



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
sur le bilan 2021-2023 du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021 – 2026
d'Alès Agglomération**

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH
à compléter par l'EPCI

**Bilan mi-parcours PLH 2021 – 2026 d'Alès Agglomération
Avis du bureau CRHH du 10 décembre 2024**

Quelques indicateurs clés :

(Renseigner ces indicateurs de manière à mettre en valeur l'évolution constatée)

- * Evolution démographique : **134 056** habitants (RP 2021) ; **+4,7 %** (RP2015 - RP2021) soit **+0,8 % en moyenne par an** sur la dernière période intercensitaire .
- * Parc total de logements : **76 936** (INSEE RP 2021). **+5,7 %** (RP2015 – RP2021) soit **+1,11% en moyenne par an** sur la dernière période intercensitaire
- * Dont logements sociaux : **10520 logements sociaux sur 63571 résidences principales** soit **16,5 %** (RPLS 2023)
- * Objectifs annuels déclinés dans ce PLH : 1200 logements (dont 1000 résidences principales nouvelles) dont **300** logements sociaux soit 30 % de LLS (rapporté aux RP) dont 20 % parc privé conventionné (50 par an)).

Le profil de l'EPCI :

- * PLH volontaire ou obligatoire ? **Obligatoire**
- * Croissance ou perte d'activité ? **Croissance globale, perte sur la partie nord de l'EPCI.**
- * Territoire soumis à SRU ? **8 communes concernées dont 4 déficitaires et 2 carencées**
- * Part de LS sur le territoire ? **16,5% (10 520 RPLS 2023 / 63 571 Résidences Principales INSEE 2021)**

Le bilan a-t-il été élaboré de manière
partenariale ? **Acteurs mobilisés ?**

Agence d'Urbanisme
ADIL

	DDTM
<p>Le diagnostic du bilan a-t-il été actualisé ?</p> <p>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 ?</p> <p>Les données de l'observatoire sont-elles mises à profit dans le bilan ?</p>	<p><i>Non</i></p> <p><i>Concernant l'observatoire de l'Habitat et du Foncier, de nombreux outils d'observation ont été mis en place, notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• l'Observatoire des Copropriété (VOC) avec cartographie interactive, mis à jour en 2023</i> <i>• l'Atlas du Logement Social,</i> <i>• un outil de prospection foncière,</i> <i>• le suivi des documents d'urbanisme.</i> <p><i>Des études ponctuelles sont menées en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme.</i></p> <p><i>L'objectif pour les trois prochaines années du PLH sera donc d'organiser la lisibilité et la diffusion des observations déjà en place et de les compléter (marché immobilier, dynamiques socio-démographiques ou encore le suivi interne des livraisons de LLS).</i></p>
<p>La stratégie foncière a-t-elle été mise en place ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <i>• Création du service Conseil Planification et Ingénierie Territoriale : suivi de l'élaboration des documents d'urbanisme / rédaction des avis PPA</i> <i>• Création d'un outil SIG de prospection foncière</i> <i>• Étude des capacités foncières résiduelles sur les communes SRU</i> <i>• Signature de 6 conventions avec l'Établissement Public Foncier (3 conv. de carence ; 3 conv. Pré-opérationnelles ; 1 conv. opérationnelle)</i>
<p>Les objectifs de production sont-ils atteints ?</p> <p>Dans la négative, une argumentation est-elle fournie ?</p>	<p><i>Non l'objectif est donc atteint à ~46%. Les principaux facteurs qui expliquent ces écarts sont liés, du côté des promoteurs et lotisseurs, à la flambée des coûts de construction et des tarifs de l'énergie et du foncier constructible (pénurie de foncier, prix des matériaux, nouvelles normes énergétiques...); ainsi que, du côté des acquéreurs, à la hausse des taux d'intérêt (en 2022 et 2023 notamment) accompagnée par une évolution parfois tardive du taux d'usure qui semble avoir bloqué l'accès aux emprunts. De plus, les disponibilités foncières sont plus faibles qu'auparavant. Concernant Alès, il faut rappeler qu'un ambitieux programme de renouvellement urbain est en cours (NPNRU) et que ville centre est aussi plus concernée par le réinvestissement de logements vacants, ou la division de logements au sein de constructions exis-</i></p>

