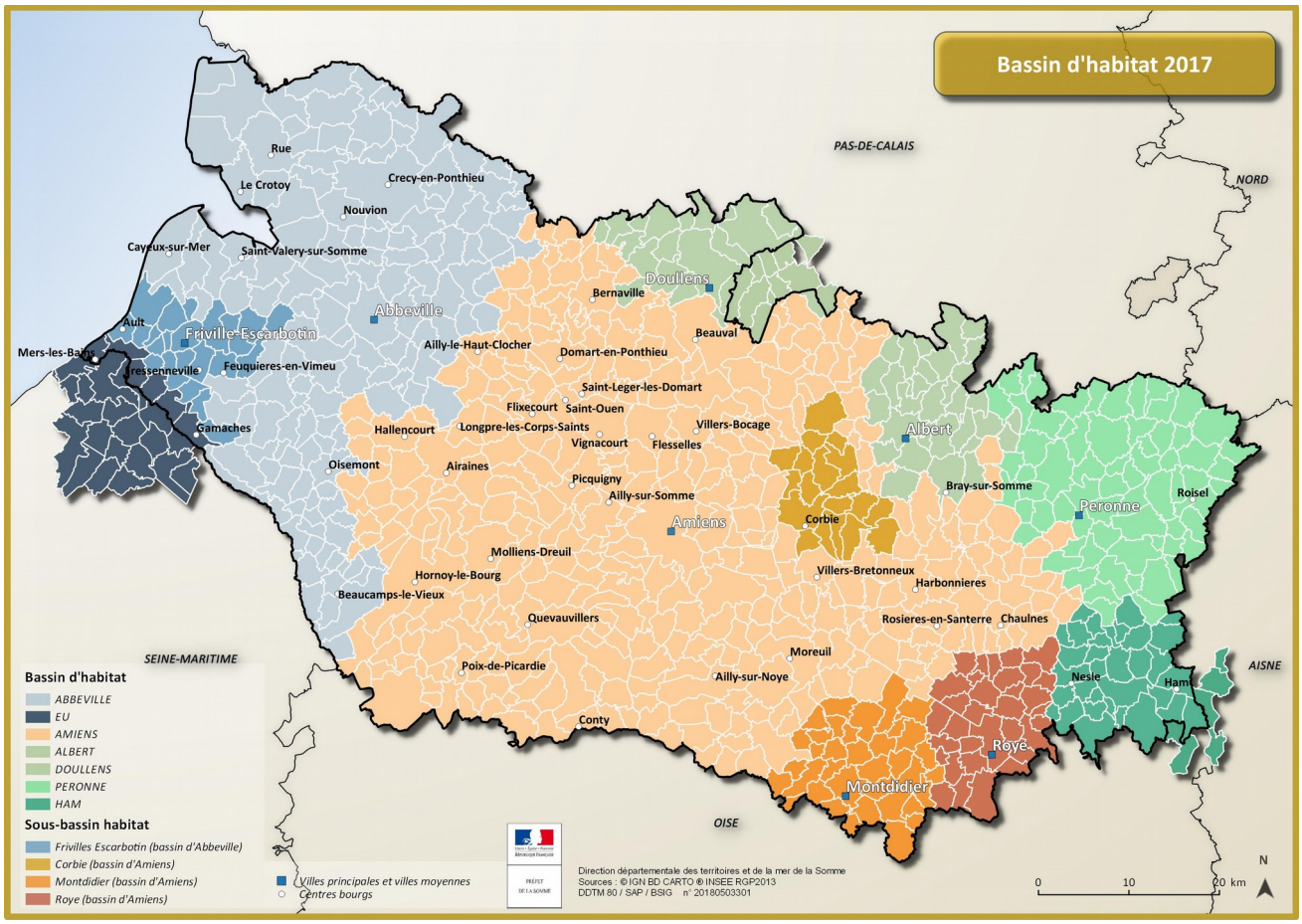
Communes de plus de 2500 habitants

Ces données ne sont pas disponibles pour les six communes (Cardonnette, Ferrières, Querrieu, Saint Vaast en chaussée, Seux, Vaux en Amiénois) ayant rejoint la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole au 1er janvier 2018.

