



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Service : ECLAT

Affaire suivie par : Christèle TZANEV

Tél. : 03 20 40 43 39

christele.tzanev@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis du CRHH sur le bilan triennal du programme local de l'habitat de la CAAM
(Communauté d'agglomération d'Amiens Métropole) (2021-2026)

Conformément à l'article R362-2 du Code de la construction et de l'habitation, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est consulté pour avis sur les bilans triennaux des programmes locaux de l'habitat (PLH).

Le bilan à mi-parcours du PLH de la Communauté d'agglomération d'Amiens Métropole (CAAM) couvrant la période 2021-2023 a fait l'objet d'une consultation dématérialisée des membres du bureau du CRHH le 17 juillet 2024.

L'EPCI, délégataire des aides à la pierre, est passé en délégation de type 3 en 2022 et a pris en charge l'instruction des aides du parc locatif social et des aides de l'ANAH à destination de l'habitat privé.

Observations générales :

- Le document fourni par la collectivité est de qualité, les demandes de modifications formulées par l'État ont été prises en compte et les échanges ont été réguliers et constructifs.
- La collectivité affiche une volonté ambitieuse en matière de production de logements, ce qui favorise l'attractivité de son territoire.
- Le lancement d'un programme d'intérêt général (PIG) en 2023 et la mise en place d'un guichet unique traduisent la volonté de la collectivité de s'emparer des problématiques liées à la rénovation du parc privé.
- La collectivité continue d'afficher des perspectives ambitieuses pour le prochain triennal concernant notamment l'accession sociale, afin de combler les objectifs non réalisés lors du 1^{er} triennal.

Observations relatives au parc de logements :

- Avec une production de 2 702 logements sur la période 2021-2023, la collectivité atteint sur ce premier triennal son objectif initial (objectif total du PLH fixé à 4 800 logements maximum).
- La dynamique de production doit toutefois rester maîtrisée et s'en tenir aux objectifs afin qu'elle n'engendre pas davantage de vacance sur le parc de logements privés, ou une dégradation des logements anciens de la ville centre. La collectivité est invitée à ce titre à explorer des moyens d'investigation de la vacance plus ambitieux au cours du prochain triennal, afin de résorber la vacance liée à l'offre nouvelle.
- Environ 60 % des résidences principales ont un statut d'occupation « locataire ». Ces logements sont principalement localisés en centre-ville, où on observe en parallèle un développement de logements de type « meublés de tourisme ». La mise en place d'outils spécifiques comme le permis de louer pourrait faciliter la régulation des biens locatifs en cas de saturation du marché.
- La question de la sédentarisation des gens du voyage n'a pas été traitée sur ce triennal et reste un sujet toujours prégnant.

Observations relatives au parc social :

- 244 logements locatifs sociaux ont été commencés, soit 10 % de la production totale de logements (objectif PLH de 27 %), et 789 logements locatifs sociaux (LLS) ont été mis en service. Environ 440 LLS ont fait l'objet d'une procédure de démolition sur le périmètre de l'agglomération.
- 48 logements ont été réalisés en acquisition-amélioration, soit 20 % de la production (objectif de 50 %). La collectivité a fait part de difficultés des bailleurs pour trouver un équilibre financier pour ce type d'opération. Ce mode de production devra être privilégié au cours du second triennal pour atteindre l'objectif initial.
- Les objectifs de production en accession sociale fixés n'ont pas été atteints (104 logements réalisés pour un objectif initial de 555 logements). L'ambition de produire 320 logements par an au cours du second triennal semble difficile à atteindre dans le contexte économique actuel.
- La tension au sein du parc social est en forte augmentation. Elle s'explique d'une part par l'augmentation du nombre de demandeurs et d'autre part par la baisse du taux de rotation du parc.

Points de vigilance pour la seconde partie de mise en œuvre du PLH

Les projections de la population d'Amiens Métropole sont à la baisse à horizon 2030. Avec une production importante de logements neufs et une augmentation de la vacance structurelle de son parc privé, la collectivité est invitée à :

- revenir aux objectifs quantitatifs de son PLH afin de ne pas nourrir un phénomène de perte d'attractivité de son parc immobilier, notamment sur sa ville centre ;
- s'assurer que la production de l'offre nouvelle de logements se fasse dans le respect des objectifs du ZAN en favorisant la densification et le recyclage urbain ;
- renforcer son action et le suivi de son PIG afin de lutter efficacement contre le phénomène d'accroissement de la vacance et de détérioration de son parc privé ancien ;
- veiller à ne pas diminuer sa part de logements sociaux au sein de son parc de logements total, dans un contexte de forte hausse de la tension, afin de continuer à proposer une offre de logements adaptée aux besoins de son territoire ;
- instaurer un observatoire partenarial de l'habitat qui devra être élargi à l'observation du foncier, comme le prévoit l'article 205 de la loi Climat et résilience du 22 août 2022.

Suite à cette consultation, le CRHH émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours présenté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint,

Matthieu DEWAS