AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

URBANIS
Agir pour un habitat digne et durable

Gard Rhodanien
l'Agglomération

Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien

Programme Local de l'Habitat 2019-2024

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 16/12/2019

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

URBANiS

Agir pour un habitat digne et durable

Équipe **URBANiS**

Chef de projet
Corinne Snabre, urbaniste
corinne.snabre@urbanis.fr

Roger DESCHAUX, RD CONSEIL, Expert logement social
roger.deschaux@orange.fr

Claude JAMOT, URBANIS, Expert marché du logement
claude.jamot@urbanis.fr

Marie Mélétopoulos, Géomaticienne SIG
marie.meletopoulos@urbanis.fr

Contact **URBANiS**
Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

URBANiS certifié ISO 9001 depuis 2003

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sommaire

Diagnostic actualisé 7

1 - Présentation du territoire du Gard Rhodanien 9

2 - Cadrage des évolutions récentes de la population 11
2.1 - Dynamique démographique 11
2.2 - Profil de la population et évolutions récentes 23

3 - Dynamique de la construction neuve 35
3.1 - Une baisse continue de la construction neuve depuis 10 ans 35
3.2 - Une production dominée par le logement individuel et une reprise récente de la production en collectif 36
3.3 - Une production spatialement déséquilibrée au bénéfice du secteur Sud et des plus petites communes 37

4 - Caractéristiques du parc de logements 41
4.1 - Un parc de logements essentiellement résidentiel 41
4.2 - Un territoire de propriétaires et de maisons individuelles 45
4.3 - Un parc ancien à requalifier 48
4.4 - Les copropriétés 55

5 - Zoom sur le parc locatif social du Gard Rhodanien 59
5.1 - L'offre locative sociale 59
5.2 - La demande locative sociale 67
5.3 - La production HLM récente et les projets identifiés 71
5.4 - Le contexte règlementaire 75

6 - Marché du logement sur le Gard Rhodanien 79
6.1 - Le marché de l'accession 79
6.2 - Le marché locatif privé 91

7 - L'hébergement et le logement des publics spécifiques 95
7.1 - L'hébergement d'urgence et le logement des ménages en difficulté 95
7.2 - L'hébergement et le logement des personnes âgées 98
7.3 - Le logement des jeunes 100
7.4 - L'hébergement des gens du voyage 100

Orientations stratégiques du PLH 107

Orientation 1 - Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien 109

Orientation 2 - Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages 111

Orientation 3 - Répondre aux besoins des publics spécifiques 113

Orientation 4 - Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne 115

Orientation 5 - Piloter et animer la politique locale de l'habitat 117

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Objectifs territorialisés du PLH…… ……..119

1 - Objectif démographique et production de logements 121
1.1 - Cadrage du SCOT du Gard Rhodanien : un taux de croissance démographique de 1,1% par an 121
1.2 - Cadrage du SCOT du Gard Rhodanien : un rééquilibrage de la production calé sur l'armature territoriale..... 122

2 - Objectifs de production de logements sociaux 129
2.1 - Objectifs quantitatifs 129
2.2 - Objectifs qualitatifs..... 131

3 - Objectifs de réhabilitation du parc vacant..... 133

Programme d'actions du PLH……..135

Orientation 1 : Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien 137

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages 147

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques..... 159

Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne 171

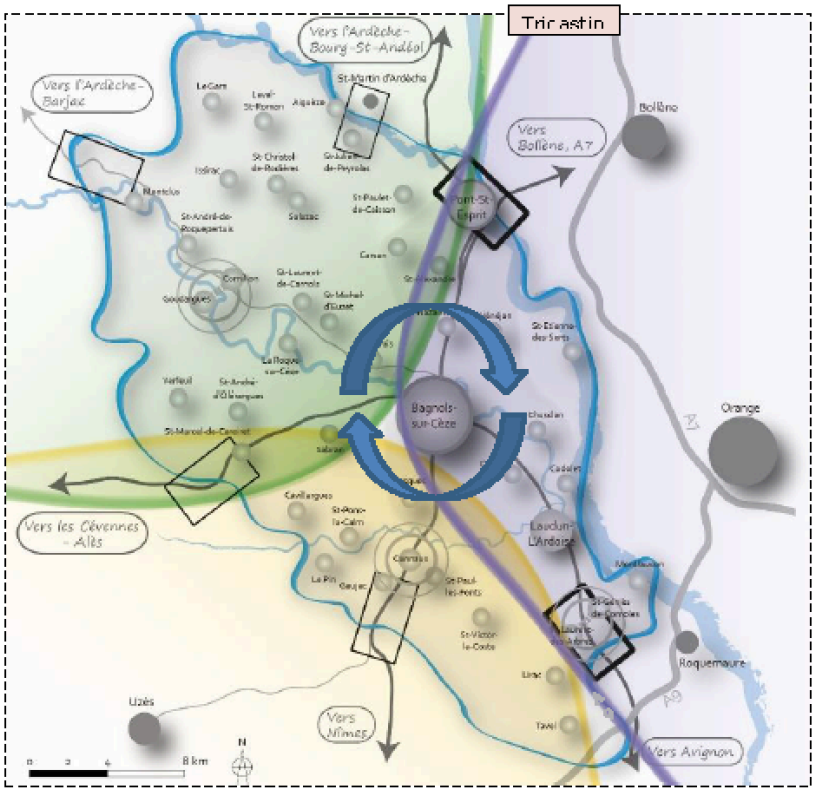
Orientation 5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat..... 181

Annexes - Tableaux de synthèse ……187

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Diagnostic actualisé du PLH

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020



Secteurs du Gard Rhodanien

Source : SCOT du Gard Rhodanien, Document support au débat d'orientations en Conseil Communautaire du 12 février 2018

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

1 - Présentation du territoire du Gard Rhodanien

Située au Nord-Est du département du Gard, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien est issue de la fusion en 2013 de cinq Communautés de communes (Rhône-Cèze-Languedoc, Cèze Sud, Valcèzard, Val de Tave et Garrigues Actives) auxquelles se sont jointes 3 communes (Lirac, Tavel, Issiran). Elle s'est récemment élargie aux communes de Saint-Laurent-des-Arbres le 1er janvier 2017 et de Montfaucon le 1er janvier 2018.
Cette intercommunalité, relativement jeune, est ainsi aujourd'hui composée de 44 communes, regroupant une population totale de plus de 76 000 habitants.
La ville-centre de Bagnols-Sur-Cèze est, avec 18 203 habitants au 1er janvier 2015, la 3ème ville du département du Gard, derrière Nîmes et Alès.

Ce territoire bénéficie d'une situation stratégique au sein de la vallée du Rhône, comme le souligne le Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Gard Rhodanien, débattu en Conseil Communautaire le 12 février 2018 :
« Le territoire du Gard Rhodanien bénéficie d'une situation centrale et stratégique au sein de la vallée du Rhône. Il dispose d'atouts économiques indéniables : le site de Marcoule et ses projets connexes, la zone industrielle de l'Ardoise, les axes majeurs de communication le long du Rhône, les sites à proximité (Tricastin)….
La situation du Gard Rhodanien au sein d'un cadre naturel et paysager exceptionnel (Vallée de la Céze, territoire viticole de qualité, villages labellisés, sites emblématiques) et sa proximité de grands sites touristiques (Avignon, Ardèche, Cévennes…) en fait un territoire attractif de grande qualité. »

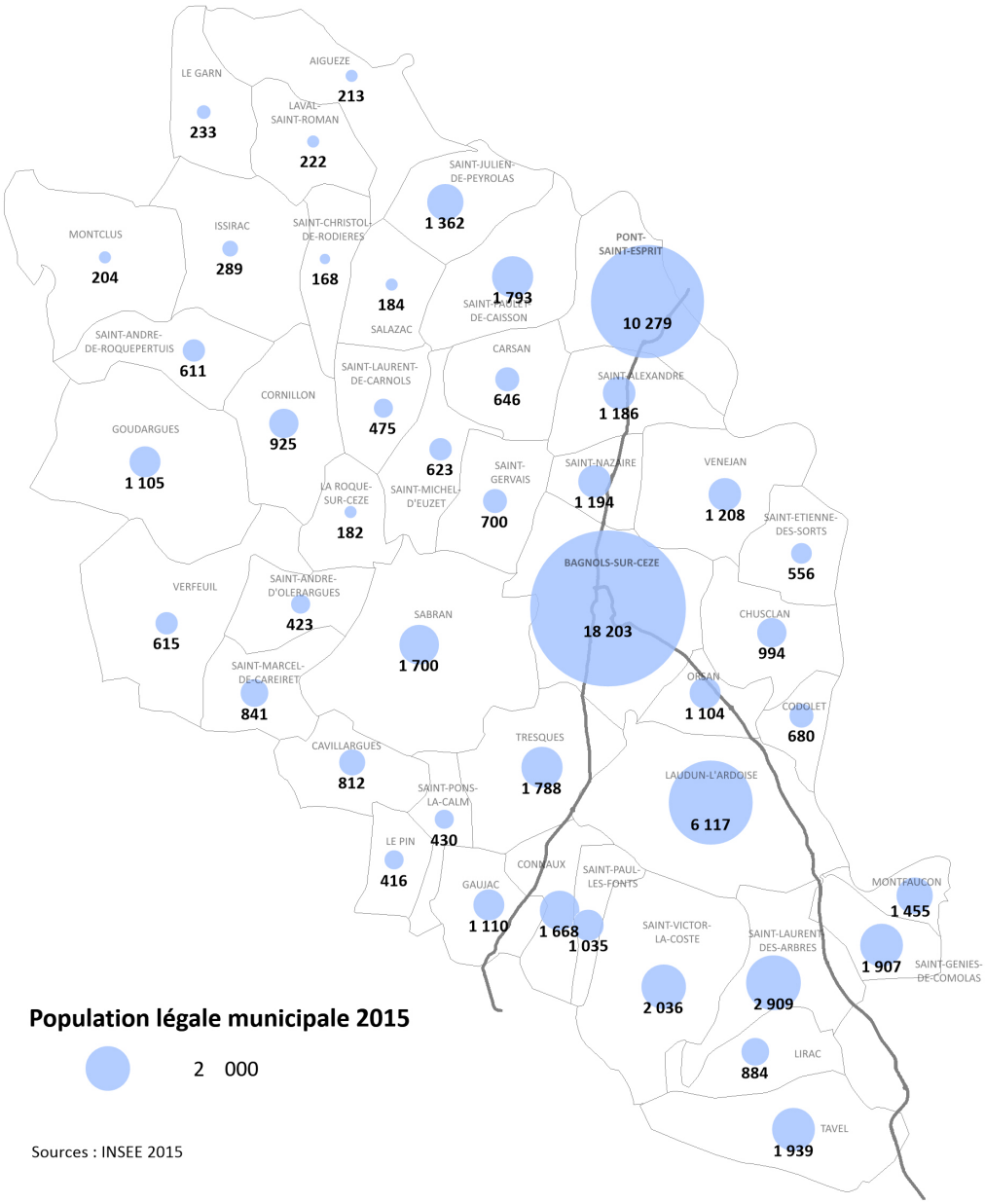
Le PADD du SCOT identifie ainsi trois secteurs distincts au sein du territoire du Gard Rhodanien :

- le secteur « Rhône-Industrie » le long de la vallée du Rhône, caractérisé par la présence des axes de communication principaux (RN86 / D6086) et des locomotives économiques et industrielles que sont le pôle nucléaire de Marcoule et le pôle industriel de Laudun l'Ardoise ;
- le secteur de « destination tourisme vert », autour des vallées de la Cèze et de l'Ardèche, où sont localisés les principaux sites touristiques du territoire et plusieurs villages labellisés « Plus beaux villages de France » ;
- le secteur « œnotourisme » principalement marqué par la présence de grandes caves viticoles et dont l'attractivité est spécifiquement liée à la production de crus de qualité.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Population

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	73 424
Département du Gard	738 189



Population légale municipale 2015

2 000

Sources : INSEE 2015

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2 - Cadrage des évolutions récentes de la population

2.1 - Dynamique démographique

2.1.1 - Composantes communales et structuration du territoire

La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien - à 44 communes - comptait en 2015, 73 424 habitants, soit 10% environ de la population totale du département du Gard.

A cette date, les trois communes principales du territoire - Bagnols-sur-Cèze, Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise – concentraient à elles seules 34 599 habitants, soit 47% de la population totale de la Communauté d'Agglomération.

A l'inverse, 12 communes – soit 1 sur 4 – comptaient moins de 500 habitants et 24 – soit plus de 1 sur 2 – moins de 1 000 habitants ; ces 24 communes ne regroupaient qu'à peine plus de 12 300 habitants au 1er janvier 2015, soit 17% de la population totale de la Communauté d'Agglomération.