* Nota : l'origine des chiffres est issue de la taxe d'habitation de 2017

21 Avant l'entrée des 6 nouvelles communes: source répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

4.5 Délimitation des bassins d'habitat sur la Somme [22]



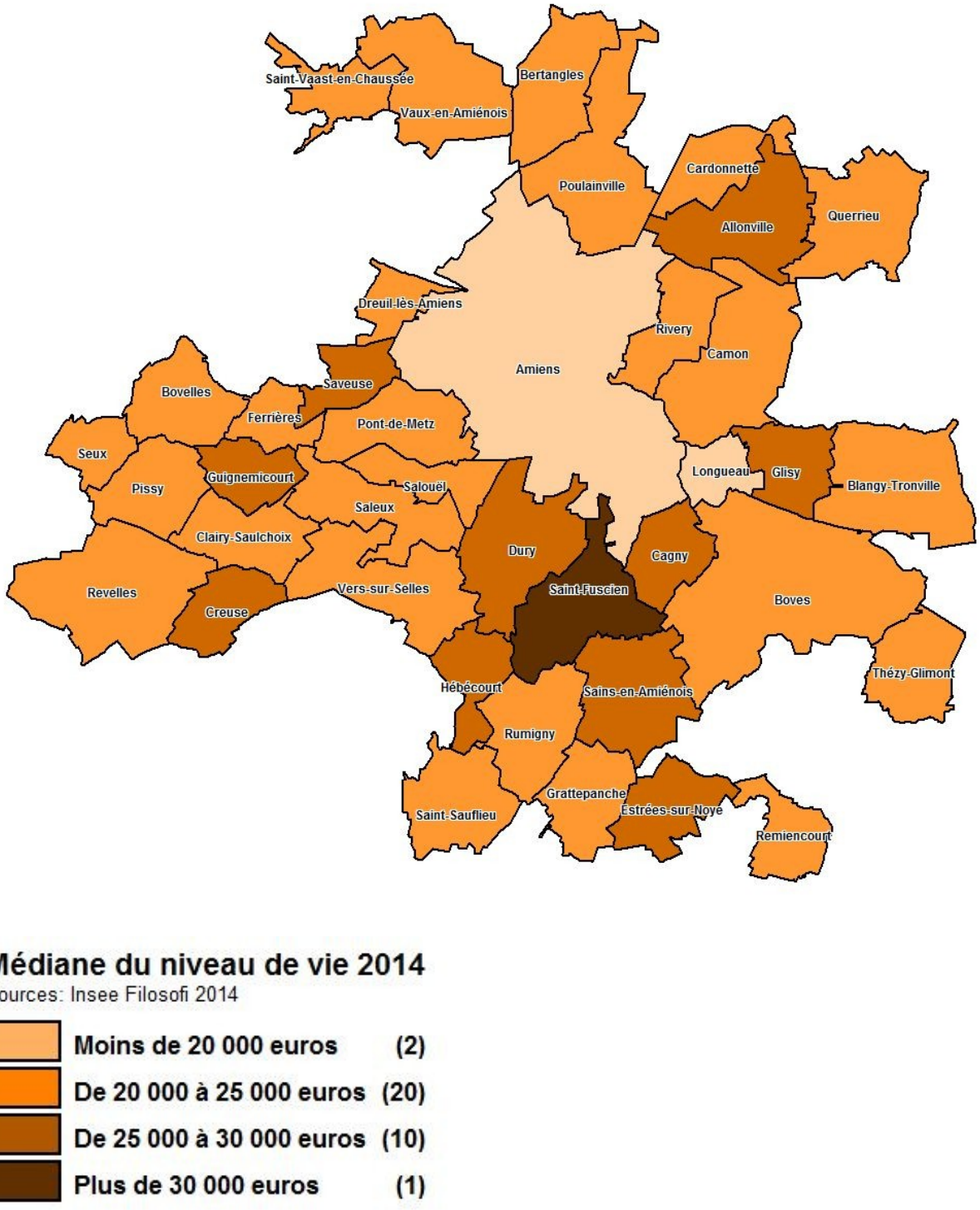
4.6 Densités moyennes pour la production de l'habitat prescrites dans le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois

- pour la surface des terrains à usage d'habitat pavillonnaire:
  - 400 m² pour le cœur d'agglomération et le territoire aggloméré,
  - 600 m² pour la couronne Amiénoise
  - 600 m² pour les pôles relais

- pour les densités résidentielles, minimales par hectare:
  - 50 logements pour le cœur d'agglomération,
  - 30 logements pour le territoire aggloméré,
  - 15 logements pour la couronne Amiénoise.