	<p>tantes (le plus souvent, sans permis de construire), ce qui contribue également à répondre au besoin en logement.</p>
<p>Existe-t-il des disparités communales dans l'atteinte des résultats ?</p> <p>Citez les « effets » de l'application de l'article 55 si la collectivité est concernée ?</p>	<p>Oui. La construction neuve est portée par la première couronne et les pôles de centralité atteignant respectivement 62% et 63% des objectifs pour un volume total de 937 logements produits entre 2021 et 2023. Le bilan est plus nuancé au niveau des formes urbaines. En effet, si la ville-centre n'a pas suffisamment produit au regard des objectifs de production globale, elle a néanmoins fortement contribué à la diversification des formes urbaines avec une part de collectif s'élevant à 44% de la production totale sur Alès.</p> <p>Pour la production de logements sociaux, les données statistiques RPLS, étant disponibles pour les années 2021 et 2022 seulement, le bilan fait état de la programmation. Les années 2021 et 2022 ont un rythme plus modéré mais constant à environ une centaine de logements programmés par an. En 2023, la dynamique se poursuit avec 146 logements dont 3 démolitions, soit 143 logements agréés. La programmation s'est notamment concentrée sur la couronne périurbaine d'Alès et sur les communes SRU, montrant une tendance au rééquilibrage territorial de l'offre sociale.</p>
<p>La répartition de la production (par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels/collectifs) est-elle respectée ?</p>	<p>Concernant le parc social, le PLH prévoit la production nouvelle composée à minima de 30 % de PLAI. Sur la période 2021-2023, 32 % des logements agréés sont des PLAI. Concernant les typologies, le PLH ne précisait pas d'objectif chiffré, mais « une plus forte proportion de petits logements T1 et T2 ». Le diagnostic du PLH faisait état d'une proportion de T2 dans le parc existant de respectivement de 12 % (RPLS 2018). La part des T2 agréés sur la première partie du PLH est de 15 %.</p>
<p>Les objectifs de LLS ont-ils été atteints (en neuf, en amélioration de l'existant) ?</p> <p>Détailler le parc privé conventionné sans travaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs ne sont pas atteints. On constate une programmation annuelle moyenne de 126 logements par an sur un objectif de 250 logements sociaux produits par an. • Des difficultés conjoncturelles rencontrées par les bailleurs pour équilibrer les opérations et mettre les programmes en chantier • Toutefois dans les communes SRU, la dynamique de rattrapage est visible dans le suivi des agréments : les 2 communes qui comptent le plus de LLS financés sont des communes SRU, à ce titre, elle sont sorties de carence en début

	<p>d'année 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Conventionnement sans travaux : 37 logements dont 13 en intermédiaire, 22 en social et 2 en très social. Le nombre annuel de logements conventionnés sans travaux a évolué passant de 6 en 2021, à 10 en 2022 et 21 en 2023. En ajoutant 3 conventionnements « Social » avec travaux, cela porte à 27 le nombre de logements privés conventionnés sociaux sur la période, soit 18 % de l'objectif. Le conventionnement très social est très peu mobilisé par les propriétaires bailleurs car il offre une rentabilité locative moindre dans un contexte où les niveaux de loyer ne sont déjà pas très élevés. Les propriétaires bailleurs, qui présentent un profil économique relativement modeste sur le territoire, semblent privilégier le conventionnement en loyer intermédiaire et social. De plus, le recours à l'intermédiation locative ne semble pas être une option privilégiée par les propriétaires bailleurs et très peu d'agences immobilières à vocation sociales, ou d'associations agréées par l'État, sont présentes sur le territoire.</i>
<p>Les actions d'amélioration du parc privé prévues au PLH ont-elles été réalisées ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Toutes les opérations prévues ont été engagées : poursuite des PIG Habiter Mieux et Habitat Indigne, OPAH-RU d'Alès, OPAH-RU d'Anduze, POPAC.</i> • <i>Des subventions locales sont en place dans le cadre de ces programmes. Ainsi entre 2021 et 2023 497 dossiers ont été engagés dont 440 dans le cadre du PIG, 44 dans le cadre de l'OPAH-RU d'Alès et 13 dans l'OPAH-RU d'Anduze. Plus de 4,7 millions d'euros d'aides ANAH notifiées et 392000€ d'aides d'Alès Agglomération (hors façades et devantures). A noter la concurrence du dispositif Ma Prime Rénov (par geste) qui a pénalisé ces opérations (6100 dossiers engagés représentant 25 millions de subvention MPR à l'engagement en parallèle opérations programmées). Parmi les dossiers déposés, 49 concernaient des travaux lourds (logements dégradés), 218 des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap (44% des dossiers) et 229 des travaux énergétiques (46 %).</i> • <i>Alès Agglomération porte le guichet Rénov Occitanie sur son territoire, en appui sur le CPIE du Gard, afin de s'assurer de la qualité de l'information et de l'orientation des particuliers entre les différents opérateurs et par-</i>