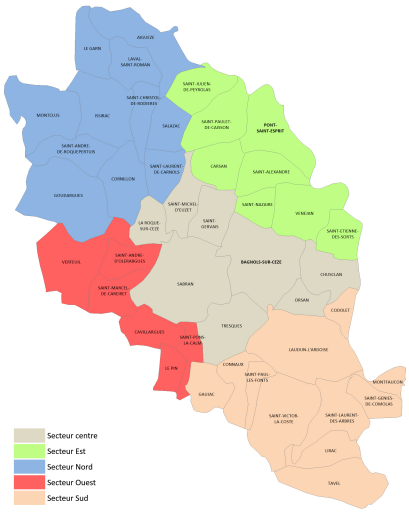
> Secteurs géographiques du diagnostic EHOS

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat rédigé en janvier 2015 par EHOS distinguait 5 secteurs géographiques dont :

- 3 secteurs structurés autour de chacun des pôles principaux du territoire (pôles urbains de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit, pôle industriel de Laudun l'Ardoise), regroupant chacun entre 25 et 35% de la population du territoire ;
- 2 secteurs à caractère rural à l'Ouest et au Nord, ne regroupant que 5 à 6% de la population du territoire.

PLH du Gard Rhodanien

Secteurs géographiques

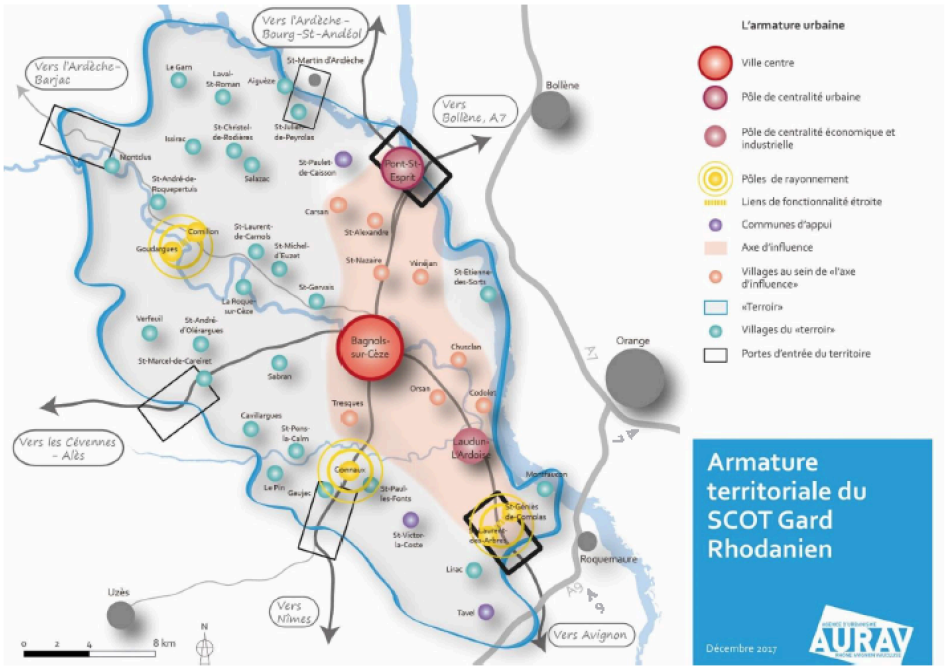


AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Secteurs	Population 2015	Poids démographique
Secteur Centre / Bagnols-sur-Cèze	25 294	34,4%
Secteur Est / Pont-Saint-Esprit	18 224	24,8%
Secteur Sud / Laudun l'Ardoise	21 740	29,7%
Secteur Nord	4629	6,3%
Secteur Ouest	3 537	4,8%

> Armature territoriale du projet de SCOT du Gard Rhodanien

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT, débattu en Conseil Communautaire le 12 février 2018, définit quant à lui une armature territoriale fondée non pas sur des entités géographiques mais sur des typologies communales ; Il distingue ainsi 6 grandes catégories de communes sur la base des critères suivants : poids démographique et économique, niveau d'équipements et d'attractivité des communes en tant que pôles d'emplois, niveau de desserte par les infrastructures de transport en commun structurantes existantes ou programmées, continuité urbaine entre communes, sensibilités environnementales et paysagères….



Source : SCOT du Gard Rhodanien, PADD

Catégories	Population municipale 2015	Poids démographique
Ville Centre	18 203	24,8%
Pôle de centralité urbaine	10 279	14,0%
Pôle de centralité économique et industrielle	6 117	8,3%
Pôles de rayonnement (5)	8 514	11,6%
Communes d'appui (3)	5 768	29,4%
Villages de l'axe d'influence (8)	8 800	12,0%
Villages de terroir (25)	15 743	21,4%

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2.1.2 - Evolution démographique récente

> Une démographie qui reste dynamique, malgré des signes d'essoufflement

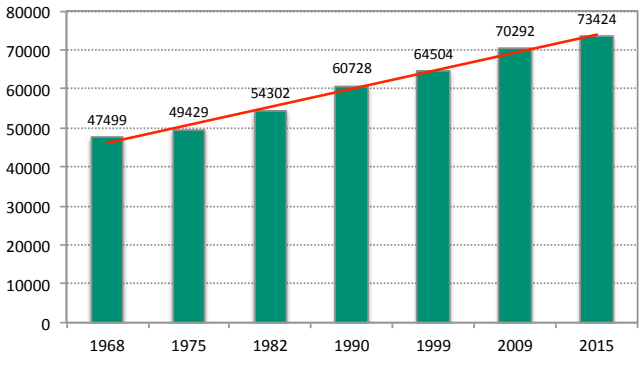
Si la croissance démographique enregistrée par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien sur la dernière période intercensitaire 2009-2015 est restée soutenue, avec un taux annuel moyen de 0,73% , elle est toutefois en ralentissement et désormais inférieure à la moyenne départementale.

La Communauté d'Agglomération a en effet connu une croissance démographique soutenue du milieu des années 1970 au début des années 1990 : entre 1975 et 1990, sa population (à 44 communes) est passée de 49 429 habitants à 60 728 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,38%, sensiblement supérieur à la moyenne départementale 1,13%.

A partir du début des années 1990, cette dynamique s'est progressivement essoufflée. **Entre 2009 et 2015, le Gard Rhodanien n'a gagné que 3 132 habitants, soit 522 habitants en moyenne par an** ; son taux de croissance démographique n'est plus que de 0,73% en moyenne par an, contre 0,84% à l'échelle du département du Gard.

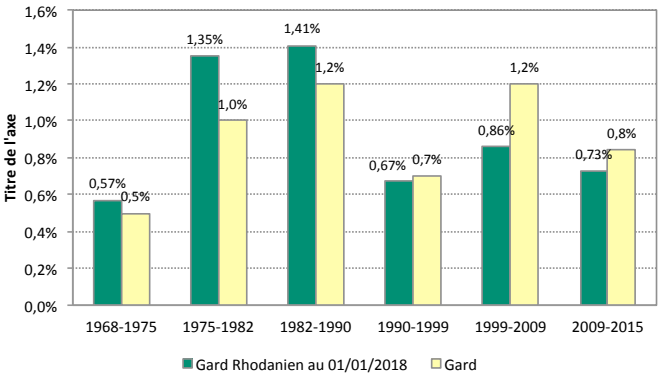
Evolution démographique de la CA Gard Rhodanien entre 1968 et 2015

Source : INSEE



Taux de croissance démographiques de la CA Gard rhodanien et du Département du Gard entre 1968 et 2015

Source : INSEE



Au regard des intercommunalités voisines, il s'avère que le taux de croissance démographique enregistré par le Gard Rhodanien entre 2009 et 2015 (+0,73%) est supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (+0,57%) et d'Alès Agglomération (+0,45%), comparable à celui de la Communauté de communes Pays d'Uzès (+0 ,75%), mais nettement inférieur à celui de Nîmes Métropole (+1,22%),

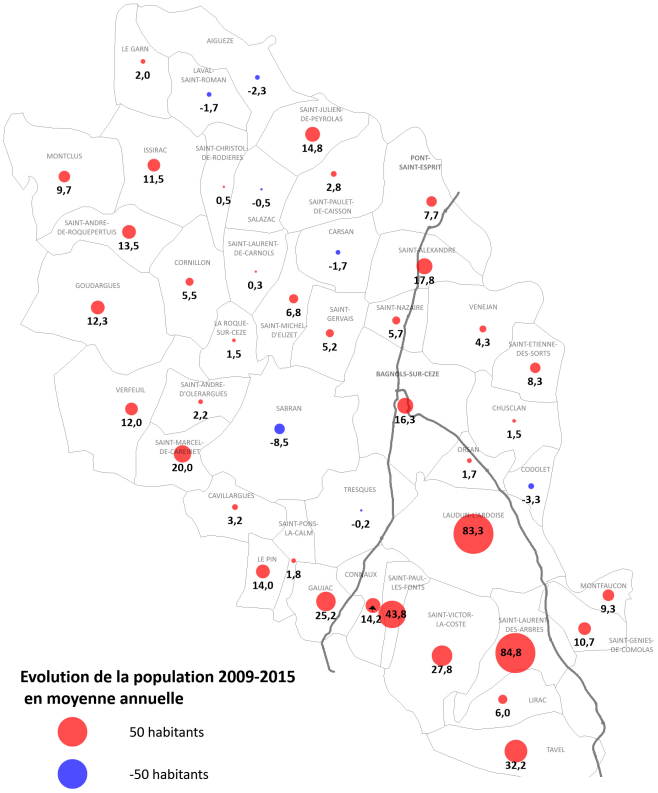
> Une croissance équilibrée entre solde naturel et solde migratoire

Le solde naturel est resté positif depuis la fin des années 1960, compris entre 0,5 et 0,3% ; il était ainsi de 0,3% en moyenne annuelle sur la période 2009-2014.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Population

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	+ 522.2



Evolution de la population 2009-2015 en moyenne annuelle

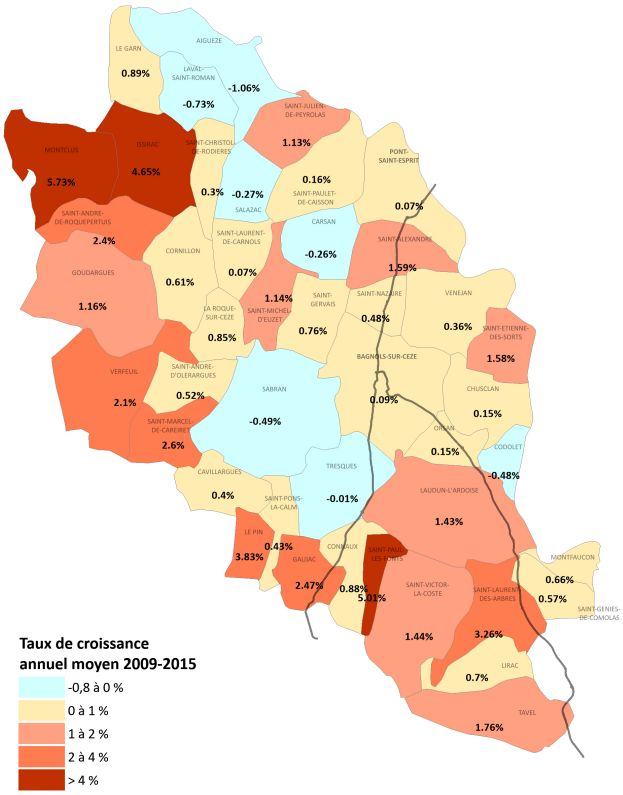
- 50 habitants
- -50 habitants

Sources : INSEE 2015

PLH du Gard Rhodanien

Population

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	+ 0.7 %
Département du Gard	+ 0.8%



Taux de croissance annuel moyen 2009-2015

- -0,8 à 0 %
- 0 à 1 %
- 1 à 2 %
- 2 à 4 %
- > 4 %

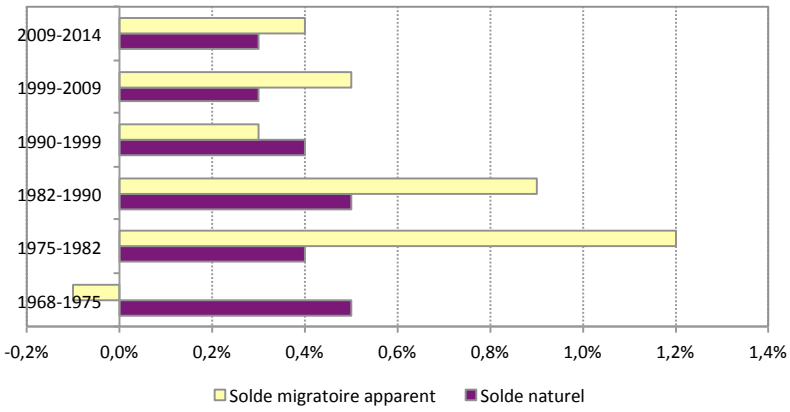
Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Le solde migratoire est quant à lui également excédentaire depuis le milieu des années 1970 ; c'est toutefois lui qui détermine le ralentissement de la croissance démographique enregistrée depuis le début des années 1990.

Taux démographiques de la CA Gard rhodanien entre 1968 et 2014

Source : INSEE



> Une dynamique démographique contrastée à l'échelle des secteurs géographiques

L'analyse des évolutions démographiques communales 2009-2015 confirme le diagnostic établi par EHOS sur la période 2006-2011.

- **Le secteur Sud** (21 740 habitants en 2015) **connaît une croissance démographique accélérée, sous l'influence de l'Agglomération avignonnaise et tire de plus en plus fortement le développement du Gard Rhodanien.** Le taux de croissance annuel moyen de sa population a atteint 1,6% sur la période 2009-2015, en légère hausse par rapport à la période précédente 1999-2009 (+1,5%). Avec plus de 2 000 habitants sur 6 ans, le secteur Sud concentre près des deux-tiers du gain d'habitants de l'agglomération entre 2009 et 2015 ; son poids démographique a en conséquence très fortement augmenté depuis la fin des années 1990, passant de 26,4% en 1999 à 29,7% en 2015.