22 Étude Insee 2017 Migrations résidentielles dans la Somme

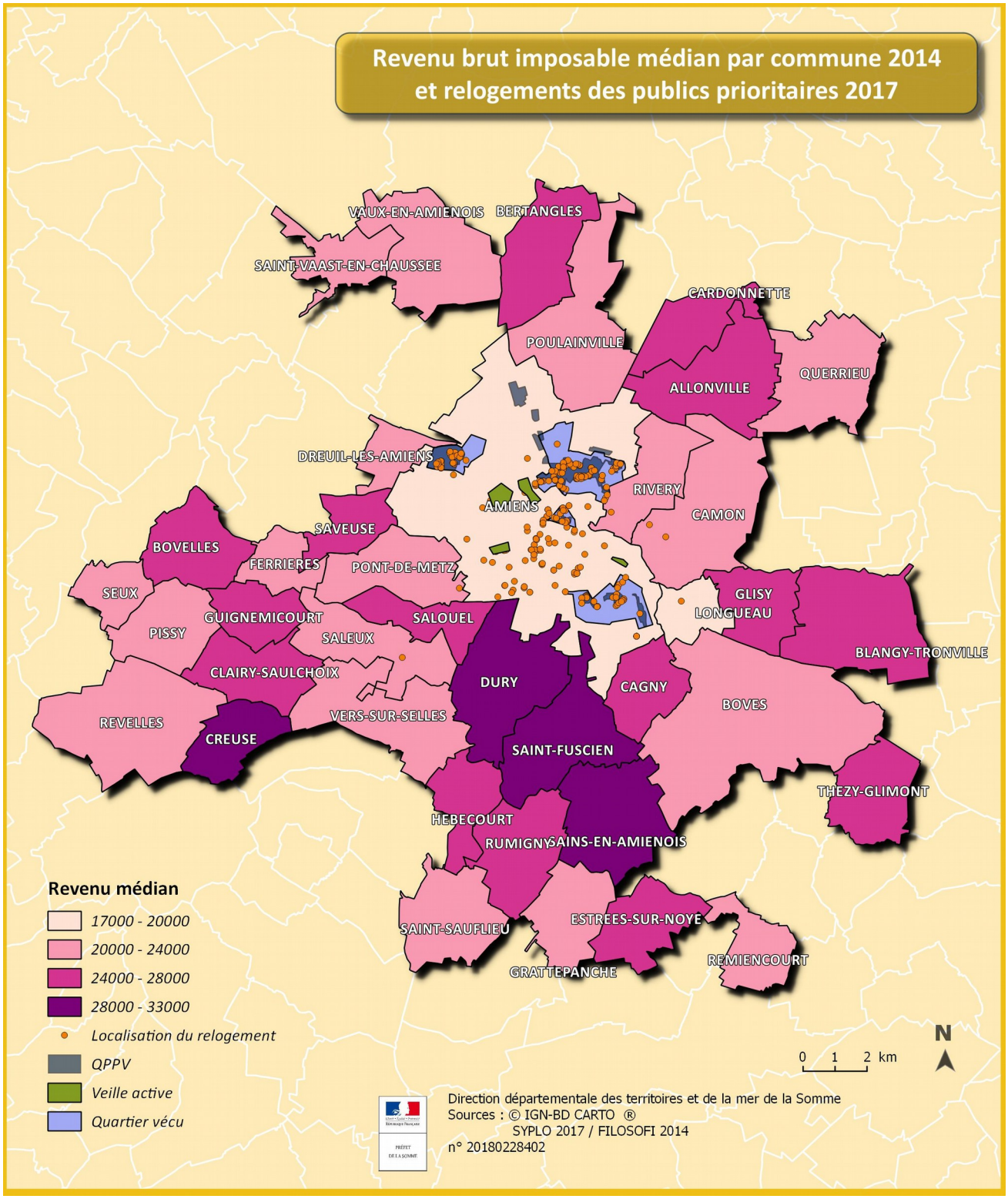
4.7 Médiane du niveau de vie par commune sur la communauté d'agglomération



La médiane du niveau de vie[23] supérieure à 20 000 euros se situe en périphérie de la ville d'Amiens.