<p>Les dispositifs attendus pour mobiliser et améliorer le bâti existant ont-ils été réalisés ?</p>	<p>tenaires mobilisables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opérations programmées en cours comprenant toutes un volet de lutte contre l'habitat d'indigne et pour les OPAH-RU, un volet Copropriétés. • Dans le cadre des OPAH-RU, on compte 31 dossiers conduisant à une sortie de vacance du logement soit 47 % de l'objectif sur 3 ans. Utilisation des données LOVAC prévue ou en cours dans les OPAH-RU (à généraliser ensuite) • Des subventions locales mises en place pour la réhabilitation des logements, façades et devantures, pour un montant total de 833 781€ de subventions notifiées par Alès Agglomération sur la période, complété par des aides des communes sur Alès et Anduze. Aides majorées en 2023 pour les dossiers Travaux lourds et sortie de précarité énergétique dans le cadre des OPAH-RU. • Expérimentation d'une campagne de ravalement obligatoire dans le cadre de l'OPAH-RU d'Alès. • Mise en œuvre de l'Autorisation Préalable de Mise en Location déléguée aux communes à 4 communes : Alès, La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard, et Saint-Martin-de-Valguagues. • L'intervention d'Action Logement dans le cadre d'Action Coeur de Ville permet un effet levier sur la réhabilitation d'immeubles entiers en monopropriété (2 immeubles, 17 logements ; 800 000€ d'aides réparties en subventions et prêts). • Une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU à venir sur 3 communes Petites Villes de Demain (la 4^e étant déjà couverte par une OPAH-RU)
<p>Les actions attendues dans le PLH pour les publics spécifiques ont-elles été réalisées ?</p>	<p><u>Personnes âgées / handicap :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Parc privé</u> : des résultats du PIG dépassant les objectifs avec 221 dossiers d'adaptation déposés entre 2021 et 2023. Augmentation constante du nombre de dossier par an, de 40 en 2020 à 87 en 2023 (objectif initial 12/an) • <u>Parc social</u> : Suivi des projets d'habitat inclusif dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : 2 programmes agréés : 19 logements (Les Mages, Anduze) ; 3 projets identifiés <p><u>Public jeune</u> : Etude de l'Union régionale pour l'habitat des jeunes (URAHJ) réalisée : identification des besoins et préconisation. Suite à l'étude, accompagnement technique pour un projet de rési-</p>