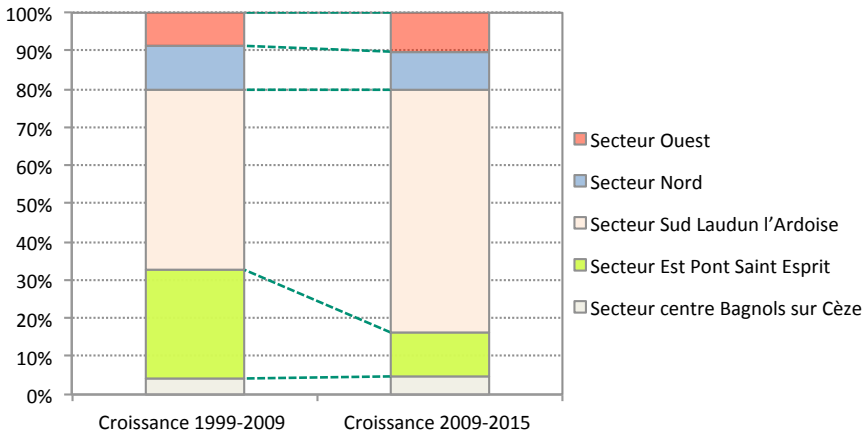
- **Le secteur Est** (18 224 habitants en 2015), **autour de Pont-Saint-Esprit, a perdu une grande partie de son dynamisme démographique ;** avec 359 habitants supplémentaires recensés entre 2009 et 2015, il ne porte plus que 11,5% du gain d'habitants du Gard Rhodanien (contre 28,3% sur la précédente période 1999-2009). Le taux de croissance annuel moyen de la population du secteur Est a ainsi été pratiquement divisé par 3, passant de 0,97% entre 1999 et 2009 à 0,33% entre 2009 et 2015.

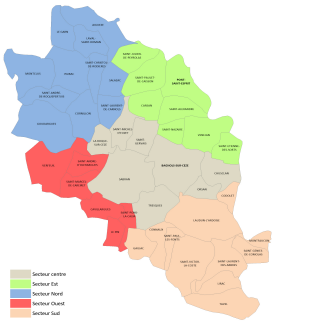
- **Le secteur Centre** (25 294 habitants en 2015), **autour de Bagnols-sur-Cèze, connait une démographie stagnante depuis 1999,** de l'ordre de 0,1% en moyenne par an. Entre 2009 et 2015, la population de ce secteur a augmenté d'à peine 150 habitants, soit moins de 5% du gain total d'habitants de l'agglomération. Le poids démographique du secteur Centre a en conséquence très nettement diminué depuis la fin des années 1990, passant de 38,6% en 1999 à 34,4% en 2015.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Poids de chaque secteur dans la croissance démographique de l'Agglomération Gard Rhodanien

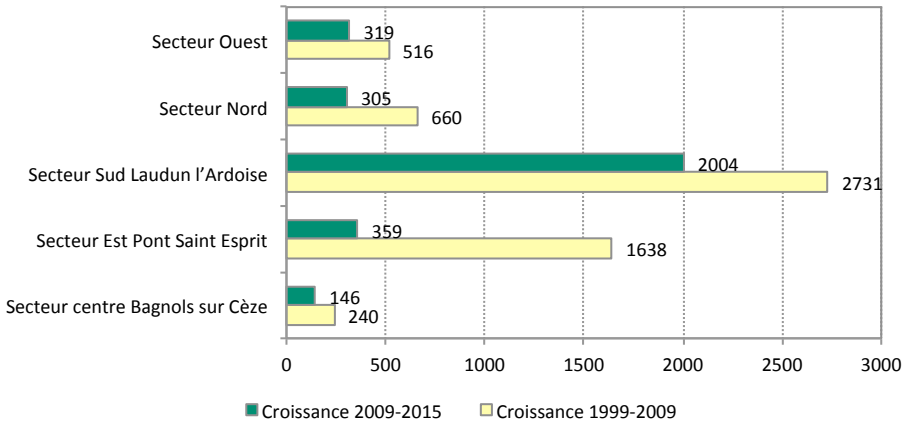
Source : INSEE





Evolution démographique de chacun des secteurs de l'Agglomération Gard Rhodanien en gain d'habitants

Source : INSEE



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- **Les secteurs Nord et Ouest** (respectivement 4 629 habitants et 3 537 habitants en 2015) maintiennent **une croissance démographique soutenue**, de respectivement 1,1% et 1,6% en moyenne par an sur la période 2009-2015. Cette croissance doit toutefois être relativisée dans la mesure où elle ne se traduit que par des volumes très faibles : chacun de ces secteurs n'a gagné que 300 habitants environ sur 6 ans, soit 10% du gain total de population du Gard Rhodanien.

Secteurs	1999-2009			2009-2015		
	Gain de population	Poids en terme de croissance	Taux de croissance annuel moyen	Gain de population	Poids en terme de croissance	Taux de croissance annuel moyen
Secteur centre Bagnols sur Cèze	240	4,2%	0,10%	146	4,7%	0,10%
Secteur Est Pont Saint Esprit	1638	28,3%	0,97%	359	11,5%	0,33%
Secteur Sud Laudun l'Ardoise	2731	47,2%	1,50%	2004	63,9%	1,62%
Secteur Nord	660	11,4%	1,67%	305	9,7%	1,14%
Secteur Ouest	516	8,9%	1,76%	319	10,2%	1,59%
Gard Rhodanien	**5 785**	**100,0%**		**3133**	**100,0%**	**0,73%**

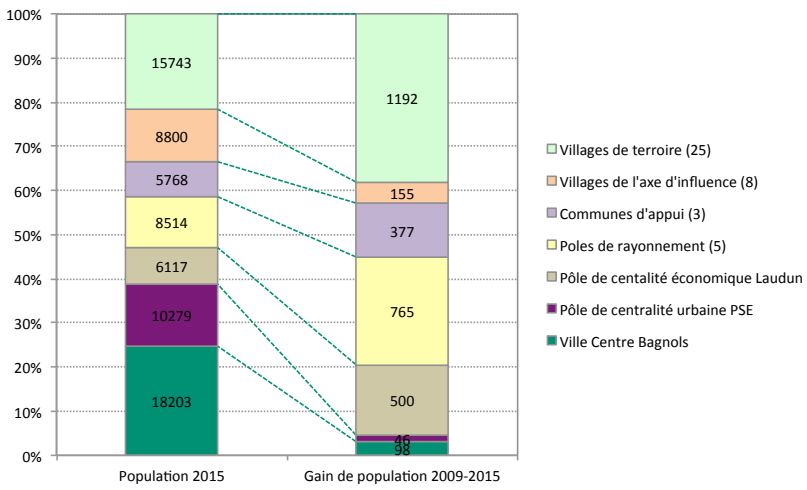
> Une dynamique démographique déséquilibrée au regard de l'armature territoriale définie par le projet de SCOT

L'analyse de la croissance par type de commune, en référence aux catégories définies par le PADD du SCOT Gard Rhodanien, montre un déséquilibre de la croissance 2009-2015 :

- au bénéfice des villages du terroir et des pôles de rayonnement qui portent respectivement 38,0% et 24,4% de la croissance démographique du Gard Rhodanien (pour un poids démographique respectif de 21,4% et 11,6%) ;
- au détriment des pôles urbains, à savoir Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit qui ne portent respectivement que 3,1% et 1,5% de la croissance démographique du territoire (pour un poids démographique de 24,8 % et 14,0%)

Poids démographique et poids de chaque catégorie de communes du SCOT Gard Rhodanien en terme de gain de population 2009-2015

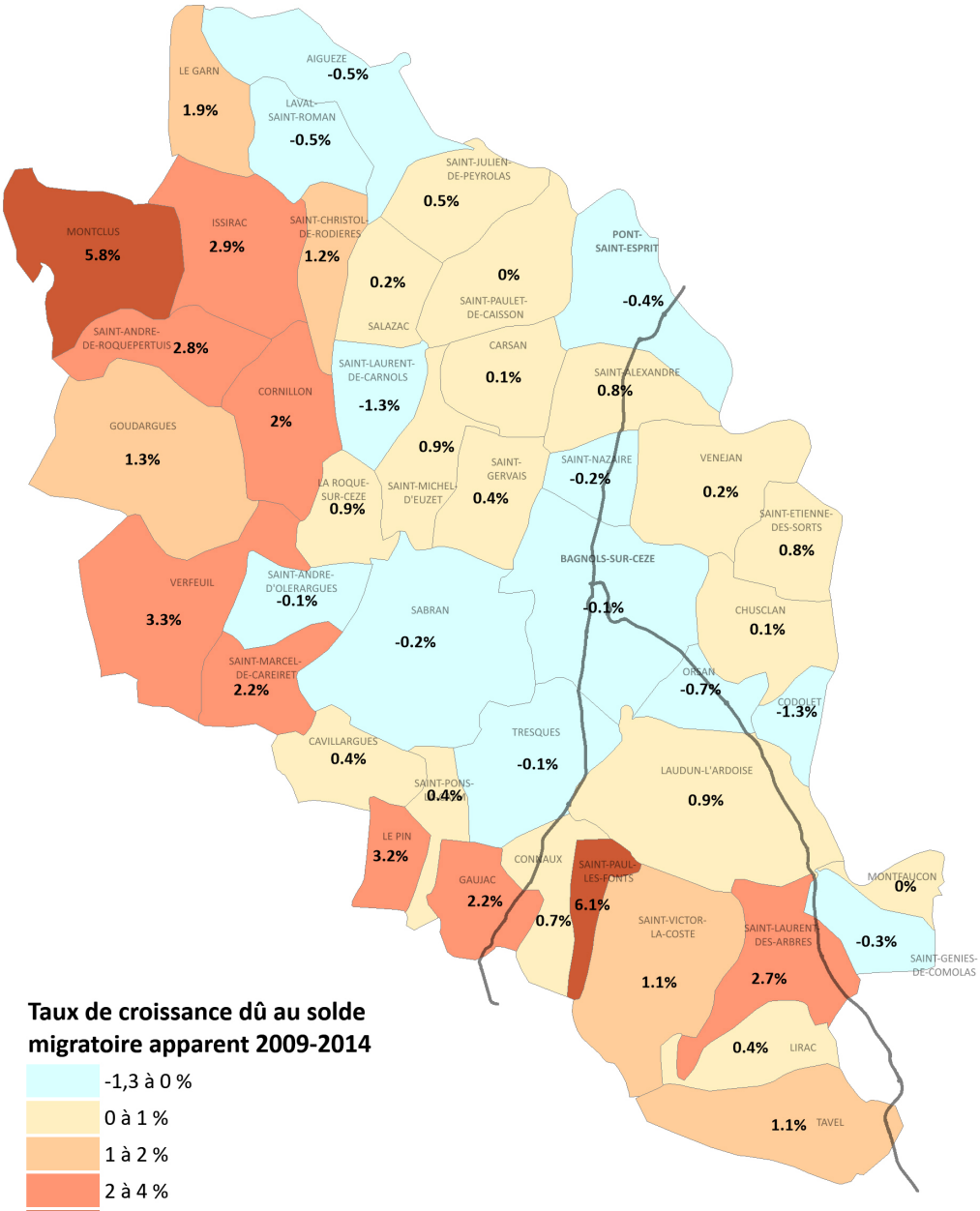
Source : INSEE



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Population

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	+ 0.4 %
Département du Gard	+ 0.7 %



Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 2009-2014

- -1,3 à 0 %
- 0 à 1 %
- 1 à 2 %
- 2 à 4 %
- 4 à 6,1 %

Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les communes qui ont enregistré, sur la période 2009-2015, les gains de population les plus importants, sont situées sur le secteur Sud ; il s'agit des communes de Laudun l'Ardoise et de Saint-Laurent des Arbres qui ont chacune gagné près de 500 habitants sur 6 ans.

La population de Bagnols-sur-Cèze n'a que très légèrement augmenté, avec une centaine d'habitants supplémentaires sur 6 ans ; son évolution est toutefois positive par rapport à la précédente période intercensitaire (1999-2009) au cours de laquelle elle était restée pratiquement stable.

La commune de Pont-Saint-Esprit a connu quant à elle un très net ralentissement de sa croissance, avec un gain de 46 habitants seulement sur 6 ans, contre près d'une centaine en moyenne par an sur la précédente période 1999-2009.

Quelques communes de moindre importance montrent une croissance démographique soutenue au cours des dernières années ; c'est notamment le cas de Saint-Paul-les-Fonts qui a gagné plus de 260 habitants entre 2009 et 2015 et de la commune de Gaujac qui a elle gagné plus de 150 habitants sur cette même période.