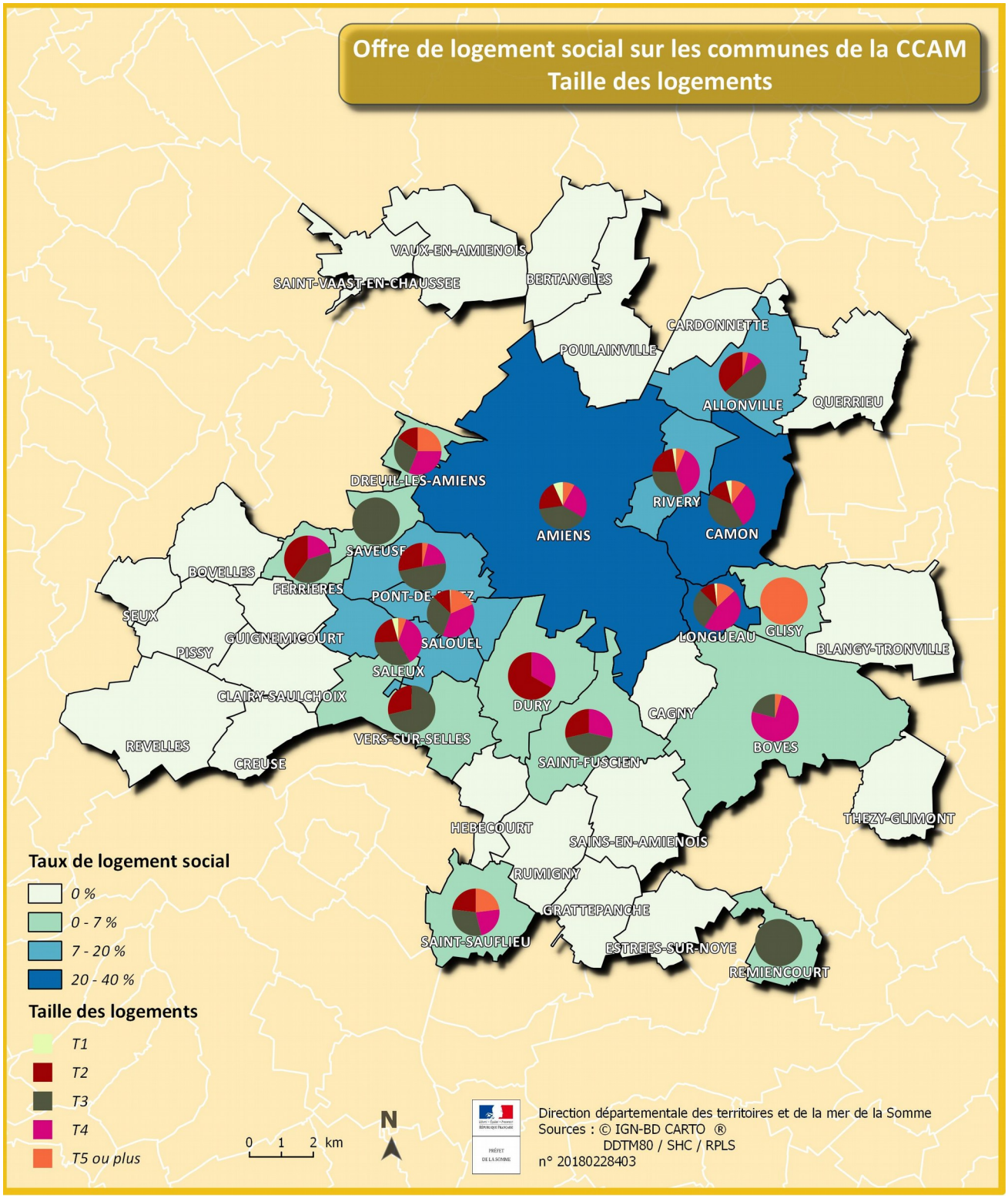
23 Le niveau de vie médian partage la population en deux parties égales ; la moitié de la population a un niveau de vie inférieur au niveau de vie médian, l'autre moitié a un niveau de vie supérieur.

4.8 Carte du relogement des publics prioritaires selon les données issues du logiciel « Syplo[24] »



24 Système Priorité Logement

4.9 Carte de la taille des logements locatifs sociaux et de la répartition sur les communes en 2014



4.10 Orientations du schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois pour l'offre nouvelle de logements sociaux

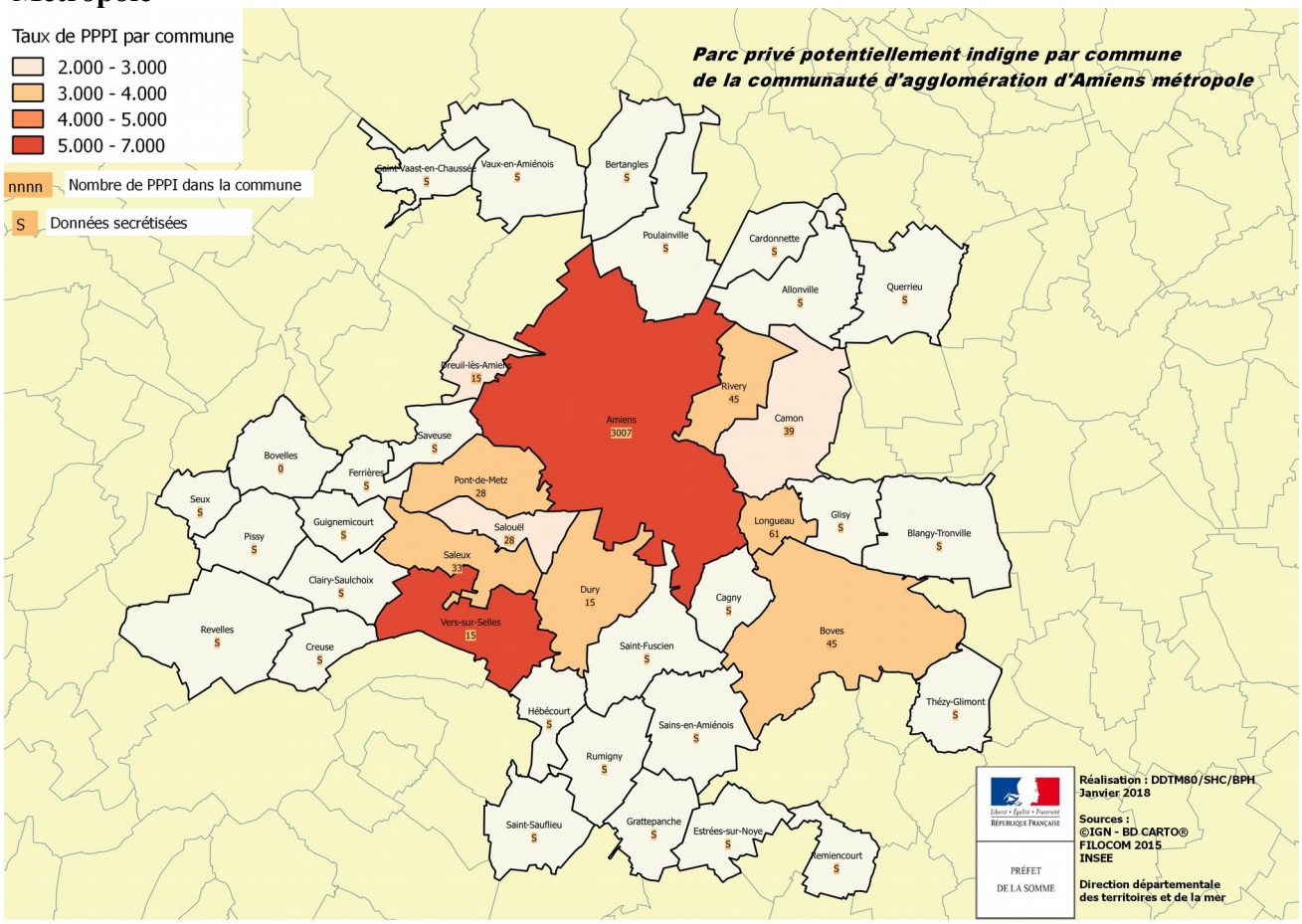
Afin d'intégrer des objectifs de mixité sociale dans l'offre nouvelle de logements à produire il est nécessaire à l'échelle du territoire :

