

Alès Agglomération Programme Local de l'Habitat 2021-2026

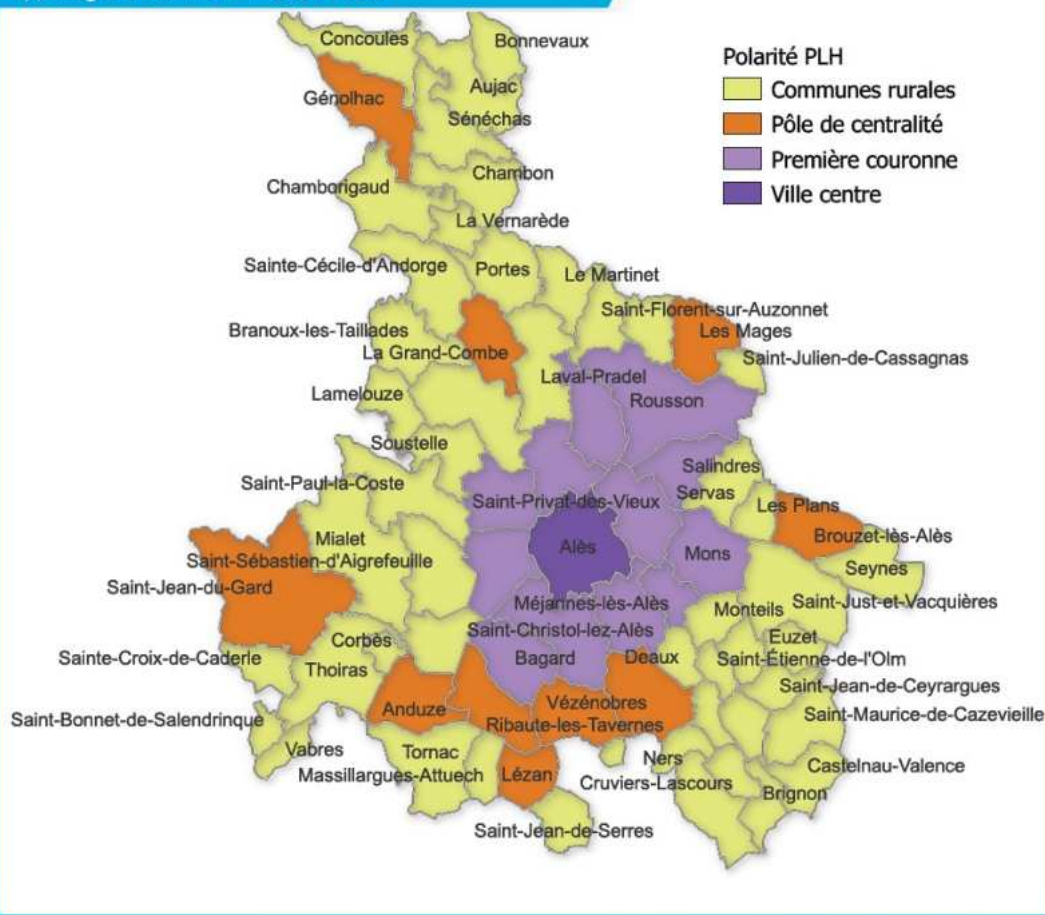
-

Bilan à mi-parcours

Éléments de rappel sur le Programme Local de l'Habitat

- Le PLH 2021-2026 a été approuvé le 9 décembre 2021
- C'est le 4^e PLH de la communauté d'Agglomération,
- Le 1^{er} à l'échelle des 72 communes

Alès Agglomération, ses communes et leur typologie selon le PLH 2021-2026



Contexte et tendances générales

→ Alès Agglomération

134 056 habitants (RP 2021)

Evolution démographique : **+0,8 % par an**
(moyenne annuelle – RP 2015 - RP2021)

Parc total de logement : **+1,1 % par an**
(moyenne annuelle – RP 2015 - RP2021)

→ Alès :

44 455 habitants (RP 2021)

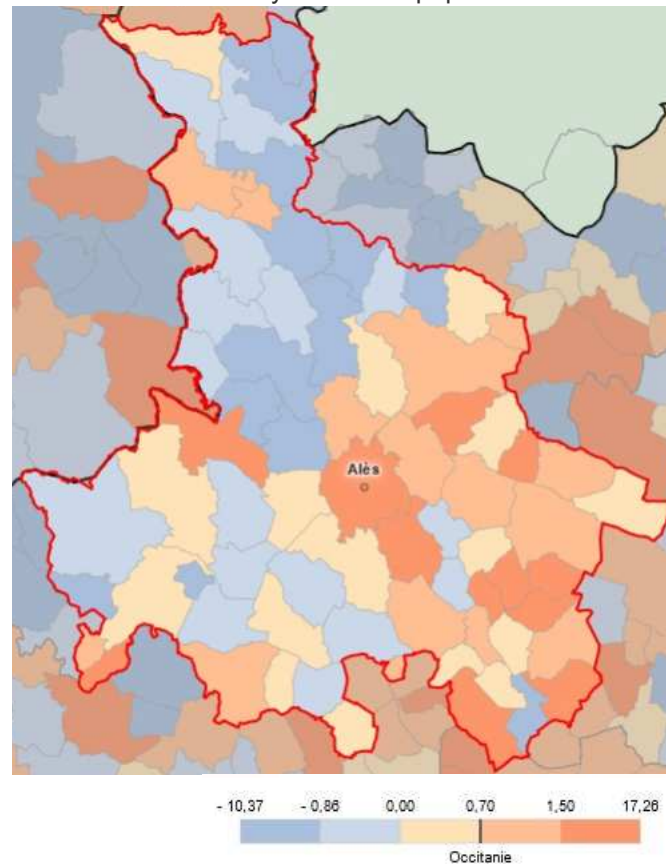
Evolution démographique : **+ 1,76 % par an**
(moyenne annuelle – RP 2015 - RP2021)