	1999-2009		2009-2015	
Catégories	**Gain de population**	**Poids en terme de croissance**	**Gain de population**	**Poids en terme de croissance**
Ville Centre	2	0,03%	98	3,13%
Pôle de centralité urbaine	968	16,73%	46	1,47%
Pôle de centralité économique et industrielle	490	8,47%	500	15,96%
Pôles de rayonnement (5)	1 167	20,17%	765	24,42%
Communes d'appui (3)	736	12,72%	377	12,03%
Villages de l'axe d'influence (8)	650	11,24%	155	4,95%
Villages de terroir (25)	1 772	30,64%	1 192	38,04%
Gard Rhodanien	**5 785**	**100,00%**	**3 133**	**100,00%**

Les soldes migratoires - disponibles uniquement sur la période 2009-2014 à la date de rédaction du diagnostic – montrent l'attractivité du secteur Sud et des secteurs ruraux Nord et Ouest.
A l'inverse, le secteur central et le secteur Est montrent une attractivité moindre ; les soldes migratoires sont, sur cette période, négatifs sur les villes de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit, mais également sur plusieurs communes périphériques (Tresques, Sabran et Orsan sur le secteur centre, Saint-Nazaire rattaché au secteur Est).
Cette situation reflète d'une part l'influence de l'Agglomération avignonnaise sur toute la partie Sud du territoire, d'autre part la tendance à la péri-urbanisation autour de la ville centre de Bagnols-sur-Cèze qui souffre en outre d'une image relativement déqualifiée (grands ensembles sociaux, parc de logement peu attractif….)

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Concernant Bagnols-sur-Cèze, l'objectif majeur est de conforter sa place dans le réseau des villes de la Grande Provence et d'affirmer son rôle de ville centre au sein du territoire. Cela suppose d'une part de renforcer son rayonnement économique à l'échelle du Gard Rhodanien et de développer une politique volontaire d'accueil de nouveaux habitants.	Poursuivre la production d'une offre nouvelle de logements, afin de faciliter les parcours résidentiels. Concevoir et mettre en œuvre des projets urbains de grande qualité urbaine et environnementale, vitrines de la ville centre Poursuivre et intensifier les efforts de renouvellement du centre-ville et des quartiers Politique de la Ville (opération NPNRU des Escanaux notamment). Poursuivre les actions engagées pour la réouverture de la gare aux voyageurs dans le cadre d'un quartier gare ambitieux. Améliorer la qualité urbaine comme facteur du vivre ensemble et l'habitat résidentiel comme facteur d'attractivité.
Concernant Pont-Saint-Esprit, deuxième polarité du Gard Rhodanien.	Poursuivre les efforts de requalification et de redynamisation du centre-ville Diversifier l'offre de logements, développer l'offre de logements sociaux et remobiliser en priorité le parc vacant. Maintenir les fonctions urbaines liées à son rôle de 3ème ville du territoire.
Concernant Laudun l'Ardoise, 3ème polarité du territoire	Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins. Restructurer le parc de logements existants notamment sur l'Ardoise. Répondre aux obligations d'offrir un minimum de 20% de logements sociaux. Conforter ces pôles relais structurants en tant qu'alternative aux principaux pôles, pour des fonctions urbaines de proximité voire intermédiaires. Maintenir un bon niveau d'équipements et de services et assurer l'accessibilité de ces communes depuis les communes voisines.
Concernant les pôles de rayonnement	Diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées et des ménages plus fragiles. Freiner le phénomène de périurbanisation, prioriser le réinvestissement des espaces urbanisés. Regrouper l'urbanisation pour enrayer l'étalement et le mitage et préserver les terres agricoles. Maintenir le niveau d'équipements, de services et de commerces.
Concernant les communes d'appui	Diversifier l'habitat pour répondre aux besoins des jeunes ménages, des personnes âgées et des ménages qui peuvent connaître des difficultés. Stopper l'étalement et le mitage urbain pavillonnaire et prioriser le réinvestissement des espaces urbanisés. Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux arrivants avec le niveau d'équipements existant et la préservation du cadre paysager et du cadre de vie rural.
Concernant les villages de l'axe d'influence et les villages terroirs	Contenir le développement des communes tout en diversifiant l'habitat. Préserver les équipements présents (écoles notamment). Regrouper l'urbanisation pour enrayer l'étalement et le mitage et préserver les terres agricoles.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2.1.3 - Perspectives de développement du projet de SCOT du Gard Rhodanien

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Gard Rhodanien débattu en février 2018 se donne pour ambition générale de construire l'image d'un territoire attractif, innovant et dynamique pour mieux se positionner au sein du Delta rhodanien et à l'échelle régionale. Pour relever ce défi, le SCOT porte 3 grands objectifs :

- Réussir la transformation du territoire, c'est à dire porter une image de modernité et organiser un développement au service de ses habitants et de ses entreprises.
- Favoriser un mode de développement maîtrisé et respectueux du cadre de vie.
- Composer avec les ressources du territoire, les risques, les ressources et s'adapter aux enjeux du changement climatique et de la transition énergétique.

En terme de développement démographique et résidentiel, le PADD du SCOT affirme la volonté de poursuivre une politique d'accueil essentielle au dynamisme du bassin de vie. Il retient en conséquence comme objectif de développement un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,1%.

> Les perspectives du SCOT en terme d'organisation du développement du territoire

Le SCOT définit une armature territoriale fondée sur plusieurs critères démographiques, économiques et fonctionnels : le poids démographique et économique des communes, leur niveau d'équipement et d'attractivité en terme d'emploi, leur niveau de desserte par les infrastructures de transport en commun existantes ou programmées, la continuité urbaine entre communes, l'environnement naturel et paysager…. Cette armature constitue le socle du projet de SCOT : l'objectif est de recentrer l'accueil de population sur la ville centre et les polarités principales, de façon à maîtriser le mitage et la périurbanisation, à préserver le capital naturel et agricole du bassin de vie et à limiter les déplacements individuels.

Le PADD du SCOT définit les objectifs majeurs pour chacune des catégories de communes constituant l'armature territoriale du territoire, notamment en terme de développement urbain et d'accueil de population (voir tableau ci-contre).

L'armature territoriale définie par le PADD du SCOT servira de base à la structuration de la production de logements à l'échelle du territoire sur la durée du PLH.

> Les perspectives du SCOT en terme de développement de l'offre de logements

L'ambition du SCOT est de poursuivre une politique de logements qui permette :

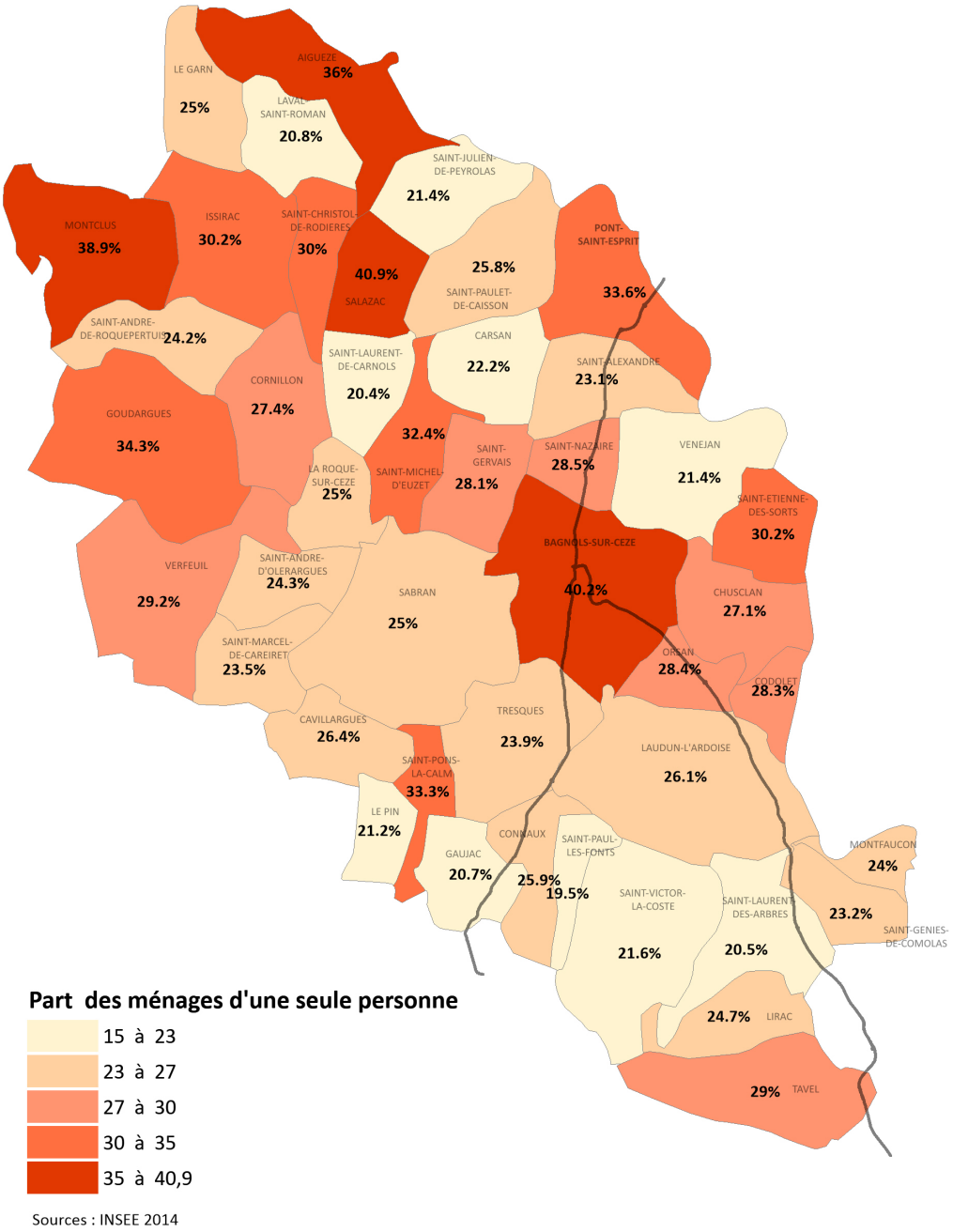
- de réduire les inégalités et de répondre aux besoins des ménages permanents les plus en difficulté ;
- de favoriser une plus grande solidarité entre les communes ;
- de mettre en place une politique volontariste de production de logements et d'amélioration qualitative de l'offre existante.

L'objectif démographique fixé par le Elus se traduit par un besoin de production de 14 000 logements sur la durée du SCOT ; cette estimation prend en compte à la fois les besoins liés à l'arrivée de nouveaux ménages, les besoins liés au desserrement des ménages et aux démolitions-reconstructions de logements mais également l'évolution du parc vacant et de résidences secondaires.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Ménages

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	31.1 %
Département du Gard	33.8 %



Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

En complément de cet objectif quantitatif, le PADD du projet de SCOT identifie trois objectifs plus qualitatifs :

- Diversifier le parc de logements pour assurer le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs, et ce à chaque stade de leur vie.
- Réduire la vacance (notamment sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit) et poursuivre les efforts de réhabilitation des centres villes.
- Réhabiliter le parc privé de logements présentant un état de dégradation avancée (lutte contre l'habitat indigne) ou une mauvaise isolation et rénover le parc social vétuste notamment dans le cadre de la Politique de la Ville (quartier des Escanaux).

2.2 - Profil de la population et évolutions récentes

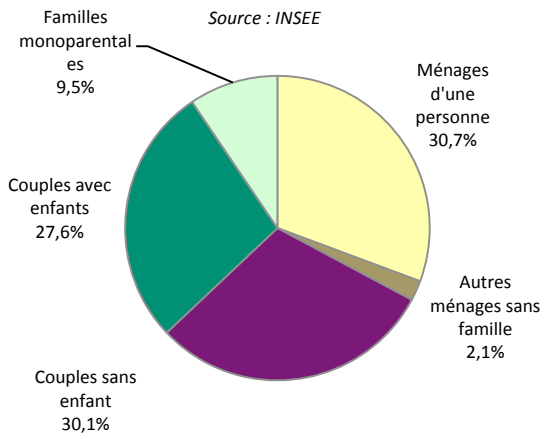
2.2.1 - Composition des ménages

> Un profil familial mais de fortes disparités spatiales

Les familles - couples avec enfants et familles monoparentales - représentent 37,1% du nombre total de ménages de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien, contre 33,8% en moyenne sur le département du Gard.