- d'inscrire le développement de l'offre locative aidée et de poursuivre la réhabilitation du parc social existant
- de penser conjointement le développement des activités économiques avec l'offre locative
- de veiller à la qualité et l'insertion des opérations intégrant le logement locatif aidés.

Le schéma de cohérence territoriale du Grand Amiénois, a pour indicateur plancher une production de logements locatifs aidés pour l'offre nouvelle :

- > à 30 % pour les communes du cœur d'agglomération (Amiens, Longueau et Rivery)
- > à 20 % pour les communes du territoire aggloméré (Cagny, Camon, Dreuil les Amiens, Dury, Saleux, Salouël)
- à développer sous réserve que les dispositifs et les financements le permettent pour les communes de la couronne Amiénoise (Allonville, Bertangles, Blangy Tronville, Bovelles, Cardonnette, Clairy-Saulchoix, Creuse, Ferrières, Glisy, Grattepanche, Guignemicourt, Hebecourt, Pissy, Poulainville, Remiencourt, Revelles, Rumigny, Saveuse, Saint Fuscien, St Sauflieu St Vaast en Chaussée, Vaux en Amiénois,Vers sur Selle)
- > à 10 % pour les communes pôles relais (Querrieu, Thézy Glimont, Sains en Amienois)

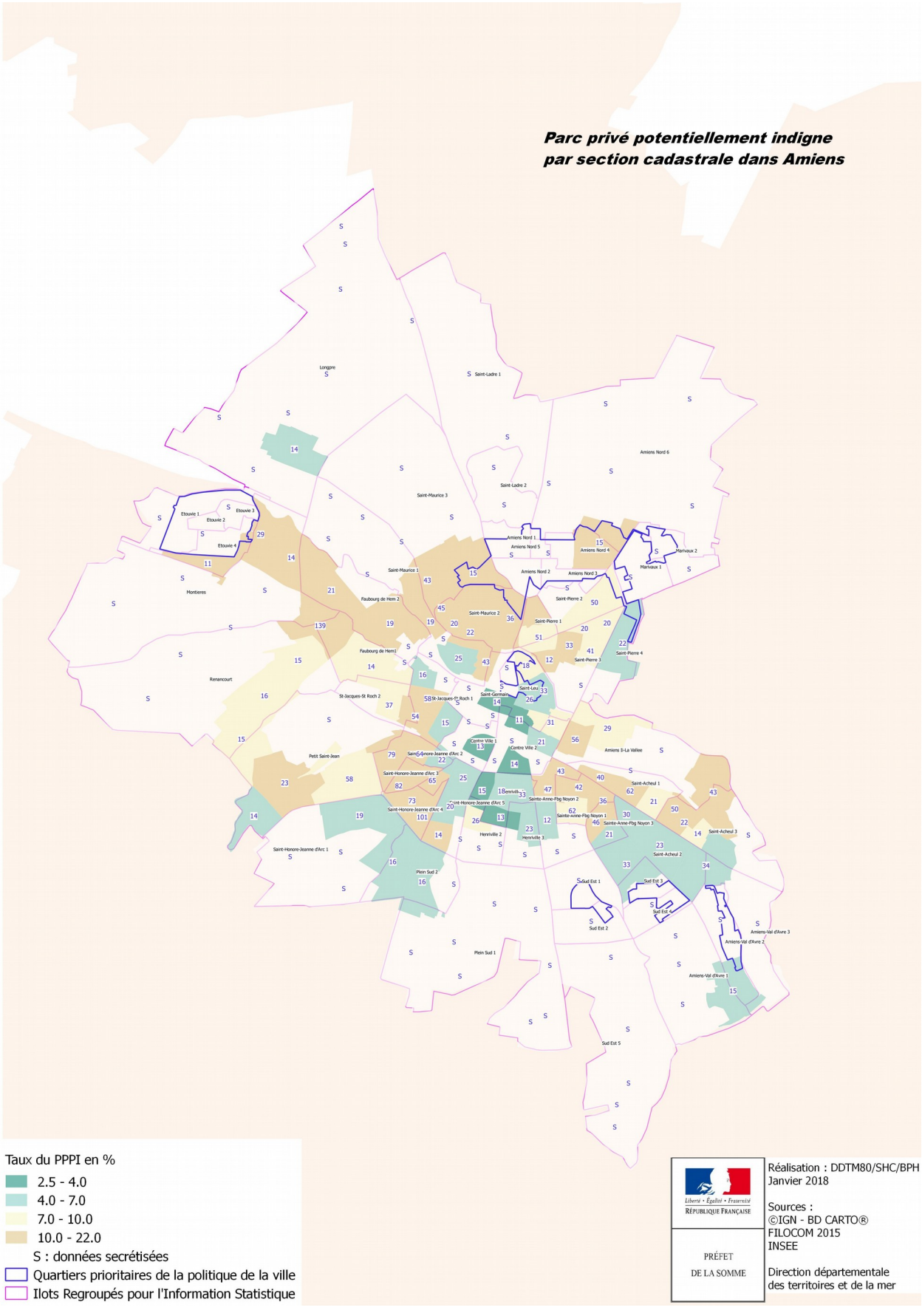
4.11 Parc privé potentiellement indigne sur la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole



