

MARS 2022

Bulletin d'information

n° 4

Bilan annuel du PLH – 2021



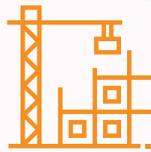
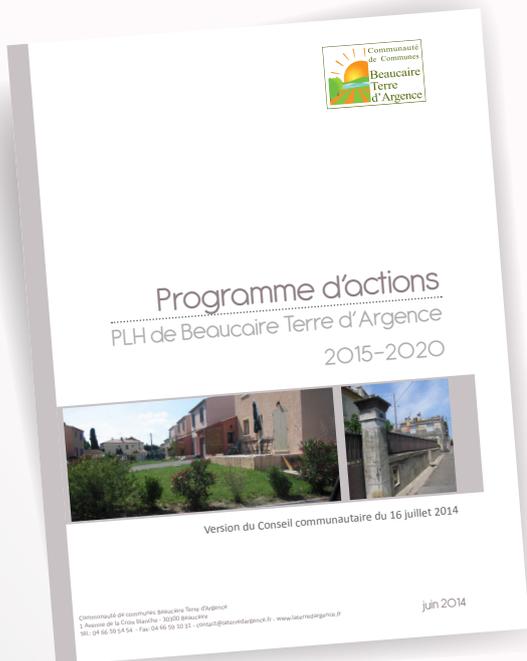
Le conseil communautaire de la Communauté de communes de Beaucaire Terre d'Argence a délibéré le 30 septembre 2019 pour élaborer un deuxième PLH.

La crise sanitaire due au Covid-19 au cours de l'année 2020 ainsi que l'annulation des élections municipales de Vallabrègues n'ont pas permis de réunir les instances de réflexion et de validation à travers des réunions. La CCBTA ayant toujours apporté un soin particulier à associer les élus, techniciens et partenaires dans sa démarche, une prorogation du PLH 2015-2020 a été demandée jusqu'à l'approbation du deuxième PLH.

Un bilan du premier PLH 2015-2020 a été élaboré en 2021. Ce document vous propose un complément qui porte sur l'année 2021 qui a été, malgré le contexte particulier, riche en résultats et événements.



Les axes d'orientation du PLH 2015-2020



Axe 1 – Relancer la construction par la mise en place d'une politique du logement opérationnelle



Axe 2 – Répartir l'offre sociale sur le territoire et répondre aux besoins de tous



Axe 3 – Promouvoir un habitat durable

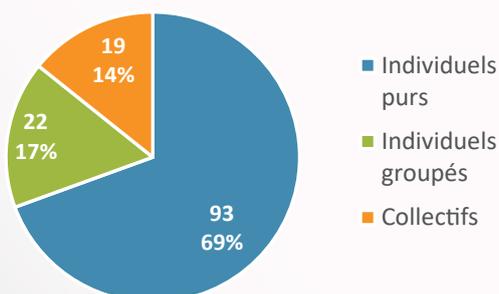


Axe 4 Mettre en œuvre et évaluer le PLH

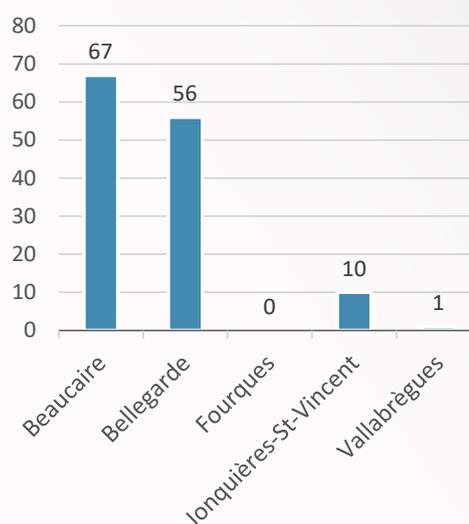
Le bilan 2021 de la construction neuve de logements

Typologie de logements autorisés*

134 Total logements autorisés
en 2021 dans la CCBTA
(154 en 2020 ; 105 en 2019)



Nombre de logements autorisés*



* Données Sitadel2 en date de prise en compte. Les séries en date de prise en compte agrègent l'information selon la date d'enregistrement de la donnée dans l'application Sitadel2. Par exemple : un permis autorisé en juin 2019 mais transmis en septembre 2019 est comptabilisé dans les autorisations de septembre 2019.