Parc total de logement : **+6 % par an**
(moyenne annuelle – RP 2015 - RP2021)

Hypothèse retenue lors
de l'élaboration du PLH

+1 % par an
(moyenne annuelle)

Evolution annuelle moyenne de la population 2015-2021



Source : PictoStat Occitanie. Données INSEE RP.

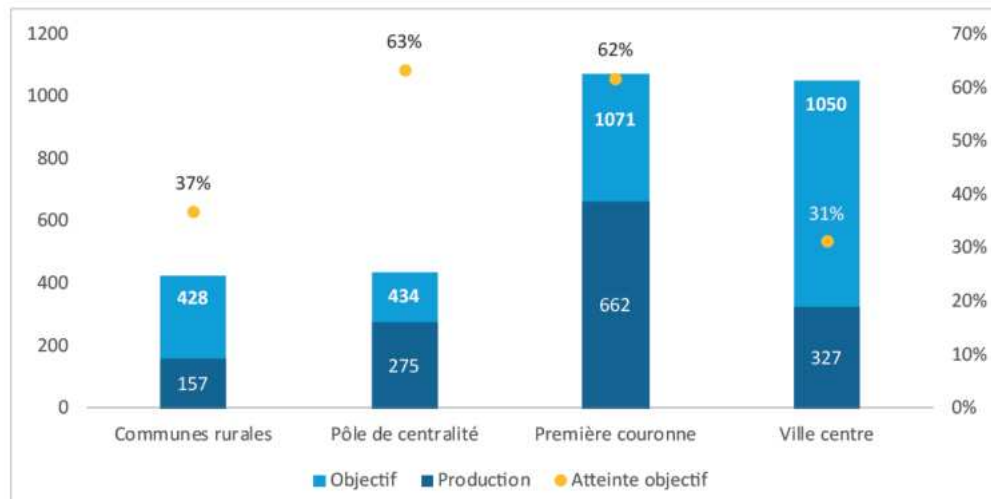
I – Bilan quantitatif territorialisé

Bilan quantitatif

- Objectif en nombre de résidences principales nouvelles total (6 ans) : 6000
Soit par an : 1000
- Une construction neuve globale en deçà de l'objectif :
1421 logements mis en chantier
soit **moins de 500 logements par an.**
- Une production de logement portée par la première couronne et les pôles de centralité