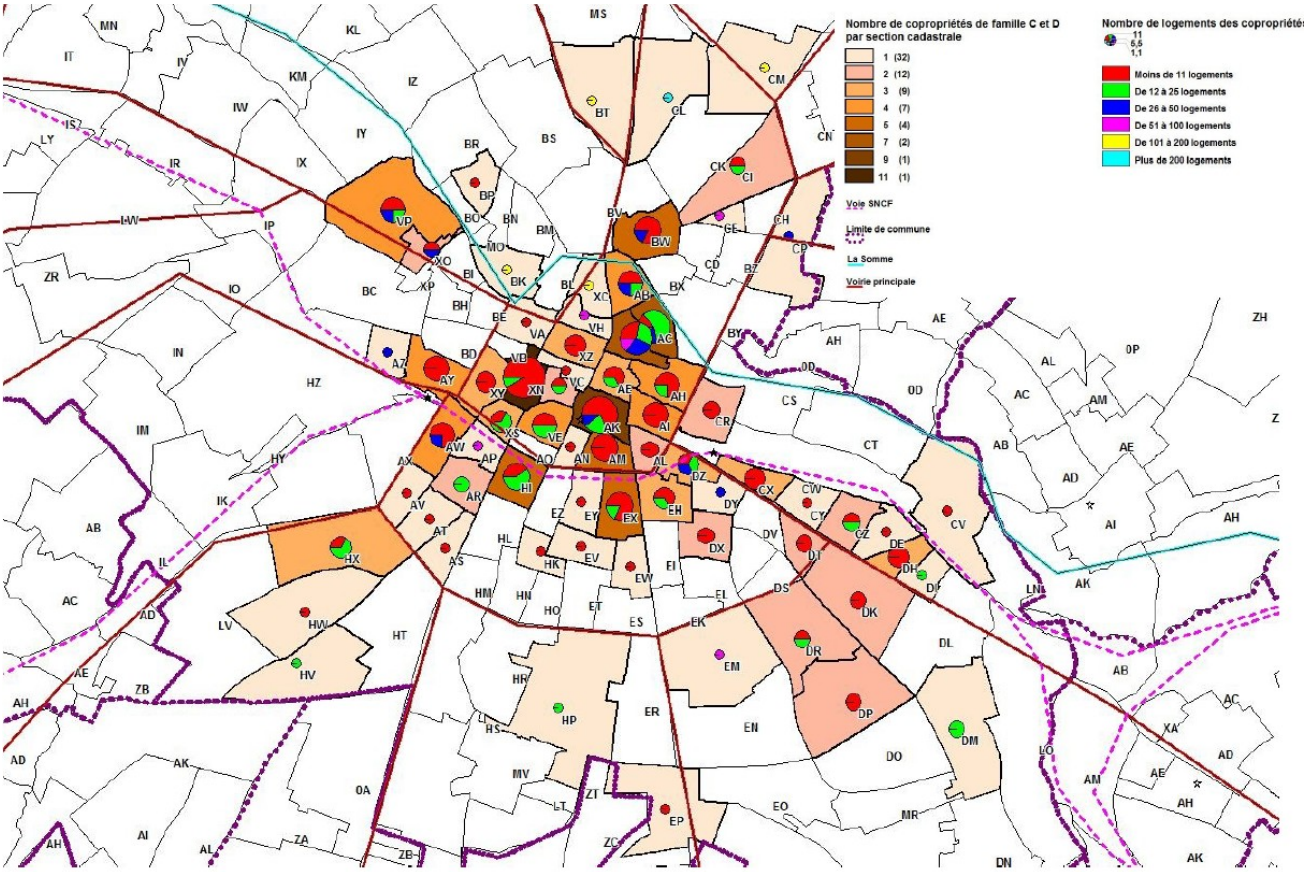
Le taux du parc privé potentiellement indigne à l'échelle de l'agglomération est de 5,8 %.