	<p>denche Habitat Jeunes de 60 logements (recherche de foncier, animation du partenariat des acteurs impliqués...). Il reste à identifier un porteur de projet</p> <p>Pour ces 3 types de public, il reste à valider le PPG-DID et le mettre en oeuvre pour favoriser la mise en relation entre l'offre et la demande de logements adaptés et accessibles.</p> <p>Gens du Voyage : Travail engagé avec les communes pour trouver des solutions pour l'accueil et le passage des gens du voyage. Un chargé de mission rattaché à la Direction Générale pilote le projet</p> <p>Un travail d'identification du potentiel foncier mobilisable pour la réalisation d'une aire d'accueil, d'aires de moyen passage et de terrains familiaux a été réalisé. Le schéma d'Agglomération reste à valider en respectant les volumes prescrits par le schéma départemental (en cours de révision)</p>
<p>Les modalités de gouvernance et de pilotage sont-elles efficaces pour mener le programme d'actions ?</p>	<p>Afin d'améliorer la gouvernance, il est envisagé la réalisation d'un bilan et d'un COPIL annuel</p>
<p>Les moyens humains et financiers prévus au PLH ont-ils été mobilisés ?</p>	<p>Budget annuel moyen par habitant prévu : xx€/hab. Budget annuel moyen par habitant mobilisé : xx€/hab.</p> <p>Avec le déploiement du programme Petite Ville de Demain, du Guichet Renov Occitanie, mais surtout de la prise de délégation de type 3 en 2022, les moyens humain du service ont été considérablement renforcés : de 7,4 ETP en 2021, on compte 11,2 ETP en 2023 (+2 postes instructeurs des aides à la pierre, + 1 Chargé de mission PVD et le poste d'accueil spécialisé est passé de 0,8 à 1,6 ETP pour le Guichet Renov Occitanie).</p> <p>Outre les conséquences sur la masse salariale du service Habitat, le budget annuel a aussi augmenté avec le démarrage et la montée en charge progressive des opérations (OPAH-RU d'Alès et d'Anduze, POPAC...).</p>

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

Cadre réservé à l'EPCI

Cette première période triennale du PLH traduit une montée en charge et en compétence inédite pour Alès Agglomération sur la politique locale de l'habitat. La prise de délégation de type 3 ; associée à la mise en oeuvre et l'articulation d'un vaste panel de dispositifs d'amélioration de l'habitat et de revitalisation (Action Coeur de Ville, NPNRU et OPAH-RU d'Alès qui s'articulent sur

un périmètre en partie commun ; OPAH-RU d'Anduze, POPAC..., Programme Petites Villes de Demain) ; mobilisent une ingénierie importante tant en termes de moyens humains que financiers. La plupart des actions listées au PLH ont été initiées, ce sont majoritairement des opérations pluriannuelles et il est trop tôt pour les évaluer et en percevoir tous les effets. En parallèle, plusieurs freins sont identifiables en matière de production de logements, tels que la conjoncture économique nationale sur la période étudiée (tant pour les particuliers que pour les bailleurs sociaux), ou encore l'instabilité des aides de l'ANAH.

Quelques points d'attention sont retenus : sur la régularité de la tenue des instances de la Conférence Intercommunale du Logement et la validation d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, la finalisation du schéma territorial d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage notamment.

Par ailleurs l'ouverture prochaine de la Maison de l'Habitat constituera une nouvelle étape majeure de la politique locale de l'habitat sur la deuxième partie du PLH 2021-2026 : informer et accompagner au plus près des besoins, poursuivre l'optimisation des services auprès des administrés et contribuer plus largement à l'attractivité du territoire.

Cadre réservé à la DDT-M pour avis

Ce bilan intermédiaire permet de constater que l'hypothèse d'évolution démographique de 1 %/an sur laquelle est assise les objectifs de production de logements de ce PLH 2021-2026, était adaptée. La production de logements, dont celle de logement social, n'a pas suivi le même rythme avec respectivement 48 % et 50 % de réalisation des objectifs. Toutefois, les nouveaux logements produits sont, pour l'essentiel, situés sur la 1ère couronne et les pôles de centralité et sur les communes déficitaires SRU pour ce qui concerne le logement social.

Il conviendra d'apporter une attention particulière sur les raisons de ce manque de production en logement social. En effet, l'indicateur de tension de la demande de logement social atteint 4,3 toutes demandes confondues et 4,1 hors demandes de mutation en 2023. Cet indicateur était respectivement à 3,6 et 3,4 en 2022.

Sur cette période, l'EPCI a renforcé les moyens humains et financiers afin d'améliorer le portage et le pilotage de la politique de l'habitat sur son territoire. Cet investissement important a permis la réalisation d'un nombre important des actions prévues au PLH, particulièrement celles concernant le parc privé avec de nombreux dispositifs opérationnels en place.

Enfin, le schéma territorial d'accueil et d'habitat des gens du voyage réalisé par la CA Alès agglomération n'ayant pas été validé à ce jour par l'État, et le schéma départemental étant en

cours de révision, il sera nécessaire que celui-ci s'inscrive dans les obligations qui seront retenues par ce dernier.

Avis du bureau du CRHH