Atteinte (objectif annuel) : 48 %

Volume de logements mis en chantier entre 2021 et 2023



77 %
853 logements individuels

23 %
260 logements collectifs

49% de l'offre nouvelle en logement collectif est située à Alès

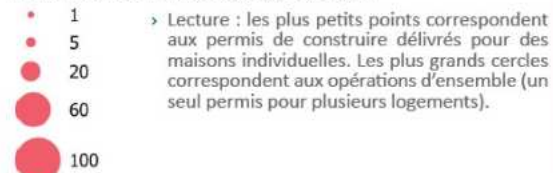
Bilan quantitatif territorialisé

La production de logements entre 2021 et 2023 à Alès

Production de logements entre 2021 et 2023

Ville-centre

Nombre de logements produits par opération

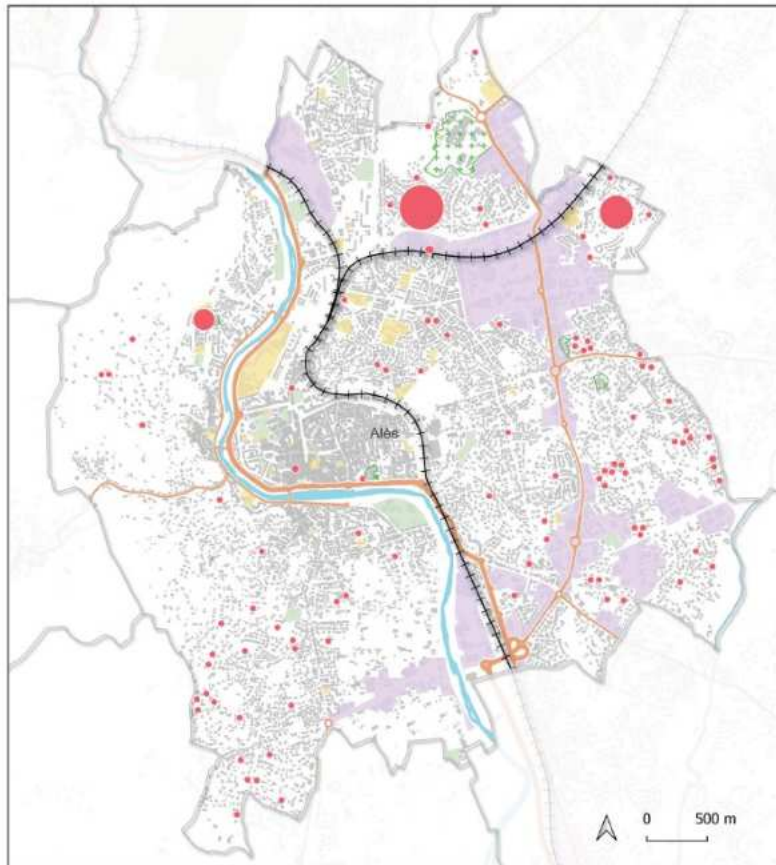


Fond de carte



Commentaires :

- ↳ Des opérations d'habitat collectif au nord, dont deux nouveaux programmes de logements sociaux (24 ILS - Logis Cévenols et 57 ILS - 3F) et une opération d'ensemble privée (100 logements).
- ↳ Des maisons neuves qui confortent l'habitat pavillonnaire de la périphérie commerciale à l'est et le quartier résidentiel au sud sur la route d'Anduze.



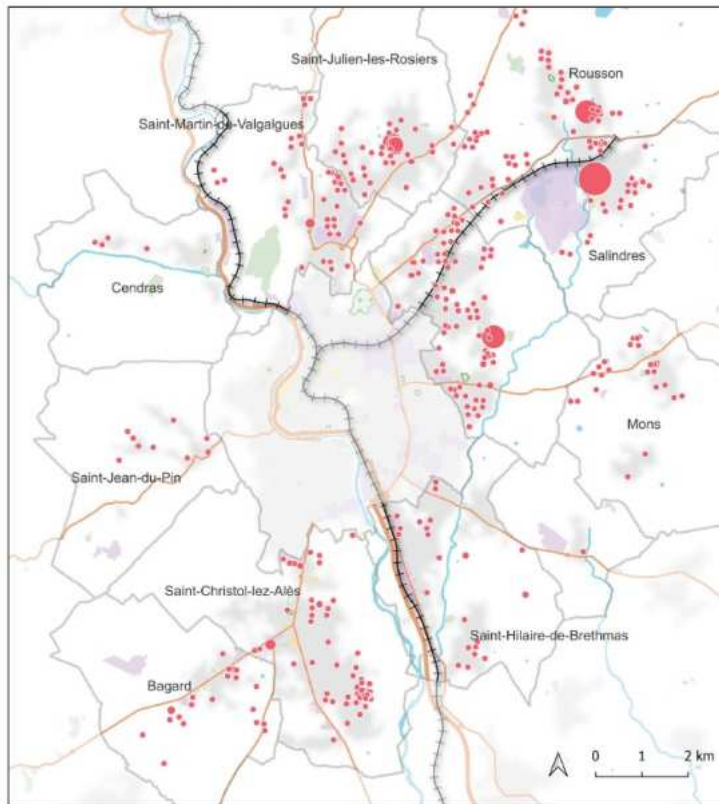
Une offre nouvelle qui passe aussi par la division des logements et la remise sur le marché de logement vacants.

Source : Sit@del (base des permis de construire),
Logements mis en chantier en 2021,2022,2023

Bilan quantitatif territorialisé

→ Première couronne et pôles de centralités

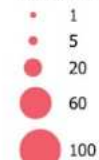
La production de logements entre 2021 et 2023 dans la première couronne



Production de logements entre 2021 et 2023

Première couronne

Nombre de logements produits par opération



→ Lecture : les plus petits points correspondent aux permis de construire délivrés pour des maisons individuelles. Les plus grands cercles correspondent aux opérations d'ensemble (un seul permis pour plusieurs logements).

Fond de carte

- Gare SNCF
- Ligne ferroviaire exploitée
- Route Nationale
- Route Départementale
- Bâti
- Surfaces en eau
- Equipements**
 - Culture, loisirs et sport
 - Industriel et commercial
 - Santé
 - Science et enseignement

Commentaires :

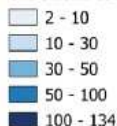
En première couronne, tous les programmes collectifs sont des programmes de logements sociaux :

- 65 LLS à Salindres (3F Occitanie),
- 44 nouveaux LLS à Saint-Julien-les-Rosiers dans le cadre de 2 programmes (Logis Cévenols),
- 33 LLS à Rousson (Habitat du Gard),
- 27 LLS à Ribaute les Tavernes (Logis Cévenols)

Source : Sit@del (base des permis de construire),
Logements mis en chantier en 2021,2022,2023