Sur les 3 435 logements du parc privé potentiellement indigne de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole, la ville d'Amiens en compte 3 007, soit 87,5 %. Le taux de logements du parc privé potentiellement indigne représente 6,9 % des 43 559 résidences principales pour la ville d'Amiens. La commune de Vers sur Selle détient un taux important qu'il convient de nuancer sachant qu'elle comptabilise un total de 294 résidences principales.

4.12 Carte du parc privé potentiellement indigne rattaché à la section cadastrale d'Amiens



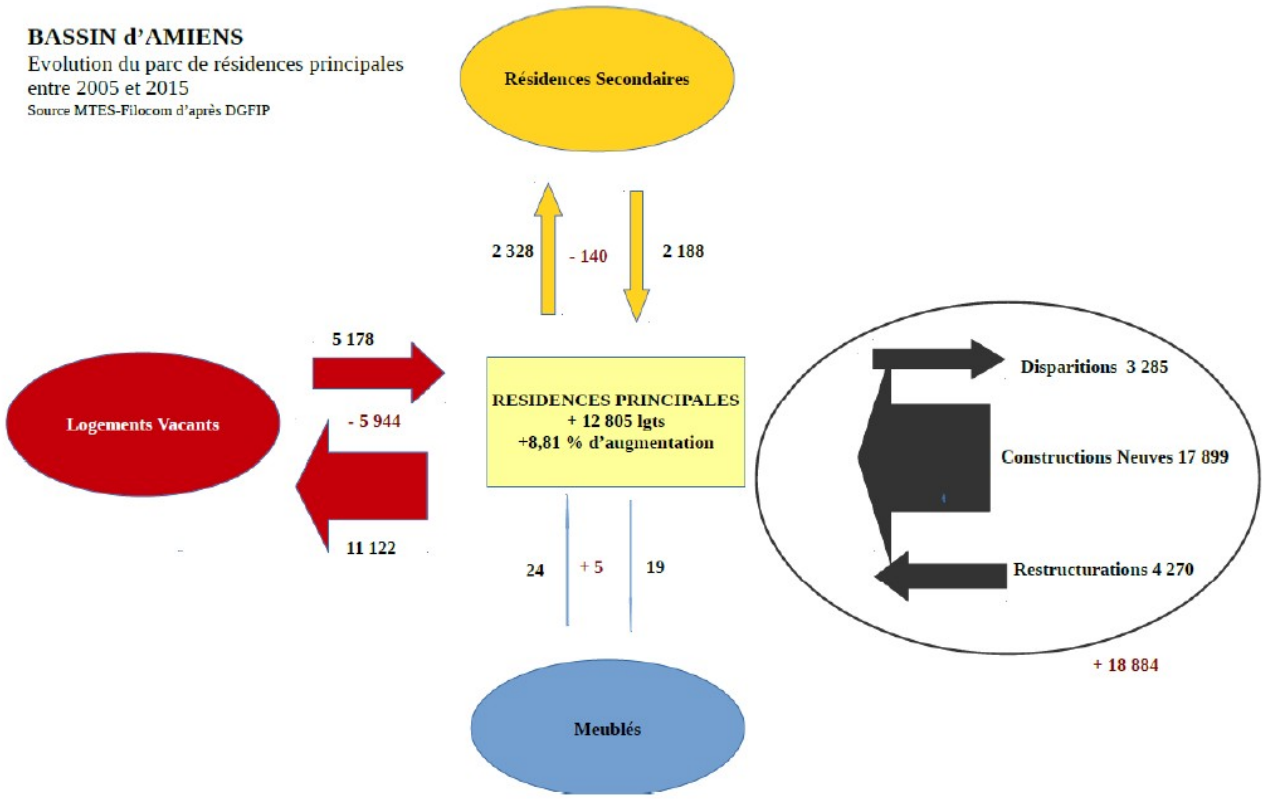
4.13 Carte des copropriétés classées[25] C (fragiles) et D (très fragiles) à la section cadastrale sur Amiens[26]



25 Chaque copropriété a été évaluée sur un certain nombre de critères de difficulté (situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement du marché, difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien, présomption de marchand de sommeil)au moyen d'un système de notation permettant d'aboutir à une classification de celle-ci : famille A: Bon, famille B: Moyen : famille C: Fragile, famille D: Très fragile.