Axe 1 – Relancer la construction par la mise en place d'une politique du logement opérationnelle

Rappel de l'axe et de ses actions

Le PLH 2015-2020 de Beaucaire Terre d'argence s'est fixé comme objectif de satisfaire la demande de logements à des prix abordables et de maîtriser davantage les coûts du foncier et de l'immobilier. En effet, le diagnostic a mis en avant un écart grandissant entre les revenus des citoyens de la CCBTA et les prix de l'immobilier, dû entre autre à la raréfaction des disponibilités foncières sur le territoire. Le développement quantitatif et la diversification de l'offre en logements, qui passe par la relance de la construction, est l'un des principaux objectifs fixés dans le PLH. Le programme d'actions du document programmatique définit la mise en place d'une politique foncière communautaire.

Bilan des actions réalisées

Le premier axe d'orientation du PLH se décline en trois actions:

- Action 1.1. - **Mettre en place une politique foncière communautaire** pour atteindre l'objectif quantitatif de production et réduire la tension du marché du logement.

L'observatoire des sites et des projets habitat, lancé en 2015 en partenariat avec l'Agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne, a fait l'objet d'une actualisation dans le cadre de la révision du PLH. Il a donné lieu à un état des lieux des disponibilités foncières avec notamment leur compatibilité avec les objectifs quantifiés du PLH.

- Action 1.2. - **Contractualiser avec l'Établissement Public Foncier**, afin de développer une offre plus abordable, mieux répartie dans le territoire et diversifiée en termes de produits.

Une convention d'anticipation foncière avait été signée par l'EPF avec Jonquières-Saint-Vincent le 24 juillet 2016 pour l'étude d'aménagement d'ensemble

du secteur dit « Entre Jonquières et Saint Vincent ». Les acquisitions foncières nécessaires au projet n'ont pas pu être effectuées à cause d'une forte dureté foncière sur le secteur.

- Action 1.3. - **Assurer l'opérationnalité du PLH** avec la mise en compatibilité des PLU avec le PLH, afin d'en assurer l'opposabilité et conforter sa mise en œuvre.

Le service urbanisme de la CC BTA a accompagné les communes de Jonquières-Saint-Vincent et Bellegarde dans la révision de leurs PLU tout au long de l'année. Des difficultés ont émergé quant à la dureté foncière de sites identifiés pour la construction de logements, ainsi que sur la question de la compensation agricole et/ou environnementale des projets d'habitat. En ce sens, la communauté de communes ne dispose pas, à ce jour, d'outils opérationnels.

Évaluation générale et préconisations

La CCBTA n'a pas encore mis en œuvre une véritable politique foncière communautaire, la compétence urbanisme étant toujours une prérogative des communes. Néanmoins, la CCBTA poursuit son accompagnement en faveur des communes et veille à la compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur.

La révision du PLH a été l'occasion de s'interroger sur la définition à venir d'une stratégie foncière et d'une politique d'acquisition communautaire dans le cadre d'ateliers avec les élus.

Axe 2. Répartir l'offre sociale sur le territoire et répondre aux besoins de tous

Rappel de l'axe et de ses actions

Ce 2^{ème} axe se concentre sur l'accès du logement pour tous, la répartition sur l'ensemble du territoire et la diversification du parc de logements en termes de produits et de typologie. Sont aussi pris en compte les besoins en logements des personnes âgées en perte d'autonomie, en situation de handicap, de grande précarité, ainsi que des gens du voyage.

Bilan des actions réalisées

- Action 2.2 – Assurer la mixité sociale et le droit au logement pour tous.