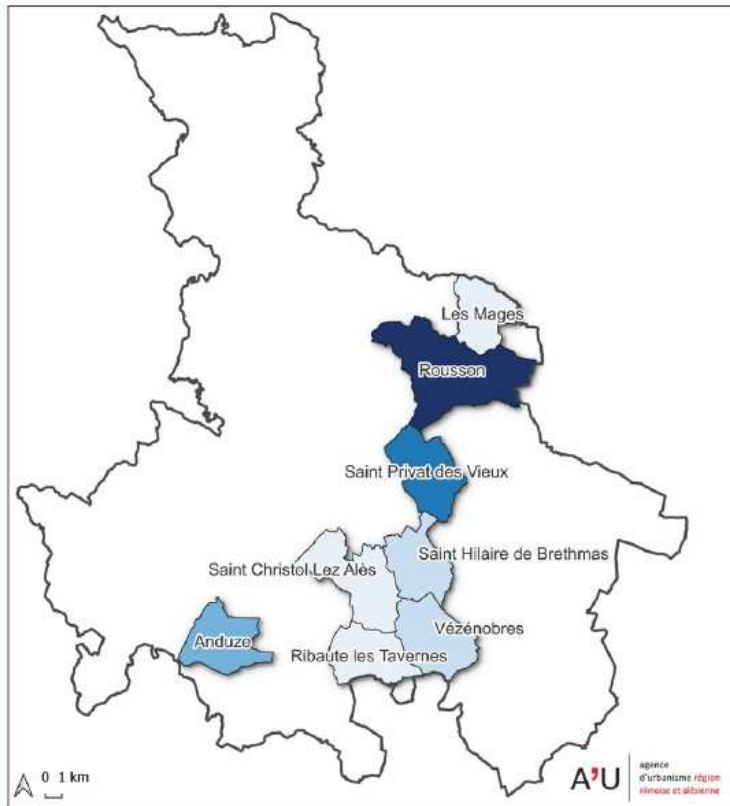
Agréments de logements locatifs sociaux 2021-2023

Nombre de logements locatifs sociaux agréés entre 2021 et 2023



A noter

La Ville et l'Agglomération d'Alès sont mobilisées dans le cadre du NPNRU pour renouveler et réhabiliter le parc obsolète situé dans les QPV. Les opérations ANRU n'entrent pas dans le cadre de la programmation en droit commun présentée dans cette carte.



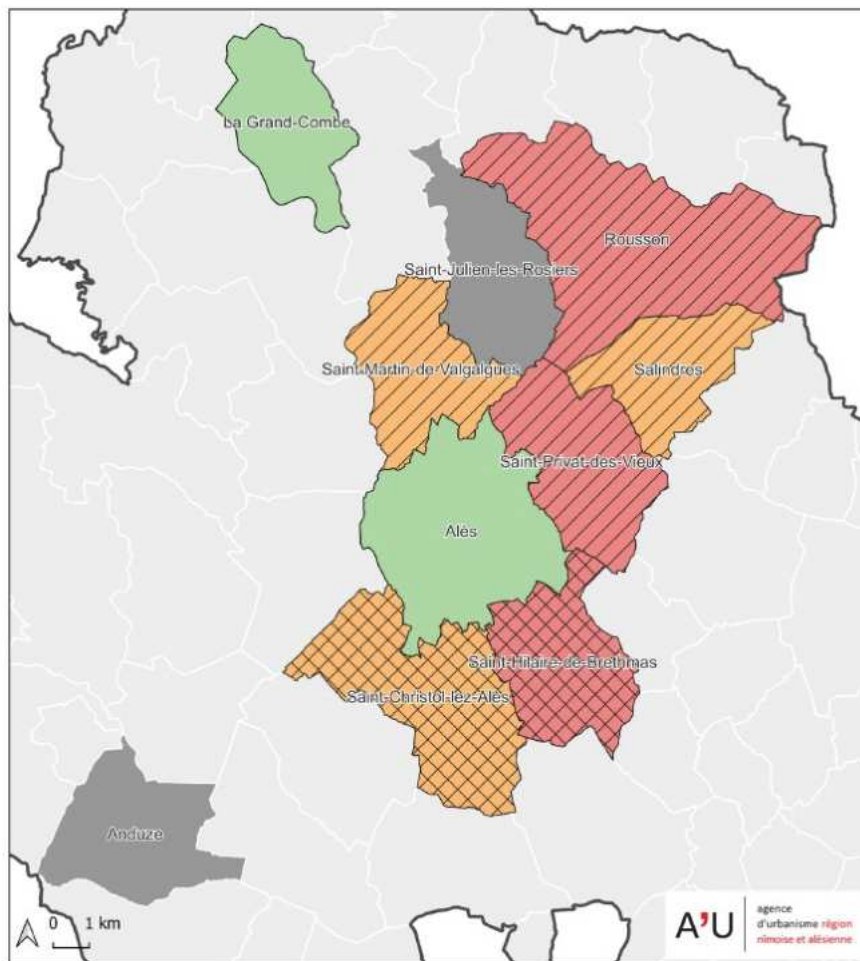
Sources : suivi interne agréments - service habitat d'Alès Agglomération

→ **Parc social**
Bilan synthétique

- Objectif de production de logements locatifs sociaux : 250 / an
- **126** logements sociaux **financés** par an en moyenne (hors ANRU)
- Une tendance au rééquilibrage territorial qui se lit dans la programmation
- Des difficultés conjoncturelles rencontrées par les bailleurs pour équilibrer les opérations et mettre les programmes en chantier.