26 Les chiffres entre parenthèse dans la légende correspondent au nombre de sections cadastrales concernées.

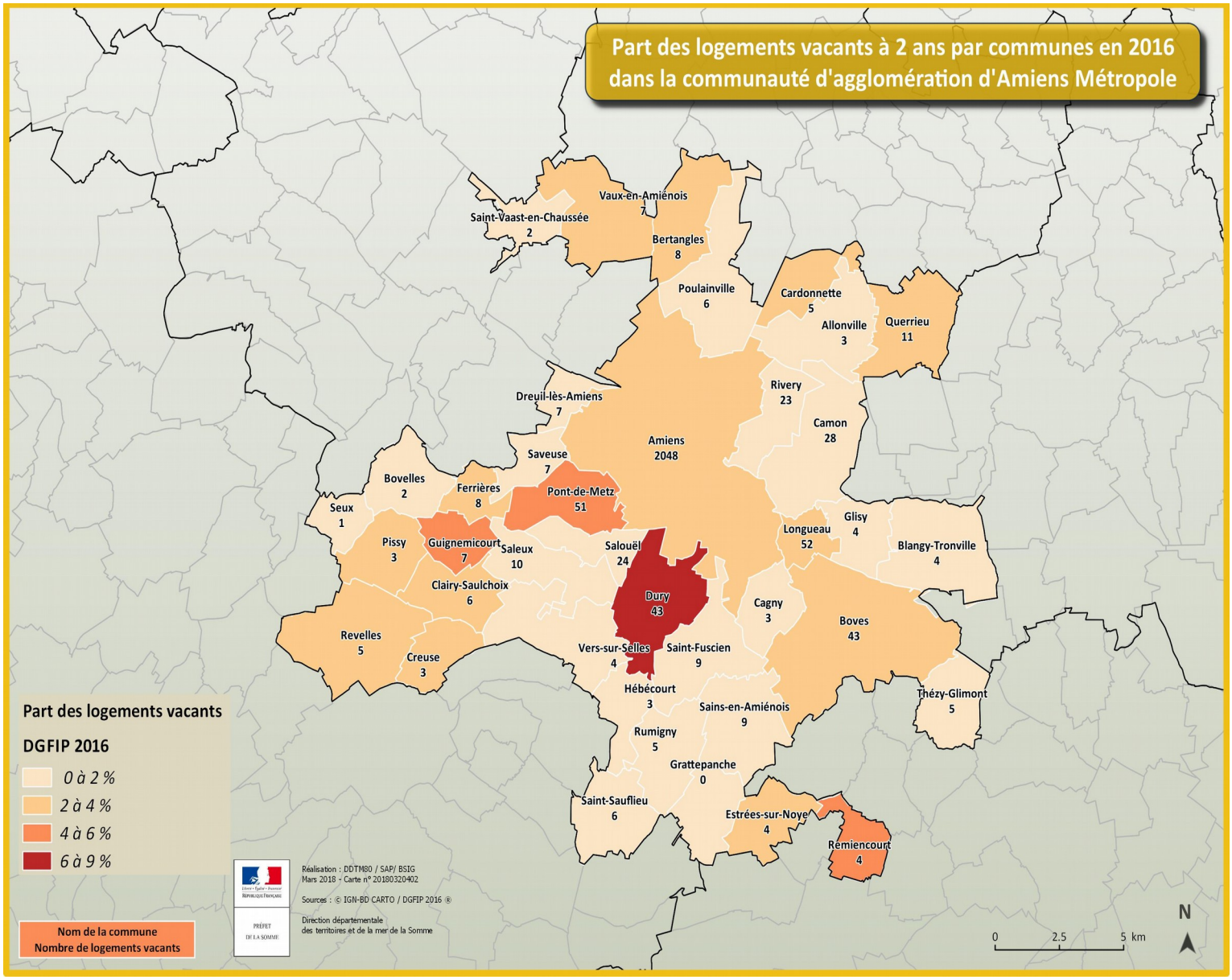
4.14 Evolution du parc de résidences principales entre 2005 et 2015 sur le bassin d'Amiens[27]



L'augmentation du nombre de résidences principales entre 2005 et 2015 est de 8,8 % soit 12 805 logements supplémentaires. Si la construction neuve (+ 17 899 logements) contribue pour la plus grande part à cette progression, il est à noter que cette évolution s'est traduite pour moitié par une augmentation du nombre de logements vacants (5 944 résidences principales).

27 Étude CEREMA 2017

4.14 Taux de la vacance à 2 ans des résidences principales du parc privé et du parc social sur Amiens Métropole[28]



28 Source : fichier foncier DGFiP 2016