

**Avis du bureau du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (CRHH)**

**sur le bilan du Programme Local de l’Habitat (PLH) 2021 – 2027**

**de la Communauté de communes de la Ténarèze**

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Grille d’analyse pour le compte du bureau CRHH

à compléter par l’EPCI

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

|  |  |
| --- | --- |
| **Bilan mi-parcours PLH 2021 – 2027 de la Communauté de communes**  **de la Ténarèze**  **Avis du bureau CRHH du 02 avril 2024** | |
| **Quelques indicateurs clés**:  (*Renseigner ces indicateurs de manière à mettre en valeur l’évolution constatée)*  \* Evolution démographique (INSEE -RP 2021)  : - 0,57 % par an en moyenne entre 2015 et 2021  (solde naturel – 0,74 % ; solde migratoire + 0,17 %)  \* Parc total de logements (INSEE 2020)  : 9 247 logements  \* Dont logements sociaux publics (RPLS 2023) : 558 LLS soit 6,03 % du parc total  \* Objectifs annuels déclinés dans ce PLH : + 72 logements/an  dont 16,7 % de Logts Locatifs Sociaux (parc public)  dont 26,4 % de locatif privé à loyer maîtrisé | |
| Le profil de l’EPCI :  \* PLH volontaire ou obligatoire ? PLH volontaire  \* Croissance ou perte d’activité ?  \* Territoire soumis à SRU ? Non  \* Part de LS sur le territoire ? | |
| Le bilan a-t-il été élaboré de manière partenariale ? Acteurs mobilisés ? | Non |
| Le diagnostic du bilan a-t-il été actualisé ?  Sinon, est-ce que l’observatoire de l’habitat et les 1ères actions mises en place montrent une évolution par rapport à la situation initiale ?  Les données de l’observatoire sont-elles mises à profit dans le bilan ? | *Non*  *Pas de publication actualisée depuis 2020* |
| La stratégie foncière a-t-elle été mise en place ? | Oui pour le suivi des DIA mais pas de fonds d’intervention |
| Les objectifs de production sont-ils atteints ?  Dans la négative, une argumentation est-elle fournie ? | Non  Marché plutôt en déprise, patrimoine vieillissant nécessitant de gros investissements pas en rapport avec le niveau des loyers, contraintes techniques et architecturales (ABF). |
| Existe-t-il des disparités communales dans l’atteinte des résultats ?  Citez les « effets » de l’application de l’article 55 si la collectivité est concernée ? | Oui les communes rurales plus dynamiques sont beaucoup attractives mais encore essentiellement sur le modèle de la construction neuve.  Un frémissement semble se faire sentir sur l’acquisition amélioration sur les bourgs secondaires. |
| La répartition de la production (par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels/collectifs) est-elle respectée ? | Très peu, voire aucune production de collectifs mais des opérations d’individuels groupés (ex : 32 logts sociaux à condom). |
| Les objectifs de LLS ont-ils été atteints (en neuf, en amélioration de l’existant) ?  Détailler le parc privé conventionné sans travaux. | *Donnez des précisions pour les communes en rattrapage des objectifs SRU (niveau d’atteinte ? Dynamique de rattrapage est-elle en place?).* |
| Les actions d’amélioration du parc privé prévues au PLH ont-elles été réalisées ? | Oui pour les propriétaires occupants, beaucoup plus difficile pour les propriétaires bailleurs. Les nouvelles OPAH dont l’OPAH RU devraient y contribuer davantage avec des montants d’aides plus incitatifs. |
| Les dispositifs attendus pour mobiliser et améliorer le bâti existant ont-ils été réalisés ? |  |
| Les actions attendues dans le PLH pour les publics spécifiques ont-elles été réalisées ? |  |
| Les modalités de gouvernance et de pilotage sont-elles efficaces pour mener le programme d’actions ? | Le comité de pilotage PLU sera constitué le 26/06/2024.  Il permettra de mobiliser tous les acteurs.  Chaque année, le COPIL OPAH se réunit. |
| Les moyens humains et financiers prévus au PLH ont-ils été mobilisés ? | *Budget annuel moyen par habitant prévu : 8,6 K€/hab (hors ilôts stratégiques)*  *Budget annuel moyen par habitat mobilisé : 5,7 €/hab.*  *Budget annuel moyen par habitant OPAH 2024 : 9.1 €/hab* |

***\* le bilan final sera exposé en préambule de la présentation du PLH suivant.***

**Cadre réservé à l’EPCI**

*Apporter ici tout commentaire sur le bilan présenté : les conclusions tirées et propositions de pistes d’amélioration envisagées….*

**Cadre réservé à la DDT-M pour avis**

Éléments de contexte :

- un territoire dont la population diminue par solde naturel, y compris sur sa ville-centre Condom. Un maintien de population sur les pôles secondaires Montréal et Valence-sur-Baïse.

- une population vieillissante avec des ménages de petite taille et un parc de logements composé essentiellement de grands logements.

- une vacance résidentielle en progression sur le parc ancien. Des accédants en résidence principale dans l’ancien qui ont du mal à assumer des opérations d’acquisition avec travaux malgré des prix bas.

- une offre locative concentrée dans les bourgs mais qui reste insuffisante en quantité et en qualité. Une capacité économique des bailleurs faible.

- une offre locative sociale concentrée essentiellement sur Condom, les deux pôles secondaires et Lagraulet-du-Gers.

Comparaison entre les objectifs et les résultats du PLH sur les 3 premières années :

- malgré la politique ambitieuse menée par la collectivité en matière de logement, le territoire ne connaît pas la croissance démographique escomptée de 0,3 %.

- concernant le rééquilibrage territorial de la production de logements souhaité, l’objectif a été atteint en partie puisque 40 % de la production s’est réalisée sur les communes rurales. Pour autant, la moitié des mises en chantier de logements déclarées sur les 3 dernières années s’est concentrée sur la commune de CONDOM au détriment des pôles secondaires.

- l’effort de production locative basée sur la mobilisation des bailleurs publics s’est traduit pas une évolution du parc de l’ordre de 2 % en 3 ans.

- les actions d’accompagnement des propriétaires des biens vacants ont permis le passage à l’acte d’au moins 8 propriétaires en deux ans (dépôts de PC), ce qui constitue un résultat encourageant.

La DDT attire l’attention de la collectivité sur la nécessité de mener à bien la création de l’observatoire de l’habitat et du foncier prévu pour alimenter les PLH. Les conditions de mise en œuvre de ce dispositif d’observation ont été précisées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (cf. III de l’art. L. 302-1 du CCH et décret n° 2022-1309 du 12/10/2022).

Il convient de saluer l’implication de la CC pour impulser une politique intercommunale coordonnée sur son territoire, via notamment la création du service unifié « urbanisme-logement » et les financements complémentaires aux aides de droit commun apportés par la collectivité dans le cadre des opérations programmées.

**Avis du bureau du CRHH**