Composition des ménages de la CA Gard Rhodanien 2014

Source : INSEE



Ce pourcentage est nettement plus élevé sur les communes du secteur Sud et notamment sur les communes de Laudun l'Ardoise, Saint-Victor Lacoste ou Saint-Laurent des Arbres où la moitié des ménages sont des familles avec enfants. Le profil de ces communes est à mettre en relation avec l'attractivité qu'elles exercent vis à vis des familles qui y trouvent à la fois :

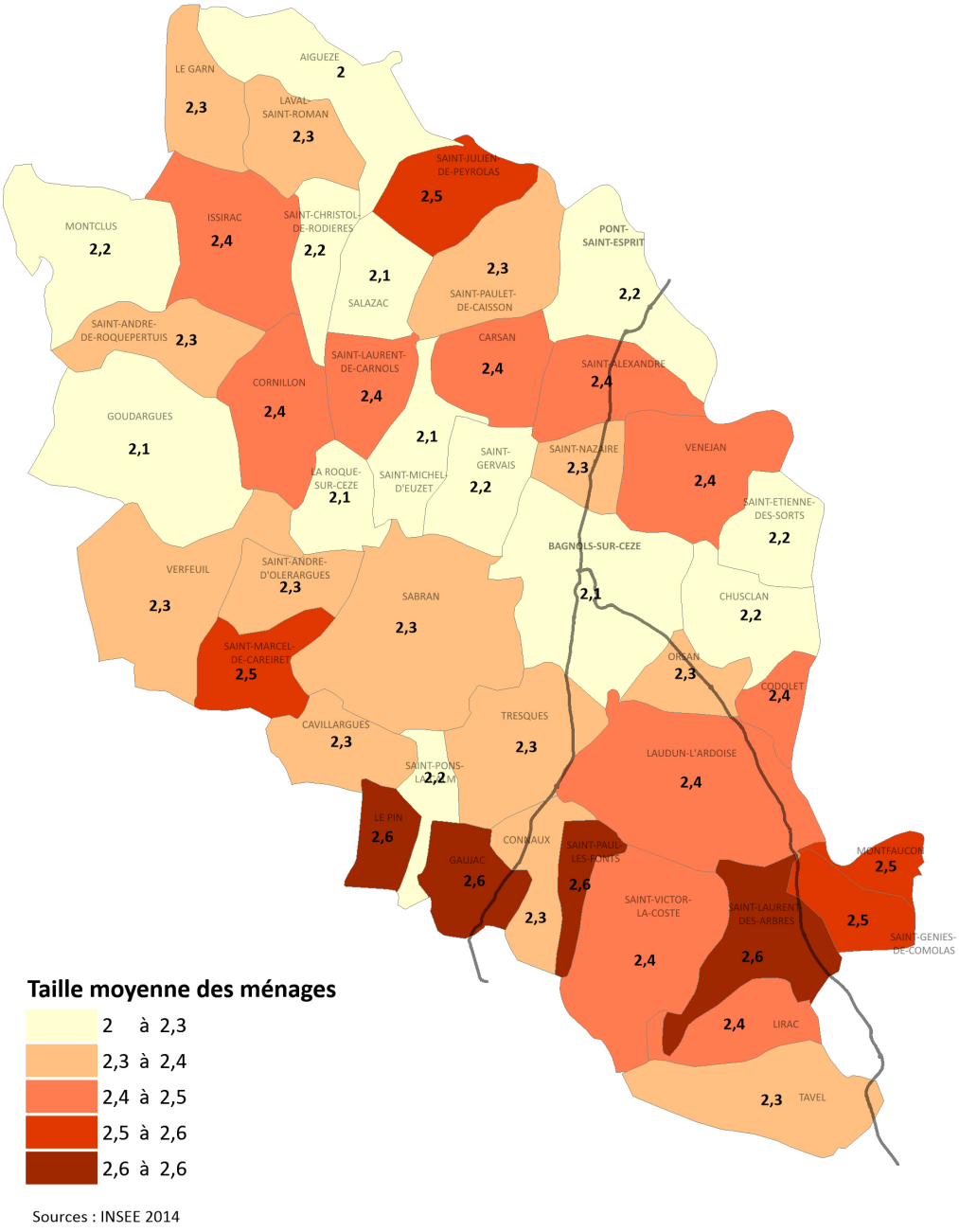
- une offre de maisons individuelles répondant à leurs souhaits ;
- des équipements de base, notamment en matière scolaire et petite enfance ;
- une bonne desserte routière vers les pôles d'emplois, y compris extérieurs au territoire (bassins d'emplois d'Avignon et de Nîmes) ;

A l'inverse, les ménages d'une seule personne ne représentent que 30,7% des ménages de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, contre 33,8% en moyenne sur le département du Gard.
Ce pourcentage est nettement plus faible (inférieur à 25%) sur la majorité des communes d'une grande moitié Sud du territoire, fortement attractives vis à vis des jeunes ménages et des familles.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Ménages

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	2.3
Département du Gard	2.2



Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Il est élevé sur Bagnols-sur-Cèze (40,2%), Pont-Saint-Esprit (33,6%) ainsi que sur plusieurs communes rurales notamment sur le secteur Nord (Salazac, Aiguèze ou Monclus où près de 4 ménages sur 10 sont composés d'une seule personne).
Selon le Cabinet EHOS, cette répartition des personnes seules sur le territoire de l'Agglomération renvoie à deux réalités :

- la forte proportion de personnes âgées vivant seules sur les communes les plus rurales ;
- la présence de nombreux célibataires sur les villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit qui sont quasiment les seules à offrir un parc locatif de petits logements, bien adaptés aux débuts d'un parcours résidentiel.

> Le phénomène de desserrement des ménages

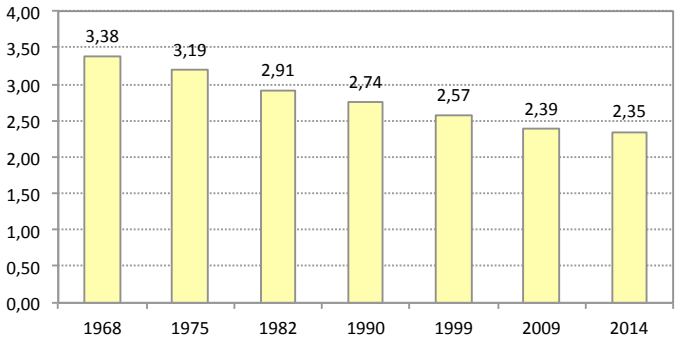
La taille moyenne des ménages (2,3 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération) reflète cette différence entre :

- les communes à dominante familiale (dont la taille moyenne des ménages est supérieure à la moyenne intercommunale, entre 2,4 et 2,6) sur une large partie Sud du territoire et en seconde couronne Nord de Bagnols-sur-Cèze ;
- les communes à forte représentation de personnes seules (dont la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne intercommunale, entre 2 et 2,2), qu'il s'agisse de personnes âgées sur les communes rurales et/ou de jeunes adultes sur les villes les plus importantes telles que Bagnols-sur-Cèze et sa première couronne ou Pont-Saint-Esprit.

Entre 1968 et 2014, la taille moyenne des ménages a fortement diminué, passant de 3,4 à 2,35 personnes, soit un rythme de diminution de l'ordre de - 0,80% en moyenne par an, qui s'est toutefois ralenti au cours des dernières années (- 0,59% entre 1999 et 2014).

Evolution de la taille moyenne des ménages de la CA du Gard Rhodanien entre 1968 et 2014

Source : INSEE



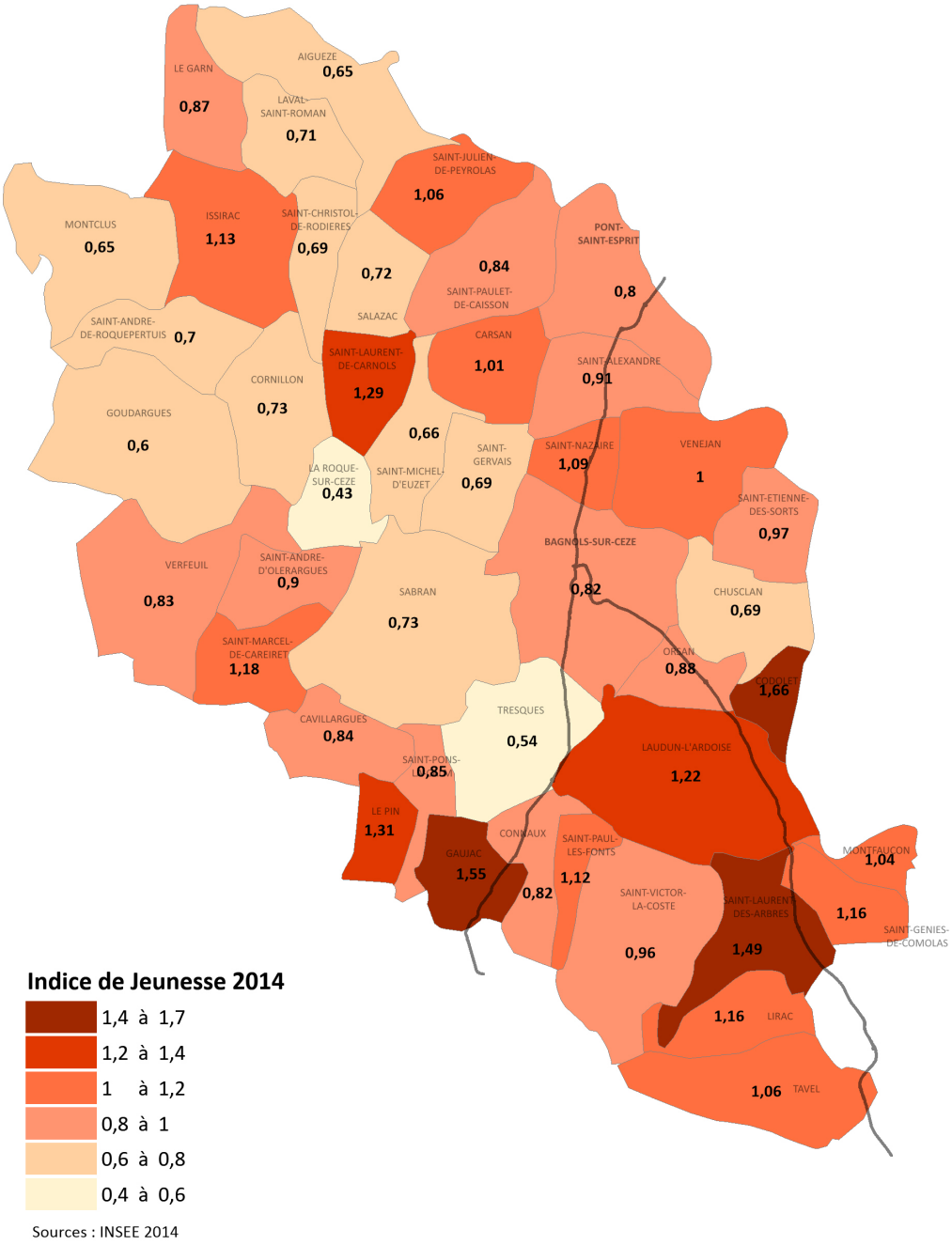
Ce desserrement des ménages est la résultante de trois phénomènes principaux :

- le vieillissement de la population : l'augmentation de l'espérance de vie accroît le nombre de personnes âgées seules, en situation de veuvage.
- l'arrivée à l'âge adulte des enfants des baby boomers nés dans les années 1950-1960 ; ces jeunes adultes qui quittent le foyer parental, s'installent en règle générale seuls, augmentant ainsi le nombre de foyers composés d'une seule personne. Ce phénomène devrait se poursuivre jusqu'en 2020 (avec le départ vers un logement autonome des enfants des générations des années 1960).
- l'accroissement du nombre de séparations et de divorces, qui se traduisent par une augmentation du nombre de familles monoparentales d'une part et de personnes seules d'autre part.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Population

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	0.88
Département du Gard	0.86



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

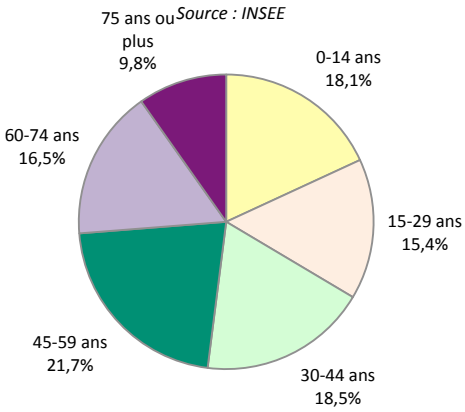
La quasi-totalité des communes du Gard Rhodanien est concernée par ce phénomène, à l'exception de quelques communes du Sud du territoire ayant enregistré une forte croissance au cours des dernières années et sur lesquelles l'installation de familles avec enfants a permis de compenser la diminution de la taille des ménages en place.

2.2.2 - Structure par âge de la population

L'indice de Jeunesse[1] de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'établissait en 2014 à 0,88, valeur comparable à la moyenne départementale (0,86).

En 2014, près de 14 750 habitants étaient âgés de 65 ans ou plus soit 1 habitant sur 5, 7 250 habitants de 75 ans ou plus soit 1 habitant sur 10.

Structure par âge de la population de la CA Gard Rhodanien 2014



La cartographie de l'indice de Jeunesse montre là encore des disparités fortes entre :

- quelques communes « très jeunes », localisées sur la partie Sud du territoire intercommunal : communes de Codolet, Gaujac, Saint-Laurent-des-Arbres dont l'Indice de Jeunesse atteint voire dépasse les 1,50 ; au sein de cette entité Sud, la commune de Laudun l'Ardoise présente un profil également jeune, avec un Indice de Jeunesse de 1,22.
- des communes « plus âgées », sur une grand partie du secteur Nord et plusieurs communes du secteur Centre du territoire, où l'Indice de Jeunesse ne dépasse pas 0,8 ; deux communes présentent un profil vieillissant affirmé, avec deux fois plus de résidents âgés de 60 ans ou plus que de jeunes de moins de 20 ans : Tresques et La Roque-sur-Cèze.

Comme la grande majorité des territoires métropolitains, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. On observe notamment, en référence au diagnostic EHOS :

- une forte diminution de l'Indice de Jeunesse qui, pour rappel, s'élevait à 1,0 en 2011 ;
- une augmentation sensible de la part des habitants âgés de 75 ans ou plus qui, en 1999, ne représentaient que 6% de la population totale de l'Agglomération, contre près de 10% en 2014.