La CCBTA a mis en place une Conférence intercommunale du logement (CIL) en 2015. Suite à la réalisation du diagnostic et à l'approbation du document cadre, les travaux se sont poursuivis en 2021 avec une réunion pour la présentation de la réforme des attributions (le 21/01/2021).

La loi Elan rend obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social sur le territoire des EPCI. La cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande. Ainsi, la CCBTA travaille sur son propre module de cotation avec ses partenaires (bailleurs, ADIL, etc.). A cet effet, la CCBTA a organisé un atelier de sélection des critères de cotations (le 05/02/2021) et un atelier de cotation de la demande (le 04/03/2021).

- Action 2.5 – Répondre aux nouveaux besoins des personnes âgées.
- Action 2.6 – Favoriser l'accessibilité des logements aux personnes handicapées et le maintien à domicile des personnes âgées.

La CCBTA a poursuivi son engagement en faveur de l'adaptation des logements des personnes âgées en perte d'autonomie et en situation de handicap dans le cadre du programme « Maintien à domicile ». Ce dernier programme se concentre sur les personnes

qui ne sont pas prioritaires dans le cadre du PIG «Habiter mieux» départemental qui couvre le territoire de la CCBTA. En 2021, 13 logements ont bénéficié d'aides de la CCBTA pour la réalisation de travaux d'adaptation aux situations d'handicap et de perte d'autonomie.

- Action 2.7 – Créer et gérer des aires d'accueil des gens du voyage

En mars 2021, la CCBTA a lancé une étude sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage sur le territoire intercommunal. Ainsi, la CCBTA a souhaité conduire une étude plus fine sur son territoire pour disposer d'une parfaite connaissance de la situation tant en termes quantitatifs que qualitatifs des gens du voyage et apporter une réponse adaptée aux besoins des familles nomades et sédentaires en matière d'habitat dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration.

Cette étude a conclu que les prescriptions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV 30) n'étaient pas justifiées concernant l'aménagement d'une aire de grand passage de 150 places sur Bellegarde, car elle ne correspondait pas aux besoins du territoire.

Évaluation générale et préconisations

La CCBTA poursuit son engagement et sa montée en puissance en matière de définition d'une politique intercommunale d'attribution de logements au sein du parc locatif social. A travers les différentes réunions et ateliers de travail organisés en 2021, la CCBTA favorise la coopération entre les différentes parties prenantes (bailleurs, communes, autres réservataires...).

Les réunions de travail pour la révision du PLH ont permis de prendre encore plus conscience des enjeux liés au vieillissement de la population et le dispositif communautaire d'aide «Maintien à domicile» est reconduit.

Enfin, l'étude sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage sur le territoire intercommunal a permis d'estimer le coût prévisionnel et les aménagements nécessaires pour l'aire permanente d'accueil sur Beaucaire.

Axe 3. Promouvoir un habitat durable

Rappel de l'axe et de ses actions

Le troisième axe d'orientation définit six actions spécifiques en réponse aux enjeux environnementaux, de salubrité et de sécurité du parc de logement notamment ancien. L'action phare de cet axe est sans doute la mise en œuvre de l'OPAH-RU communautaire multi-sites permettant de résorber l'habitat vacant, indigne et insalubre des centres anciens.

Bilan des actions réalisées

- Action 3.4 – Inscrire le projet de PLH dans un projet de territoire à plus long terme.

La CCBTA a lancé en 2021 l'élaboration de son projet de territoire afin d'établir une feuille de route politique des actions et des projets à venir à l'horizon 2030. Des groupes de travail ont été montés en lien avec les élus municipaux et communautaires pour discuter et faire émerger des idées et suggestions sur les différents thèmes définis. Une plateforme interactive en ligne a aussi été mise en place pour permettre aux citoyens de s'exprimer. Le projet de territoire a été approuvé en décembre et intègre la volonté et des actions pour la revitalisation des centres-villes et villages. De plus, Beaucaire et Bellegarde ont été lauréate du programme national «Petites villes de demain», qui implique une forte mobilisation en matière d'habitat. En septembre, une cheffe de projet a pu être nommée pour piloter le programme au sein de la CCBTA et établir un programme d'actions, en lien avec le projet de territoire et le programme local de l'habitat révisé. Le poste a été cofinancé par la CCBTA et par les partenaires du programme (ANCT, Banque des territoires, ANAH).

