



Communiqué de presse

Amiens, le 20 mars 2013

Construction et réhabilitation du logement locatif social : la Ville renforce son soutien aux programmes des bailleurs

Dans le cadre de sa politique en faveur de la production de nouveaux logements, la Ville d'Amiens a décidé de consacrer un effort accru au financement du logement locatif social. C'est dans ce sens que par délibération du 25 juin 2009, la Ville d'Amiens a approuvé son dispositif d'aide en faveur du logement locatif social en vue de soutenir la production de logements locatifs sociaux, conformément aux orientations du PLU et du PLH d'Amiens Métropole alors en cours d'élaboration, et de favoriser le développement d'un habitat présentant des garanties de qualité tant en matière d'urbanisme et d'architecture qu'en matière de réponses à apporter aux attentes et besoins des demandeurs de logements sociaux.

Bilan du dispositif 2009-2012

Après trois ans d'application, le dispositif d'aide de la Ville d'Amiens a concouru à la réalisation de 19 programmes, soit 612 logements en offre nouvelle. Le montant délibéré s'élève à 4 720 500 €, soit une subvention moyenne de 7 712 € par logement ; l'amplitude de l'aide variant de 1 000 à 16 000 € par logement.

Ces trois ans de pratique ont permis constater que ce dispositif a assuré pleinement son rôle d'effet levier pour la production de logements locatifs sociaux. La réalité économique dans laquelle s'inscrit la programmation en offres nouvelles démontre que les subventions des collectivités sont indispensables pour assurer l'équilibre financier des opérations.

De nouveaux critères

Au regard des objectifs ambitieux du PLH d'Amiens Métropole, qui prévoit la réalisation de 300 logements locatifs sociaux par an de 2012 à 2018, mais également de la normalisation des bâtiments basse consommation à compter du 1^{er} janvier 2013, de nouveaux critères d'éligibilité des aides ont été élaborés.

En 2011, chaque bailleur a défini pour cinq ans sa stratégie patrimoniale dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale qui couvrent la période 2011/2015. En termes d'offre nouvelle, les objectifs de production à l'échelle d'Amiens des quatre principaux bailleurs (OPH d'Amiens, SIP, Maison du Cil et OPSOM) sont évalués à 260 logements par an. **En tenant compte de la perspective réalisée par d'autres organismes (ICF, SIA), la programmation prévisionnelle (théorique) permettrait d'atteindre l'objectif du PLH de 300 logements annuels.**

Le développement d'une offre cohérente et adaptée aux besoins d'Amiens rend indispensable la mise en place d'un partenariat avec les bailleurs sociaux, afin de préciser les conditions de mise en œuvre de leur stratégie patrimoniale sur Amiens. Cette stratégie partagée sera détaillée dans le cadre d'une convention de partenariat, qui définira les orientations programmatiques souhaitées par la collectivité (typologie, fonctionnalité des logements, forme urbaine), une méthodologie de travail basée sur l'association de la ville dès la phase de faisabilité pour chaque projet, le montant des aides et les objectifs de production.

Les modalités de la participation financière de la Ville

La ville d'Amiens a ainsi défini trois nouvelles modalités de participation financière qui peuvent être cumulées selon les caractéristiques techniques et la localisation du programme :

Volet 1 : une aide de 4 000 € par logement

Le montant de cette aide pourra être modulé selon les orientations programmatiques souhaitées (typologie de logement...), le versement effectif étant conditionné par le respect des engagements opérationnels.

Volet 2 : Une subvention complémentaire pour faciliter la mixité sociale dans les ZAC et les secteurs déficitaires en logements sociaux :

La ville d'Amiens prend en charge la part de charge foncière au-delà d'une valeur de référence fixée à 150 €/m² de surface utile et plafonnée à 220 €/m² de surface utile, soit une participation financière maximum à hauteur de 70 €/m² de surface utile.

La subvention moyenne par logement est de 5 000 €.

Volet 3 : pour favoriser la performance énergétique des constructions, une subvention complémentaire de 35 € par m² de surface utile sera accordée pour toute construction permettant des performances thermiques supérieures à celles des BBC (bâtiments basse consommation), par exemple les bâtiments passifs.

Ces plafonds d'aide pourront être ponctuellement dépassés pour des opérations dont l'enjeu est jugé prioritaire par la ville d'Amiens et dont les contraintes spécifiques génèrent un surcoût anormalement élevé.

Pour prétendre à ces aides, le bailleur devra saisir la collectivité de tout projet dès l'étude d'opportunité. La Ville évaluera alors sa cohérence avec les objectifs définis dans la convention de partenariat et se prononcera sur les orientations programmatiques qu'elle souhaite voir respectées.

Le budget prévisionnel

Au regard des objectifs prévisionnels des bailleurs sociaux et des objectifs du PLH, le budget prévisionnel est évalué à 13,17 M€ sur la période 2013/2018, soit 2,19 M€ par an dédiés à l'offre nouvelle.

Le budget a été établi sur la base de l'hypothèse d'une production de 300 logements par an, dont 80% dans les ZAC ou en secteurs déficitaires.