→ Etat des lieux SRU

- La commune de **Salindres** est entrée dans le dispositif en 2022
- St Martin de Valgalgues : seulement 5 LLS manquants au 01/01/ 2023 (dépassait le taux de 20 % au 1/1/2022).



Bilan SRU - janvier 2024 Suivi Alès Agglomération

Taux SRU (en %)

- < 10
- 10 - 20
- > 20

Statut SRU communes

- Carence
- Concernée
- Déficitaire
- Prochainement concernées
- Non concernées

La commune de Rousson n'est plus carencée depuis un Arrêté de levée de carence n date du 23 janvier 2024, objectif déjà atteint au regard des programmes agréés en 2023.

Sources : suivi interne agréments - service habitat d'Alès Agglomération

→ **Parc social**

Le conventionnement
parc privé

Conventionnement **avec travaux** :

7 dont **3** Sociaux ou Très Sociaux

Perspective liée aux dossiers en cours :

*60 dont **17** sociaux*

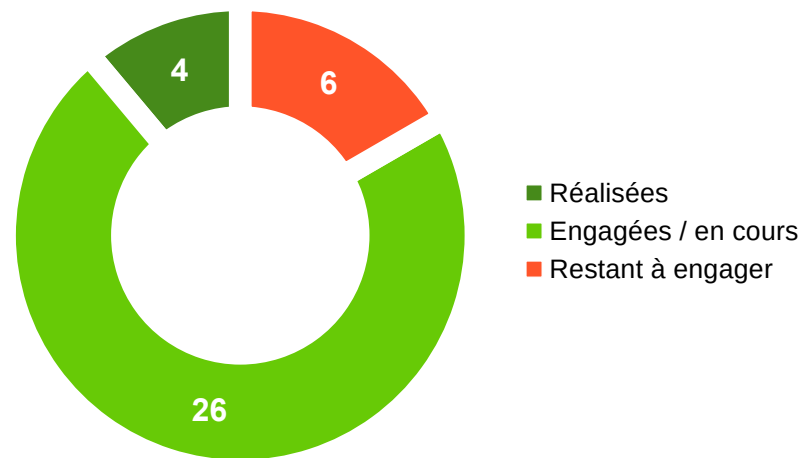
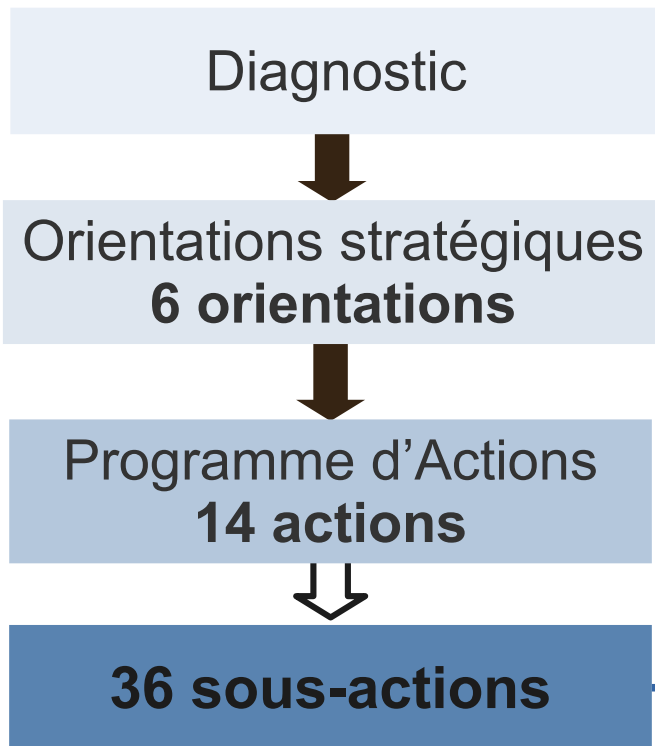
Conventionnement **sans travaux** :

37 dont **24** Sociaux ou Très Sociaux

Total : **27** Conventionnements sociaux ou très sociaux
soit 18 % de l'objectif sur 3 ans

II – Bilan des actions

Structuration du Programme Local de l'Habitat 2021-2026



Etat d'avancement du programme d'actions

Carte de synthèse

Opérations et dispositifs

- PIG d'Alès Agglomération
- Veille et Observatoire des Copropriétés
- Guichet unique Renov'Occitanie d'Alès Agglomération (Espace Conseil France Révov')
- OPAH-RU en cours
- Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU
- Autorisation Préalable de Mise en Location (Permis de louer)
- C Communes ayant au moins 1 copropriété ciblée par le POPAC
- Etude en cours : le parc social de l'ancien bassin minier

Grands programmes transversaux

- NPNRU
 - ACTION COEUR DE VILLE
 - Petites Villes de Demain
- } Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