- Action 3.5 – Mettre en place une OPAH RU communautaire multi sites.

L'OPAH-RU a permis la réhabilitation de 49 logements en 2021. Depuis 2018, 145 logements ont été réhabilités. 66% des objectifs sont atteints, avec une bonne dynamique sur le centre-ville de Beaucaire et de plus en plus de dossiers sur Jonquières-Saint-Vincent. Les objectifs concernant la réhabilitation de logements loués dégradés ont été dépassés. On constate un retard

sur les dossiers de travaux lourds, notamment chez les propriétaires occupants, et un volet inondation non exploité. Néanmoins, de nombreux travaux d'économie d'énergie ont été accompagnés et financés. Au sujet des copropriétés, les actions d'information et de sensibilisation se poursuivent.

L'amélioration du parc existant est un objectif qui passe aussi par l'intervention sur les façades, notamment au sein des centres anciens. Ainsi, la CCBTA et les communes membres continuent de soutenir les travaux de ravalement des façades dans le but d'améliorer l'image et l'attractivité des centres anciens. En 2021, 65 000 € de subventions ont été attribuées par la CCBTA (50 dossiers).

- Action 3.6 – Améliorer la performance énergétique des logements et lutter contre l'habitat indigne.

La CCBTA poursuit son engagement dans l'amélioration du parc privé avec le PIG « Habiter Mieux », complétant l'aide de l'ANAH par une aide forfaitaire de 500 €. En 2021, 8 logements ont été rénovés dans le cadre du PIG « Habiter Mieux ».

Depuis 2018, la CCBTA a mis en place des groupes de travail de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre de l'OPAH-RU. 25 logements ont été réhabilités grâce au volet coercitif de l'OPAH-RU.

Évaluation générale et préconisations

Le bilan de cet axe est très satisfaisant pour 2021. La définition d'un projet de territoire en lien avec le PLH en cours de révision, l'inscription de Beaucaire et Bellegarde au programme «Petites villes de demain» (qui intègre un volet habitat) et le recrutement d'une cheffe de projet dédiée sont des bonnes nouvelles pour la définition et la mise en œuvre d'un projet d'ensemble qui a comme objectif la redynamisation et l'amélioration de l'attractivité du territoire, notamment des centres anciens. L'OPAH-RU affiche de très bons résultats en termes de nombre de logements réhabilités et intègre pleinement cette démarche globale. Avec ses partenaires, la CCBTA poursuivra son engagement en ce sens avec la mise à disposition d'une ingénierie, d'aides financières et de dispositifs d'information et simplification des démarches.

Axe 4. Mettre en œuvre et évaluer le PLH

La communauté des communes dispose d'un service urbanisme et habitat composé de deux personnes en charge du suivi et de l'animation du PLH, des dispositifs d'aides financières de la CCBTA, de l'OPAH-RU et de l'animation de la Conférence intercommunale de logement. Depuis fin 2021, une cheffe de projet «Petites villes de demain» intègre l'équipe et mène une action transversale sur plusieurs domaines de l'action publique de la CCBTA.

En 2021, un nouveau service entièrement dédié aux aides pour le logement a été mis en place à la CCBTA pour renseigner les habitants. Il concerne les demandes pour le maintien à domicile et handicap, le SPANC (Service public d'assainissement non collectif), les aides pour la rénovation énergétique, le programme «Habiter Mieux», etc.

Dans le cadre des actions inscrites dans le PLH, telles que l'OPAH RU, le PIG ou encore le travail de suivi-évaluation du PLH, de nombreuses réunions ont permis aux élus locaux et acteurs institutionnels de se retrouver pour débattre des orientations et actions à privilégier au regard des enjeux spécifiques de la Terre d'Argence.