Ces aides à la réalisation de logement locatifs sociaux s'additionneront à celles déjà proposées par Amiens Métropole (délibération du 3 juin 2010) qui sont de 4 000 € par

logement pour les opérations de construction financées en PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et de 2 000 € pour celles financées en PLS (Prêt locatif social).

Les aides pour la réhabilitation de l'existant

En complément des actions engagées en faveur du développement de l'offre nouvelle en logements locatifs aidés, la Ville d'Amiens favorise également la réhabilitation du patrimoine existant des bailleurs sociaux afin d'améliorer leur confort et réduire les charges des occupants en améliorant notamment la performance énergétique des logements.

Depuis la mise en œuvre des aides à la réhabilitation en 2009, **la Ville a concouru à l'amélioration de 560 logements en attribuant une subvention moyenne de 4 800 € par logement. Au regard de la stratégie patrimoniale des bailleurs, 1 000 logements sur la période 2013-2014 devraient faire l'objet d'une réhabilitation dont 471 logements inscrits dans le cadre du programme de rénovation urbaine.** La participation financière de la Ville était jusqu'alors plafonnée à un montant maximum variant selon le niveau de performance énergétique atteint (4 000 €, 6 000 € ou 8 000 €).

Afin de soutenir les projets non inscrits dans la convention ANRU qui intègrent une réflexion d'ensemble en matière de réhabilitation, la Ville proposera dorénavant une aide de base de 20 % du coût de l'opération plafonné à 4 000 € par logement sous réserve de respecter, au minimum, la certification Patrimoine Habitat – thème performance énergétique. Cette aide s'accompagnera d'une aide optionnelle de 2 000 € maximum par logement, dont le montant sera défini au cas par cas en fonction du projet (maîtrise des loyers et des charges, réhabilitation d'immeubles présentant un intérêt architectural, équipements liés à l'adaptation au vieillissement ou au handicap...).

Les aides de la Ville, y compris les garanties d'emprunts seront conditionnées par l'obtention d'une certification délivrée par CERQUAL PATRIMOINE ou la justification d'une démarche équivalente en termes de réalisation des objectifs sur les thèmes suivants : performances énergétiques, confort et qualité d'usage, équipements, accessibilité.

Pour les projets inscrits dans la convention ANRU, les aides continueront à se monter à 20% du coût de l'opération et à être plafonnées d'un montant maximum variant selon le niveau de performance énergétique atteint (4 000 €, 6 000 € ou 8 000 €).

La Ville programme 1,15 M€ pour les actions de réhabilitations hors ANRU (sur la base de la programmation 2013, soit 385 logements) et 1,16 M€ pour celles réalisées dans le cadre de l'ANRU, soient 2,31 M€ au total.

Ce sont donc, en tout, 4,5 M€ programmés par la Ville d'Amiens en 2013 pour aider le logement social.

BILAN 2008/2012 DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS FINANCES PAR LA VILLE D'AMIENS

645 logements financés - 218 logements en cours d'instruction

11 logements rue Picasso (livraison en 2009) OPH
22 logements rue Sainte-Beuve – Fosse au lait (2010) OPH
23 logements 506, route de Rouen (2012) OPH
50 logements 275, rue Dejean (2011) OPH
5 logements rue Saint-Léger (étude en cours) OPH
98 logements rue Gauthier de Rumilly (chantier en cours) OPSOM et OPH
29 logements rue de Saveuse (2012) OPH
5 logements rue Molière (2012) OPH
17 logements ZAC Paul Claudel (2011) SIP
32 logements ZAC Paul Claudel (2012) SIP
37 logements quai de la Somme (2010) SIP
36 logements rue Buffon (étude en cours) SIP
17 logements 44, rue de Doullens (2010) SIP
25 logements 309, rue de Paris (2011) SIP
33 logements 276, route de Rouen (chantier en cours) SIP
11 logements rue Jean-Racine (2012) SIP
46 logements rue Jean-Racine (2012) SIA
35 logements rue Vulfran-Warmé - Maison-Relais (mise en chantier avril 2013) Habitat & Urbanisme
96 logements rue Emile-Francfort – foyer jeunes actifs (chantier en cours)
42 logements rue Elsa-Triolet (chantier en cours) Maison du CIL (ANRU)
27 logements place des Provinces-Françaises (2012) Maison du CIL (ANRU)
47 logements rue Pont de Metz et rue Isidore (2012) Maison du CIL (ANRU)
32 logements ZAC Paul Claudel (chantier en cours) Maison du CIL (ANRU)
33 logements 425, bd de Beauvillé (chantier en cours) OPH (ANRU)
24 logements ZAC Tour de Ville (2011) OPH (ANRU)
22 logements ZAC Paul Claudel (2012) SIP (ANRU)
13 logements RUE Saint-Maurice (2012) SIP (ANRU)
1 logement ZAC rue Saint-Garnier (livrée) OPH (ANRU)
1 logement rue Robert-Lecoq (livrée) OPH (ANRU)
2 logements rue Saint-Maurice (livrée) OPH (ANRU)

Contact presse :

Service Relations Presse Ville d'Amiens - Amiens Métropole

Alexis Durand
03 22 97 40 99
06 25 50 15 35
a.durand@amiens-metropole.com

Sandrine Gandega
03 22 97 43 24
06 27 31 30 45
s.gandega@amiens-metropole.com