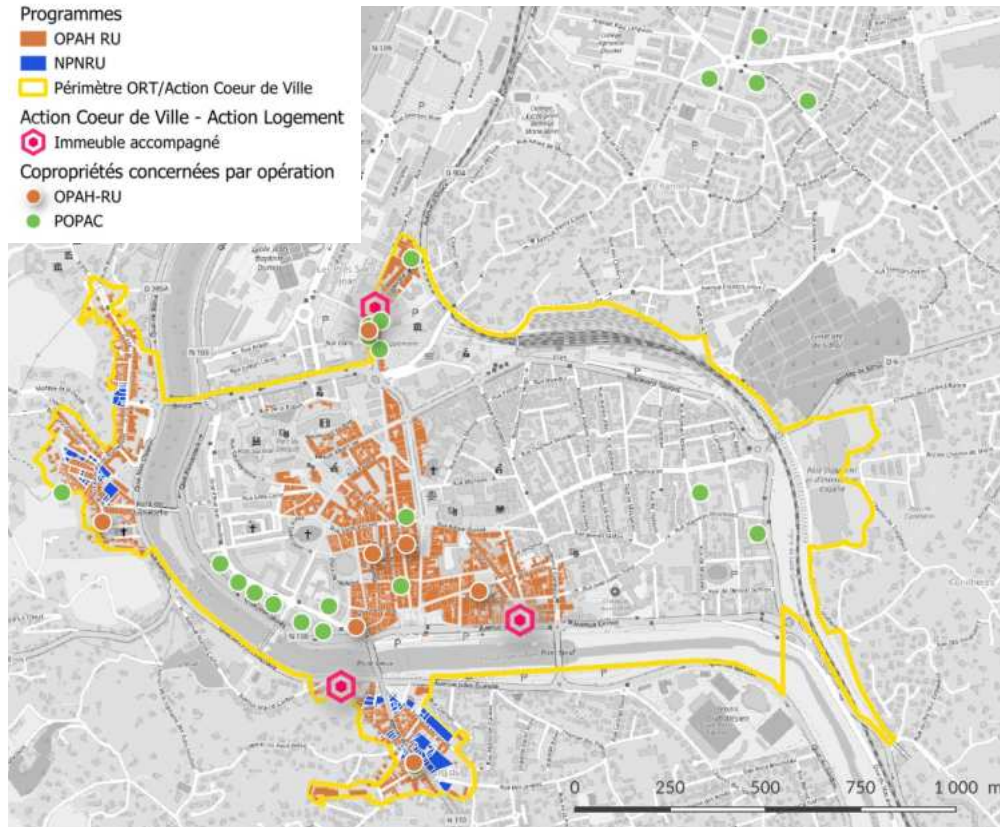


Etat d'avancement du programme d'actions Carte de synthèse – Zoom sur Alès



Faubourg d'Auvergne – réhabilitation d'un immeuble entier –
OPAH-RU (cofinancement ANAH, Action Logement, Alès
Agglomération, Ville d'Alès)

- Programmes
- OPAH RU
 - NPNRU
 - Périmètre ORT/Action Coeur de Ville
- Action Coeur de Ville - Action Logement
- Immeuble accompagné
- Copropriétés concernées par opération
- OPAH-RU
 - POPAC



Actions concernées
n°2, 3, 4, 7, 8 et 14



Place de Libération – Campagne de ravalement obligatoire

A mettre en œuvre (1/8)

● **COMITE DE PILOTAGE PLH ANNUEL**

MISE EN EN ŒUVRE DE LA DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE (DLC3)	✓	Recrutement de 2 instructeurs +1,8 ETP
CRÉATION DE LA MAISON DE L'HABITAT	●	Acquisition d'un local pour la création de la Maison de l'Habitat : 227 000€ Travaux à venir en 2025
DÉPLOIEMENT D'ACTION COEUR DE VILLE (ACV2) D'ALÈS	●	Subventions notifiées pour réhabilitation des logements, façades et devantures (en et hors OPAH-RU) : 473 000€ (35 façades, 15 devantures, 51 logements) Expérimentation campagne de ravalement obligatoire : 7 immeubles /9 ravalés
DÉPLOIEMENT PETITES VILLES DE DEMAIN	●	Signature de la convention ORT juillet 2023 2 ETP cofinancés ((Alès Agglomération / ANCT ou ANAH)
ACCOMPAGNER LE NPNRU dans toutes ses composantes habitat (relogement, reconstitution, diversification, requalification),	●	1 ETP dédié pour le suivi et reporting du volet habitat 75% des relogements effectués Identification de 98% de la reconstitution de l'offre démolie, 1 programme livré
OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAINS FAUBOURGS D'ALÈS	●	Libération de foncier faubourg du Soleil Requalification : 1 programme de 47 logements livré en 2023
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER	●	Atlas du logement social Outil de prospection foncière Observatoire et atlas des copropriétés Observatoire des loyers (OLL30 Adil)

A mettre en œuvre (1/5)