L'année 2021 a également vu les élus et les techniciens de la CCBTA travailler sur la révision du PLH. La démarche a redémarré en septembre 2021 et l'A'U a accompagné la CCBTA dans l'élaboration et la

finalisation du document d'orientation, du programme d'actions et du programme d'actions territorialisées. Lors de cette phase, plusieurs réunions de travail avec le service urbanisme, ainsi que deux ateliers de travail avec les élus ont été animés.

Parallèlement à la démarche de révision du PLH, la CCBTA a travaillé avec l'agence d'urbanisme sur son bilan final du PLH 2015-2020. Les 18 actions ont ainsi été évaluées par l'analyse des données et des entretiens avec les acteurs locaux de l'habitat, permettant d'avoir une vision transversale et complète des résultats de la politique de l'habitat et du logement menée par la CCBTA ces dernières années. Le bilan du PLH a été présenté et validé en comité de pilotage en mai 2021. Un bulletin d'info (n°2) a été réalisé pour résumer les résultats du bilan et a été distribué aux partenaires.

La CC BTA s'appuie aussi sur l'agence d'urbanisme pour la mise à jour de l'observatoire des projets et du foncier. Ces travaux sont annuellement inscrits dans le cadre du programme partenarial.

Enfin, ce bilan annuel du PLH est un outil important permettant de faire un point d'étape sur la mise en œuvre du PLH. Le document est aussi l'occasion de tenir informés les élus sur l'avancement des actions du PLH.



Tableau de synthèse chiffré par communes

	Beaucaire	Bellegarde	Fourques	Jonquières-Saint-Vincent	Vallabrègues	CCBTA
Données générales (INSEE 2018 et 2019)						
Population municipale (2019)	15 906	7 353	2 796	3 850	1 388	31 293
Logements (2018)	7 796	3 307	1 437	1 680	758	14 978
Revenu annuel moyen par foyer (2018)	17 360 €	20 420 €	21 910 €	19 460 €	20 890 €	18 930 €
Profil commune						
Zone	B2	B2	B1	C	C	
Population et ménages (INSEE 2013, 2018 et 2019)						
TVAM (2013-2019)	-0,14%	1,92%	-0,46%	1,20%	0,28%	0,47%
Indice jeunesse	97,6	113,3	67,1	113,1	89,7	98,9
Taille moyenne des ménages	2,3	2,4	2,2	2,5	2,3	2,3
Part de ménages d'une personne	33,6%	26%	31%	23,5%	32%	30,4%
Parc de logements (INSEE 2018* ; DV3F 2021** ; fichiers fonciers*** 2020)						
Résidences principales*	6 721	2 972	1 304	1 506	608	13 110
Taux de propriétaires occupants*	58,8	69,9	65,8	67,6	65,7	63,6
Part de logements vacants*	11,3%	8,3%	7,9%	8,6%	15,5%	10,2%
Nb de logements vacants depuis 2 ans et plus***	588	87	34	72	44	825
Part de T2 et moins*	14,5	10,2	12	8,2	7,3	13,2%
Part de T4 et plus*	59,3	69,8	70,6	70,2	73,5	64,7%
Prix médian au m2 des maisons de plus de 5 ans en 2021**	2 036 €	2 630 €	2 934 €	2 201 €	1 948 €	2 313 €
Prix de vente médian des maisons d'occasion en 2021**	200 000 €	215 650 €	264 550 €	235 099 €	153 500 €	211 000 €
Construction neuve (sita del, date de prise en compte, 2021)						
Logements construits en 2021	67	56	0	10	1	134
Part de nouveaux logements individuels purs en 2021	66%	79%	-	40%	100%	69%
Parc de logements social (RPLS, 2021)						
Nombre de logements sociaux publics	1133	223	-	53	-	1409

Vos contacts



Laure JOUVENEL
laure.jouvenel@laterredargence.fr

A'U

Giovanni SECHI
giovanni.sechi@audrna.com