Ce phénomène va encore s'aggraver dans les prochaines années avec le vieillissement des générations d'après guerre.

[1] *L'indice de Jeunesse est le rapport entre la population de moins de 20 ans et la population de 60 ans ou plus.*

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2.2.3 - Emploi et profil socio-économique de la population

> Une économie en mutation, moins industrielle et plus présentielle

La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien regroupait en 2014 quelques 26 428 emplois pour 28 160 résidents ayant un emploi, soit un indicateur de concentration d'emploi[2] de 93,8. Ces emplois sont très fortement concentrés sur :

- la ville de Bagnols-sur-Cèze qui, avec près de 10 600 emplois, regroupe 40% des emplois du territoire ;
- le secteur Codolet/Chusclan/Laudun l'Ardoise qui, avec plus de 7 000 emplois, concentre 27% des emplois du territoire ;
- sur Pont-Saint-Esprit, mais dans une moindre mesure, qui avec près de 3 000 emplois, regroupe 11% des emplois du territoire.

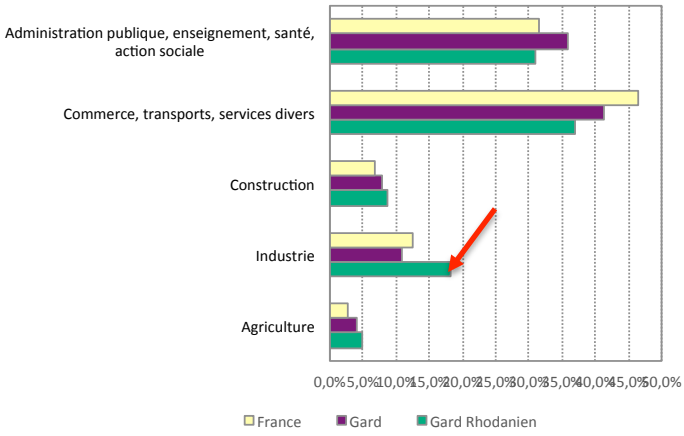
Près de ¾ des actifs du Gard Rhodanien ayant en emploi travaillent sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération. Les pôles d'emplois périphériques exercent une attractivité sur les actifs résidant sur les communes proches : pôles d'activités de Pierrelatte et Bollène pour les communes du secteur de Pont-Saint-Esprit, pôle d'emploi du Grand Avignon pour les communes du secteur Sud (Tavel, Lirac, Saint-Génies-de-Comolas ou Saint-Laurent-des-Arbres). A l'inverse, 28% des actifs travaillant sur le Gard Rhodanien habitent à l'extérieur de la Communauté d'Agglomération.

L'économie du Gard Rhodanien est fortement spécialisée, autour de l'industrie du nucléaire (Marcoule) et de la viticulture ; elle offre également, notamment sur les espaces ruraux (Vallée de la Cèze), une composante touristique importante. Le secteur du bâtiment reste dynamique, et comme sur l'ensemble du territoire national, les activités tertiaires sont devenues largement dominantes.
L'économie est cependant en mutation assez profonde avec le repli de l'activité du nucléaire et de la sidérurgie et la nécessité de reconversion du tissu industriel. Des entreprises importantes se sont récemment implantées, comme FM Logistic à l'Ardoise ; mais en l'absence de perspectives d'implantations industrielles majeures (comme le projet Astrid repoussé depuis de nombreuses années), le territoire évolue vers une économie plus diversifiée, plus présentielle, phénomène qu'accentue l'influence de la métropole avignonnaise sur tout le Sud de l'Agglomération.

En comparaison des moyennes départementales et nationale, l'emploi sur le Gard Rhodanien reste ainsi caractérisé par l'activité industrielle (18% des emplois) et dans une moindre mesure par l'activité agricole (5% des emplois, mais 1 établissement actif sur 10).

Emplois selon le secteur d'activité

Source : INSEE 2014



[2] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi y résidant.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

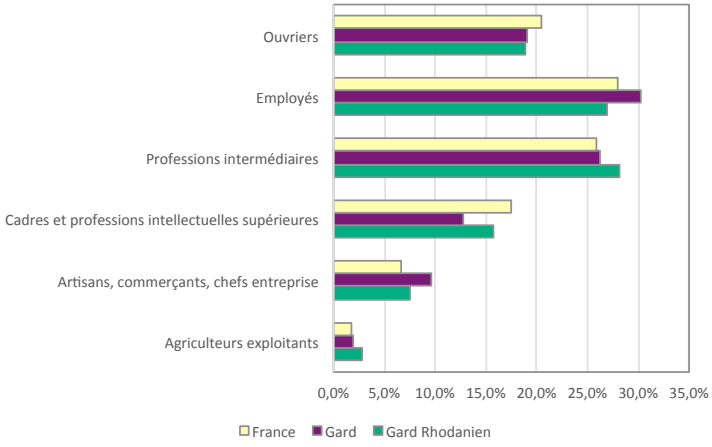
La répartition des emplois offerts sur le territoire par catégorie socio-professionnelle montre, notamment en comparaison des moyennes départementales, une plus forte proportion d'emplois de cadres et de professions intermédiaires et une moindre proportion d'employés.

Ce niveau plutôt élevé des emplois offerts ne se retrouve pas intégralement au niveau des catégories socio-professionnelles des populations actives résidentes :

- la part des cadres se situe dans la moyenne départementale, très inférieure à la moyenne nationale ; on compte 11,7% de cadres résidents, alors qu'ils représentent 15,7% des emplois offerts sur le territoire, le corollaire étant qu'une part non significative des cadres travaillant sur le territoire habitent des communes hors Communauté d'Agglomération ;
- la situation est inverse pour les ouvriers, qui sont sur-représentés ; on compte 22,7% d'ouvriers résidents, alors qu'ils ne représentent que 18,9% des emplois offerts.

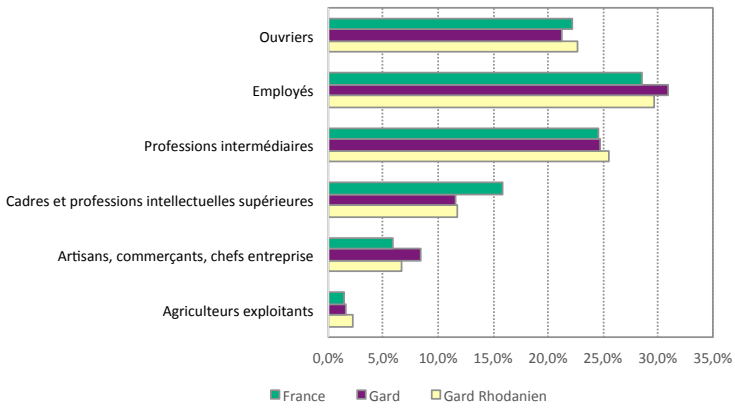
Emplois par catégorie socio professionnelle

Source : INSEE 2014



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

Source : INSEE 2014



> Les axes d'intervention de l'agglomération

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Gard Rhodanien, débattu en Conseil Communautaire en février 2018, identifie 4 grands axes en matière de développement économique :

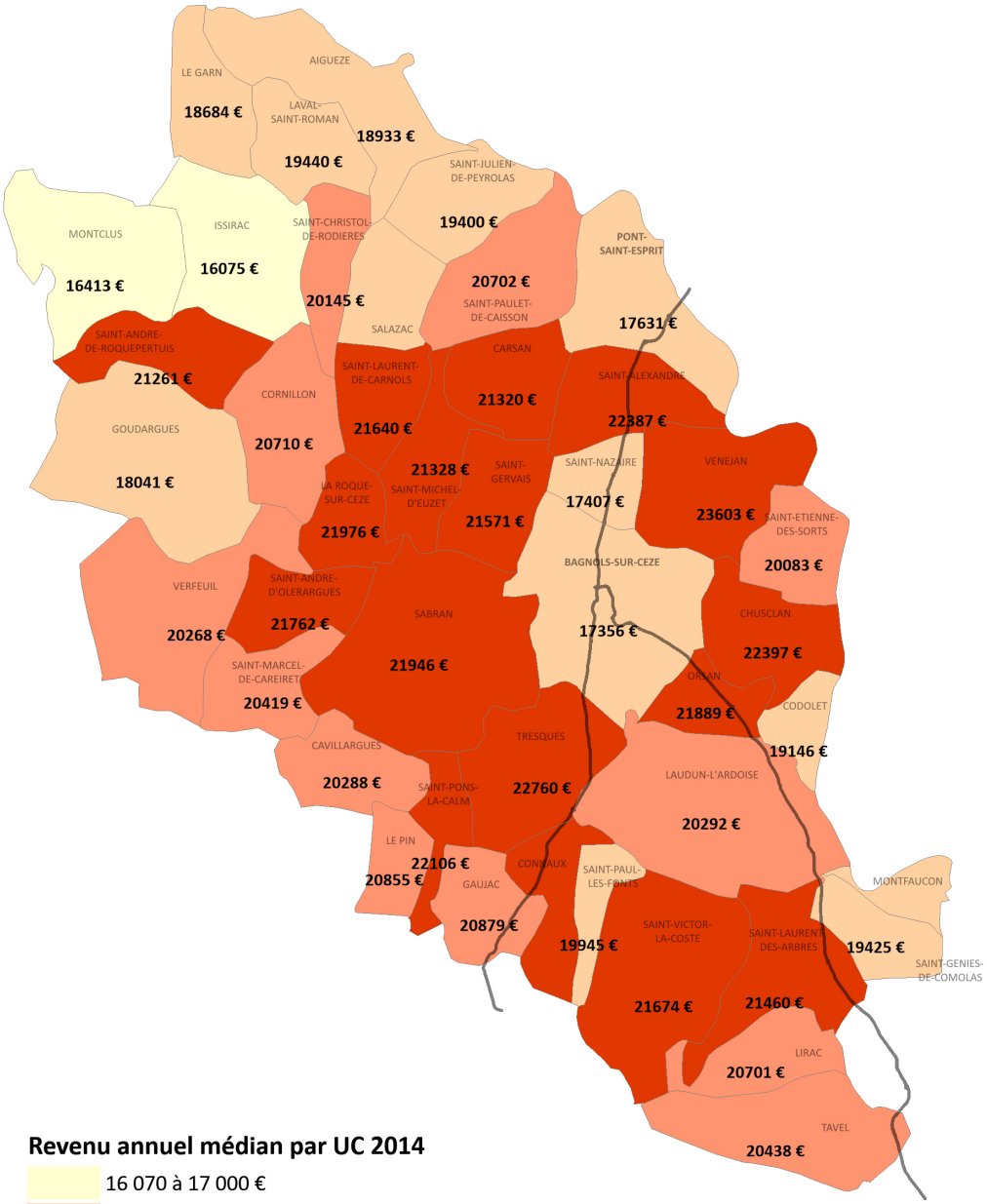
- **Affirmer le Gard Rhodanien comme pôle économique de la vallée du Rhône** et pour cela :

- Valoriser le potentiel du Gard Rhodanien en tant qu'axe de communication majeur multimodal et de développement économique.
- Porter les projets de développement économique à vocation interrégionale et régional parmi lesquels : le pôle industriel et énergétique englobant le centre nucléaire de Marcoule, le parc régional d'activités économiques Marcel Boiteux, le projet « Grand Carénage » porté par EDF/Tricastin, le PVSI et le Projet Cleantech Vallée ; le pôle économique multimodal de Laudun l'Ardoise intégrant une opération de réinvestissement urbain du site en reconversion UGINE, le projet de plateforme multimodale logistique de l'Ardoise, le port de l'Ardoise et le Parc Régional d'Activités Economiques Lavoisier.
- Donner les moyens à la ville-centre de Bagnols-sur-Cèze de jouer son rôle de « tête de pont » en y confortant les activités économiques dites « supérieures ».
- Développer la fibre optique sur les différents secteurs économiques.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Revenus des ménages

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	19 447 €
Département du Gard	18 603 €



Revenu annuel médian par UC 2014

- 16 070 à 17 000 €
- 17 000 à 20 000 €
- 20 000 à 21 000 €
- > 21 000 €

Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- **Valoriser les richesses agricoles** et tendre vers une évolution des pratiques.

- **Structurer une armature des sites économiques**, entre tissu urbain mixte et zones d'activités dédiées.

- **Mettre en place une dynamique économique liée au tourisme vert et viticole.**

2.3.2 - Un niveau de revenu supérieur à la moyenne départementale

Le revenu disponible annuel médian par Unité de Consommation[3] des ménages de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'élevait en 2014 à 19 447 €, soit à un niveau intermédiaire entre les médianes départementale (18 603 €) et nationale (20 369 €).

On retrouve là encore de fortes disparités entre les communes composant l'agglomération :
- Le revenu disponible médian par Unité de Consommation est plus faible sur les pôles urbains - 17 356 € sur Bagnols-sur-Cèze et 17 631 € sur Pont-Saint-Esprit - qui concentrent un parc locatif aidé important, mais également un parc locatif privé faisant office de parc locatif social.
- Les communes les plus aisées (revenu annuel disponible médian supérieur à 21 000 € par Unité de Consommation) sont quant à elles situées en première couronne de Bagnols-sur-Cèze / Saint-Nazaire (23 603 € sur Vénéjan et 22 760 € sur Tresques) et sur le secteur Sud de l'Agglomération (21 674 € sur Saint-Victor-la-Coste et 21 460 € sur Saint-Laurent-des-Arbres) ; ces hauts niveaux de revenus peuvent être corrélés avec le fort pourcentage de propriétaires occupants sur ces communes.
- Les ménages des communes du secteur Nord ne disposent, sauf exception, que de revenus limités (revenu disponible médian par Unité de Consommation inférieur à 20 000 €), en lien notamment avec la faiblesse des revenus des retraités agricoles, largement représentés sur ces communes.