● COMMUNICATION SUR DES OPÉRATIONS EXEMPLAIRES
 (densité, qualité urbaine, architecturale et résidentielle)

« Des objectifs de production de logements parfois revus à la baisse dans les projets de PLU :

- Risques (PAC feu de forêt ; inondation etc.)
- Capacités des réseaux (dont Stations d'épuration)
- Evolutions réglementaires (Loi Climat & Résilience) »

Réalisé ou En cours (4/5)

ASSURER LA COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME AVEC LE PLH	●	Création du service Conseil Planification et Ingénierie Territoriale : suivi de l'élaboration des PLU et rédaction des avis PPA.
MOBILISER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES DU CODE DE L'URBANISME POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL	●	5 PLU approuvés compatibles avec le PLH
METTRE PLACE UN TABLEAU DE BORD DES PROJETS	●	Suivi mis en place dans le cadre de la délégation (DLC3)
DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE (Mise en place de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, veille foncière, mobilisation de l'EPF)	●	Outil SIG de prospection foncière Signature de 6 conventions avec l'EPF (3 conv. de carence ; 3 conv. pré-opérationnelles ; 1 convention opérationnelle) Études des capacités foncières résiduelles sur les communes SRU (3 par an)

En cours (5/7)

INSCRIRE LE PIG MIEUX HABITER MIEUX LOUER ET HABITAT INDIGNE DANS LA DURÉE	●	144 logements réhabilités par an en moyenne (tous type confondus) 162 500€ subventions notifiées* 507 000€ dépenses d'ingénierie TTC
OPAH-RU D'ALÈS	●	44 dossiers déposés dont 23 sorties de vacance 179 400€ subventions notifiées* 350 000€ dépenses d'ingénierie TTC
OPAH-RU ANDUZE	●	13 dossiers déposés dont 7 sorties de vacance 51 000€ subventions notifiées* 167 000€ dépenses d'ingénierie TTC
VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DE CES OPÉRATIONS	●	En nombre de dossier déposés : 7 accompagnements sociaux 0 sortie d'insalubrité 4 travaux sécurité/salubrité dans l'habitat 42 travaux lourds
EXPÉRIMENTATION DU PERMIS DE LOUER	●	Mise en œuvre déléguée à 4 communes : Alès Saint-Martin-de-Valgalgues, La Grand Combe St-Jean-du-Gard

Réalisé ou En cours en 2024 (2/7)

ETUDE ACTION SUR LA VACANCE DU LOGEMENT	●	Courriers envoyés aux propriétaires de logements vacants dans le cadre des OPAH-RU d'Alès (128) et d'Anduze (70)
ETUDE PRE-OPÉRATIONNELLE D'OPAH-RU sur les communes de La Grand Combe, St-Jean-du-Gard et Saint-Hilaire de Brethmas (Petites Villes de Demain)	●	Démarré en septembre 2024

Toutes les opérations sont engagées

Ingénierie des opérations (2021- 2023):

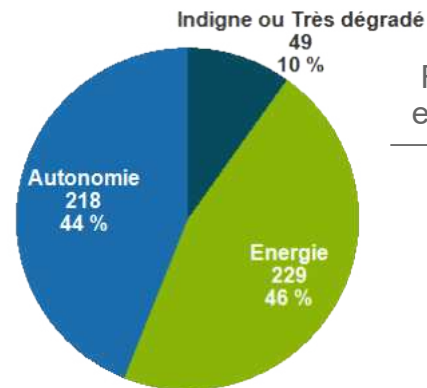
Dépenses : **1 024 000€**

Recettes : **557 000€**

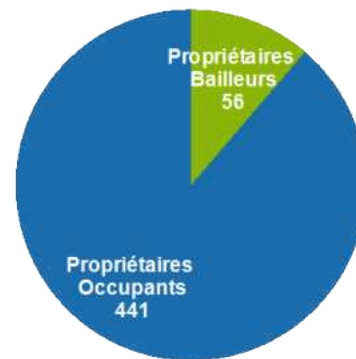
Percues ou à percevoir

Bilan synthétique des opérations en faveur de la rénovation du parc privé

	Objectif /3 ans	Réalisé	Atteint (%)
Dossiers engagés (en nombre de logements)	930	497	53%
<i>Dont PIG d'Alès Agglomération</i>	687	440	64 %
<i>Dont OPAH-RU d'Alès</i>	152	44	29 %
<i>Dont OPAH-RU d'Anduze</i>	91	13	14 %
<i>Dont dossiers des OPAH-RU conduisant à une sortie de vacance</i>	66	31	47 %
Etat des dossiers	Engagés	Dont Soldés	
Nombre de logements	497	327	
Travaux éligibles	10 737 834 €	5 473 679 €	
Montant total des subventions ANAH	4 722 221 €	2 444 234 €	
Montant total des subventions Alès Agglomération	392 506 €	140 979 €	



Répartition des dossiers engagés par intervention



Répartition des dossiers engagés par type de propriétaires



Réalisé ou En cours (2/2)

ACTUALISATION DES INDICATEURS DE L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIETES (VOC)	✓ Atlas de 184 copropriétés de plus de 10 logements (7 logements en QPV) Analyse d'un indice de fragilité. En 2023 : 13 copropriétés en difficulté, 43 « fragiles » identifiées
PROGRAMME OPERATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉ (POPAC) SUR 3 ANS	● 30 copropriétés ciblées, 23 sur Alès, 6 sur La Grand Combe, 1 sur Les Salles du Gardon Rencontre des syndics 3 diagnostics multi-critères initiés sur 14

+ VOLET COPROPRIÉTÉS DES OPAH-RU EN COURS :

- Alès : 4 accompagnements en cours : 2 petites copropriétés dégradées (objectif : 7) et 2 pour travaux de rénovation énergétique (objectif 2).
- Anduze : 4 accompagnements en cours de petites copropriétés dégradées. 1 dépôt de dossier en 2024 suite à arrêté de mise en sécurité

En cours (3/3)		
CONFERENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT : ANIMATION ET SEANCES PLENIÈRES	●	Régularité de réunion des instances à améliorer
CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION: SUIVI - EVALUATION	✓	Présentation de bilan en commission de coordination : 2022 et 2024
ELABORER LE PLAN PARTENARIAL DE GESTION DE LA DEMANDE ET D'INFORMATION DES DEMANDEURS	●	Recensement des structures volontaires pour structurer le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD) Réalisation de l'outil cartographique du parc social Préparation d'un guide à destination des demandeurs Préfiguration technique du dispositif de cotation Reste à valider la cotation de la demande

A mettre en œuvre (1/5)

- Accompagnement technique et soutien financier éventuel aux opérations de renouvellement urbain des communes de l'ancien bassin minier (selon conclusions de l'étude)

Réalisé ou En cours (3/5)

ETUDE ACTION SUR L'OPPORTUNITÉ D'UN REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU PARC LOCATIF SOCIAL	✓	Adoption d'un règlement d'utilisation du prélèvement SRU en 2024
ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES pour la production de logements sociaux conventionnés	●	Elaboration d'un guide pour les projets de logements communaux
RENFORCER LA FRACTION TRES SOCIALE DU PARC LOCATIF PUBLIC	●	

En cours en 2024 (1/5)

ETUDE LE PARC HLM DE L'ANCIEN BASSIN MINIER	●	Etude démarré en septembre 2024, livrables 1 ^{er} trimestre 2025 – Agence d'Urbanisme
---	---	--

En cours (3/6)

FAVORISER LA MISE EN RELATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE pour les publics jeunes, âgés et handicapés avec le Plan partenarial de gestion de la demande (PPGDID)



Rédaction en cours *cf. thématique « politique intercommunales d'attribution »*

Personnes âgées/handicapées

PIG MIEUX HABITER MIEUX LOUER



Objectifs dépassés, 221 dossiers d'adaptation déposés. Augmentation constante du nombre de dossier par an (40 en 2020 à 87 en 2023) *cf. Thématique « parc privé »*

SUIVI ET SOUTIEN DES PROJETS D'HABITAT INCLUSIF



Via Délégation des aides à la pierre et Règlement utilisation prélèvement SRU.
2 programmes agréés : 19 logements (Les Mages, Anduze) ; 3 projets identifiés

Public jeune

ETUDE DE L'UNION REGIONALE POUR L'HABITAT DES JEUNES



Etude réalisée : identification des besoins et préconisations. Accompagnement technique du projet (recherche de foncier, animation du partenariat...)

Gens du voyage

ELABORATION D'UN SCHEMA D'ACCUEIL TERRITORIAL



Travail engagé avec les communes ; Identification du potentiel foncier mobilisable pour la réalisation d'une aire d'accueil, d'aires de moyen passage et de terrains familiaux

A mettre en œuvre (3/6)

-  Réalisation des équipements identifiés au Schéma Territorial d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
-  Identification et accompagnement d'un porteur de projet – Résidence Habitat Jeune
-  Participation au dispositif Loc'Adapt et Loc'Adapt Senior

Un besoin en logements jeune/étudiants qui se révèle plus important que lors de l'élaboration du PLH

En conclusion

- > L'EPCI a été très mobilisé en matière de politique de l'habitat sur la période 2021-2023, notamment pour répondre à de nouvelles obligations (Délégation des aides à la pierre, CIL etc)
- > Un panel complet d'opérations pluriannuelles déployé
- > Une coordination fine des dispositifs
- > Chaîne complète *Information > Accompagnement > Instruction > Versement d'aides à la pierre* pour le parc privé
- > Une ingénierie importante mobilisée, tant en termes de moyens humains que financiers

Moyens Humains -

En nombre d'Equivalent Temps Plein

2021

2022

2023

7,4

10,6

11,2

Des freins conjoncturels pour la production de logements, des difficultés chez les bailleurs sociaux

Une réflexion foncière à poursuivre, en lien avec la révision du ScoT

Une intervention à perfectionner sur certaines thématiques :

Animation de la conférence intercommunale du logement, Structuration et valorisation des travaux de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier Publics spécifiques etc.

Merci de votre attention