2.3.3 - Un taux de pauvreté élevé sur les pôles urbains

Le taux de pauvreté s'élevait en 2014 à 17,5% sur la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien dans son ensemble, soit à un niveau inférieur au taux départemental (20,3%) mais supérieur au taux national (14,7% en France Métropolitaine).

Les données INSEE montrent que ce taux de pauvreté varie en fonction :
- des communes : près d'un quart des ménages de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 13% seulement sur les communes de Saint-Laurent-des-Arbres (13,2%) et Laudun l'Ardoise (12,8%).
- du statut des ménages : près d'un tiers des ménages locataires vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 9,1% seulement des ménages de propriétaires occupants.
- de l'âge du référent fiscal du ménages : 22,6% des ménages dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté, contre 16,6% des 50-59 ans et 14,6% des 60-74 ans.

[3] Le revenu médian par Unité de Consommation UC permet de comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes. Le nombre de personnes composant le ménages est ramené en nombre d'Unité de Consommation sur la base de 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

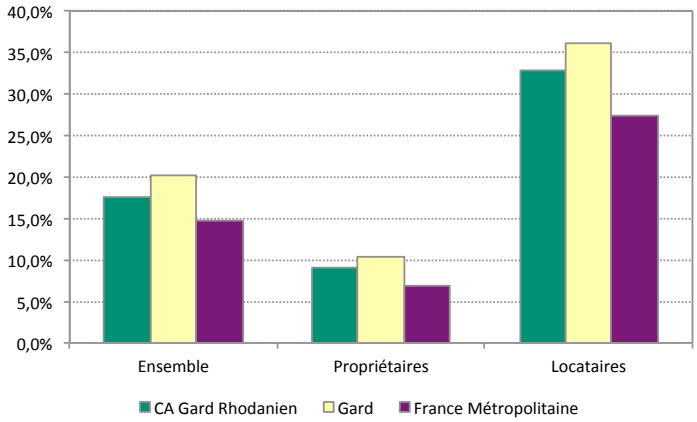
AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

L'exploitation des données FiLoSoFi 2015 relatives aux revenus des ménages fiscaux confirme ces différences :

- entre communes avec un taux de ménages vivant sous le seuil de pauvreté proche voire supérieur à 27% sur Pont-Saint-Esprit (26,8%), Bagnols-sur-Cèze (27,5%) et Saint-Nazaire (28,8%), qui concentrent les populations les plus modestes et les plus fragiles ;
- en fonction du statut d'occupation des ménages : 78 % des ménages locataires du parc HLM disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté contre 32% des ménages locataires du parc privé ; ce pourcentage n'est plus que de 10,4% chez les ménages propriétaires.

Taux de pauvreté en fonction du statut d'occupation du logement du référent fiscal

Source : FiLoSofi

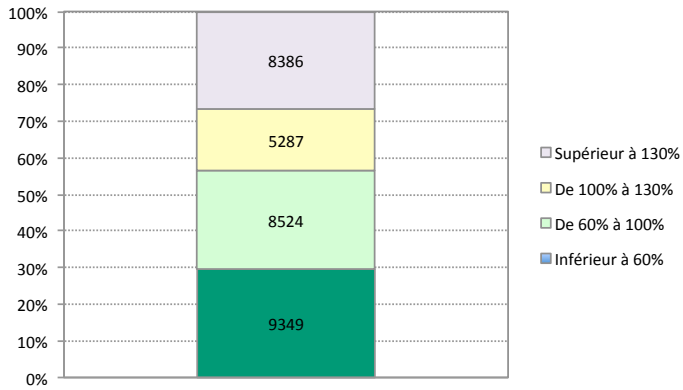


2.3.4 - Une part significative des ménages éligibles au logement social

57% des ménages fiscaux de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien (soit 17 873 ménages) disposent de revenus les rendant éligibles au logement social (plafonds PLUS) et 30% (soit 9 349 ménages) au logement très social (60% du plafond PLUS).

Répartition des ménages du Gard Rhodanien selon les plafonds de revenus HLM

Source : FILOCOM 2015



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

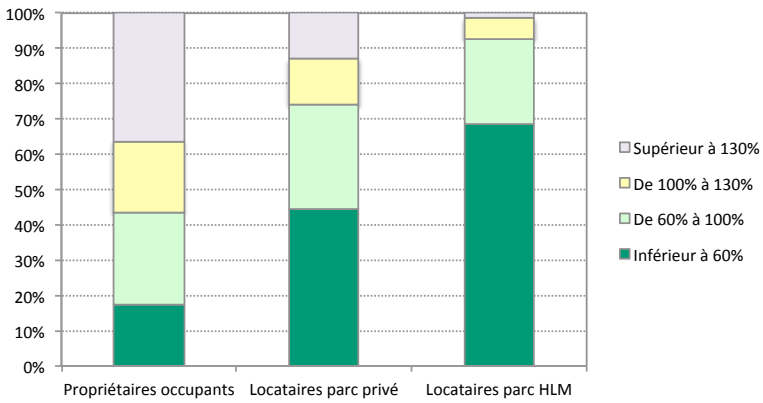
Les ménages les plus modestes, éligibles au logement très social, résident pour l'essentiel sur les communes « urbaines » de Bagnols-sur-Cèze/Saint-Nazaire et Pont-Saint-Esprit, qui concentrent un parc social – public ou privé de fait – important, ainsi que sur quelques communes rurales des secteurs Nord et Ouest confrontées à un phénomène de précarisation des populations les plus âgées. Le pourcentage de ménages potentiellement éligibles au logement très social atteint ainsi 37% sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit, 38% sur Saint-Nazaire.

A l'inverse, le pourcentage de ménages fiscaux disposant de revenus inférieurs au plafond PLAi est faible - inférieur à 25% voire 20% - sur les communes de la couronne Est et Sud de Bagnols-sur-Céze (Chusclan, Orsan, Saint-Alexandre, Vénéjan et Tresques) et sur le secteur Sud de l'Agglomération ; sur ces communes, le développement pavillonnaire des dernières va de paire avec une population de propriétaires occupants aux revenus plus confortables.

Le pourcentage de ménages fiscaux locataires du parc privé, mais éligibles au logement social est élevé : 74% de ces ménages disposent de revenus inférieurs au plafond PLUS, 44% de revenus inférieurs au plafond PLAi. Ces pourcentages très élevés soulignent le rôle de « parc social de fait » d'une part importante du parc locatif privé.

Répartition des ménages du Gard Rhodanien selon les plafonds de revenus HLM et le statut d'occupation

Source : FILOCOM 2015



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

3 - Dynamique de la construction neuve

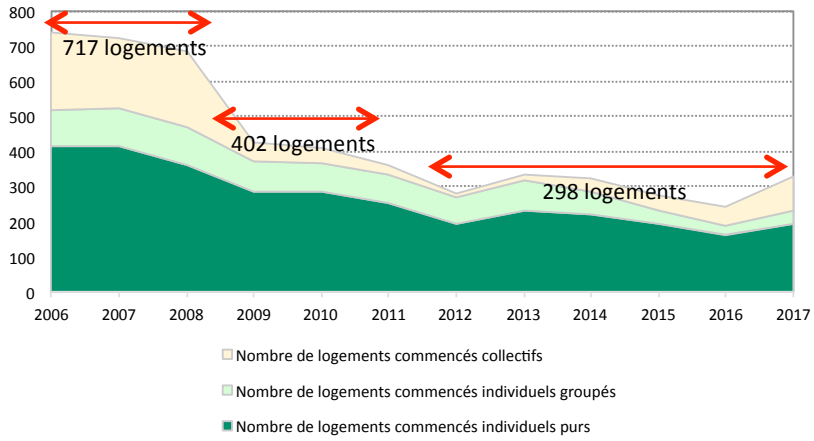
3.1 - Une baisse continue de la construction neuve depuis 10 ans

Les données traitées portent sur les 44 communes composant la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien au 1er janvier 2018.

Sur la période 2006-2017, quelques 5 144 logements ont été mis en chantier sur le territoire du Gard Rhodanien, soit une moyenne annuelle de 429 logements.
Globalement, la construction neuve suit une courbe descendante depuis 2008, du fait notamment de l'effondrement de la production de logements collectifs en 2009, mais également de la baisse continue de la production de logements individuels. La production, en nombre de logements commencés, est ainsi passée de près de 720 logements en moyenne chaque année sur la période 2006-2008, à 400 logements sur la période 2009-2011 et environ 300 logements sur la période la plus récente (2012-2017). L'année 2017 marque une certaine reprise de la construction neuve, avec 327 logements commencés.

Evolution de la construction neuve
Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien

Source : Sitadel2 - Date réelle > 2015 puis date de pris en compte

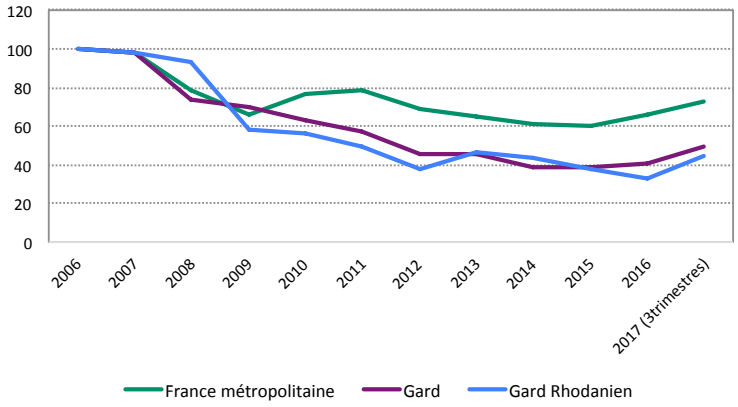


Cette évolution est comparable à l'évolution de la construction neuve sur le Département du Gard, mais en décalage d'une année : la chute de la production est avérée dès 2008 à l'échelle départementale comme à l'échelle nationale, alors qu'elle ne s'est produite qu'en 2009 sur l'Agglomération du Gard Rhodanien.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Evolution comparée de la construction neuve

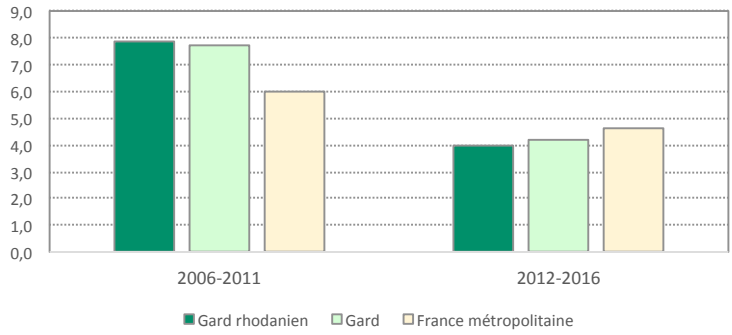
Base 100 en 2006 - Source : Insee



Le taux de construction (nombre de logements commencés pour 1 000 habitants) qui était de 7,8 sur le Gard Rhodanien sur la période 2006-2011, n'est plus que de 4,0 sur la période 2012-2016, soit en deçà de la moyenne métropolitaine.

Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants

Source : Sitadel 2



3.2 - Une production dominée par le logement individuel et une reprise récente de la production en collectif

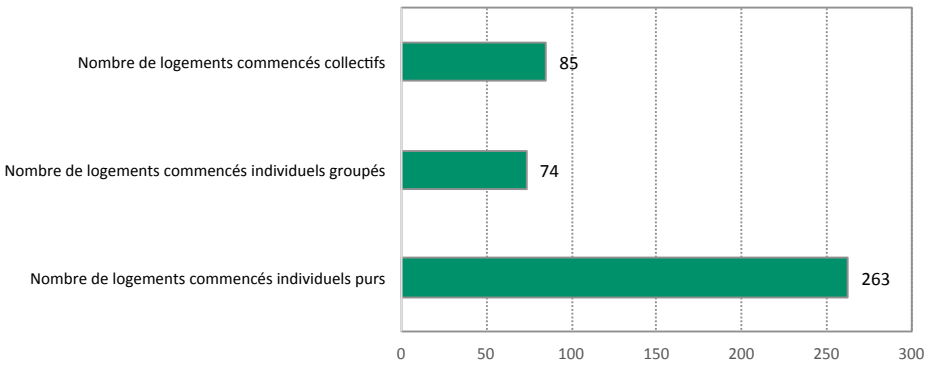
L'habitat individuel est le cœur du marché du Gard Rhodanien ; il représente près de 80% de la production sur la période 2006-2017, dont 63% d'individuel pur. La production est quasi-exclusivement de type individuel pur sur une grande majorité des communes rurales ou moyennes du territoire, avec pour conséquences une consommation foncière importante (phénomène de périurbanisation) et une banalisation des paysages urbains (généralisation des lotissements pavillonnaires)

La production de logements collectifs est restée soutenue, de l'ordre de 210 logements par an, jusqu'en 2008 (aux deux-tiers sur les villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont Saint Esprit), avant de chuter brutalement en 2009 pour ne plus être que d'une trentaine de logements en moyenne par an jusqu'en 2013. Les dernières années montrent toutefois une reprise de la production collective, sur Bagnols-sur-Cèze pour l'essentiel : quelques 93 appartements ont ainsi été mis en chantier e, 2017 sur la ville centre.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Logements commencés en moyenne annuelle
Gard Rhodanien 2006-2017

Source : Sitadel2



3.3 - Une production spatialement déséquilibrée au bénéfice du secteur Sud et des plus petites communes

3.3.1 - Une construction neuve particulièrement dynamique sur le secteur Sud

L'analyse de la répartition spatiale de la construction neuve sur la période 2011-2016 montre le poids très important du secteur Sud de l'Agglomération qui porte à lui seul plus d'un tiers de la production, suivi du secteur Centre / Bagnols-sur-Cèze (un quart de la production) et du secteur Est / Pont Saint-Esprit (1/5 environ de la production). On constate, au regard du poids démographique de chaque secteur :

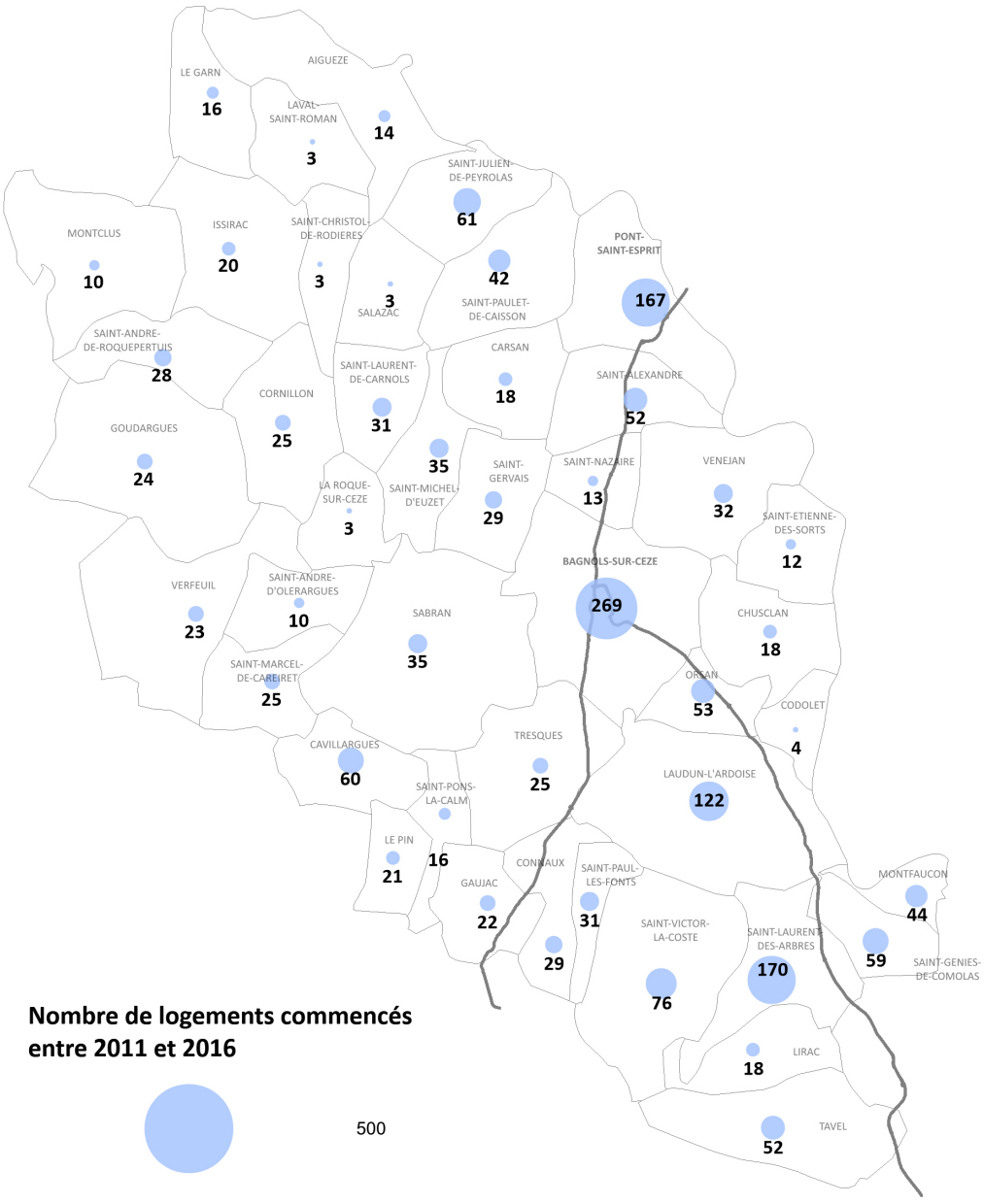
- un déficit de production sur le secteur Centre / Bagnols-sur-Cèze (déficit de 8,8 points) ;
- une excédent de production sur le secteur Sud (excédent de 4,7 points) et sur les secteurs ruraux Nord et Ouest (excédent global de 7,1 points).

Secteurs	Population municipale 2015	Poids démographique 2015	Construction neuve 2011-2016	Poids en référence à la construction neuve sur la CA
Secteur Centre / Bagnols-sur-Cèze	25 294	34,4%	467	25,6%
Secteur Est / Pont-Saint-Esprit	18 224	24,8%	397	21,8%
Secteur Sud / Laudun l'Ardoise	21 740	29,7%	627	34,4%
Secteur Nord	4 629	6,3%	177	9,7%
Secteur Ouest	3 537	4,8%	155	8,5%
CA Gard Rhodanien	**73 424**	**100,0%**	**1 823**	**100,0%**

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Construction neuve

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	1 823



Nombre de logements commencés entre 2011 et 2016

500

Sources : SITADEL 2016

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

3.3.2 - Un déficit de construction sur la ville centre et les pôles de centralité au bénéfice des communes rurales

Au regard des typologies de communes retenues par la PADD du SCOT du Gard Rhodanien et en référence au poids démographique des différentes catégories de communes, on observe :

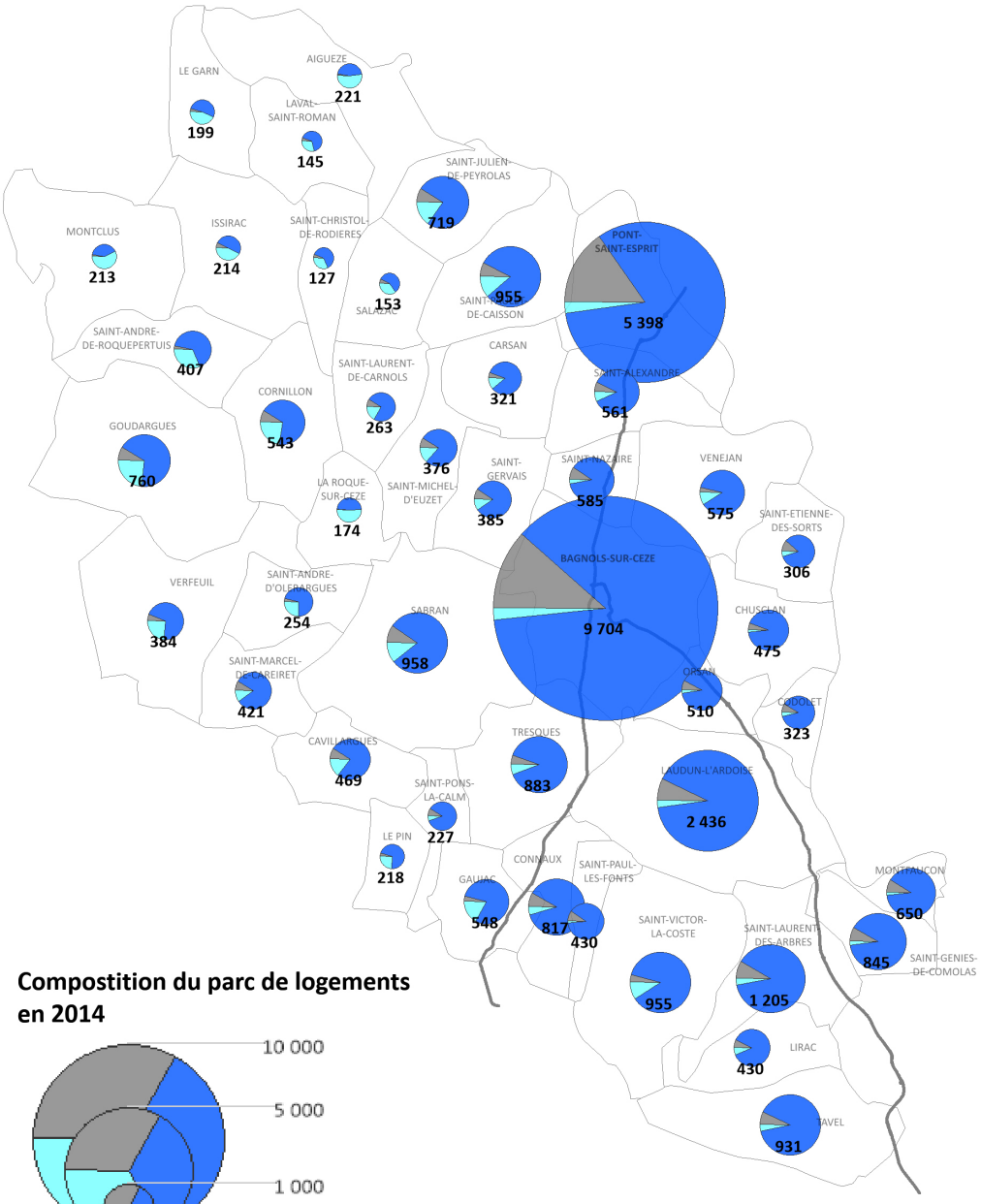
- un déficit de production marqué sur Bagnols-sur-Cèze, Pont-Saint-Esprit ainsi que sur les communes d'appui, notamment sur Saint-Paulet-de-Caisson et Tavel où la construction neuve est restée inférieure à 10 logements en moyenne par an sur la période 2011-2016.
- à l'inverse, une production importante sur les villages de terroir et dans une moindre mesure sur les pôles de rayonnement. Plusieurs villages terroirs ont ainsi connu un développement urbain très important sur les années 2011-2016 : c'est le cas de Cavillargues ou de Saint-Julien-de-Peyrolas (plus de 60 logements mis en chantier sur 2011-2016) ; parmi les pôles de rayonnement, Saint-Laurent-des-Arbres notamment a enregistré une construction neuve accélérée (en seconde position après Bagnols-sur-Cèze) avec 170 logements mis en chantier sur 6 ans.

Catégorie	Population municipale 2015	Poids démographique 2015	Construction neuve 2011-2016	Poids en référence à la construction neuve sur la CA
Bagnols sur Cèze / Ville Centre	18 203	24,8%	269	14,8%
Pont-Saint-Esprit / Pôle de centralité urbaine	10 279	14,0%	167	9,2%
Laudun l'Ardoise / Pôle de centralité économique et industrielle	6 117	8,3%	122	6,7%
Pôles de rayonnement	8 514	11,6%	307	16,8%
Communes d'appui	5 768	29,4%	170	9,3%
Villages de l'axe d'influence	8 800	12,0%	215	11,8%
Villages de terroir	15 743	21,4%	573	31,4%
CA Gard Rhodanien	**73 424**	**100,0%**	**1 823**	**100,0%**

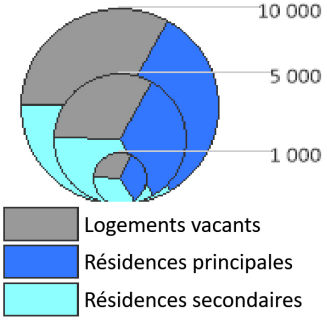
AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Parc de logements

	RP	RS	LV
Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	83.0 %	7.6%	9.2%
Département du Gard	78.9 %	12.9%	8.2%



Compostition du parc de logements en 2014



Logements vacants
Résidences principales
Résidences secondaires

Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

4 - Caractéristiques du parc de logements

4.1 - Un parc de logements essentiellement résidentiel

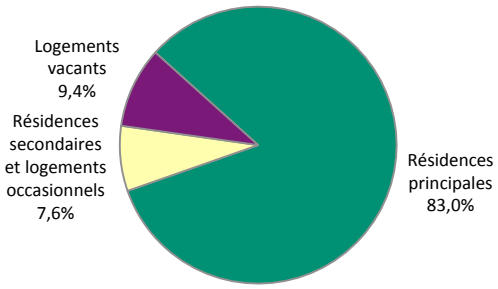
4.1.1 - Plus de 80% de résidences principales

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien était composé au 1er janvier 2014 (données INSEE) de 37 676 logements dont :

- 83% de résidences principales ;
- 9,4% de logements vacants ;
- 7,6% de résidences secondaires.

Composition du parc de logements de la CA Gard Rhodanien 2014

Source : INSEE



4.1.2 - Un parc de résidences secondaires conséquent sur les secteurs touristiques de la vallée de la Cèze et de l'Ardèche

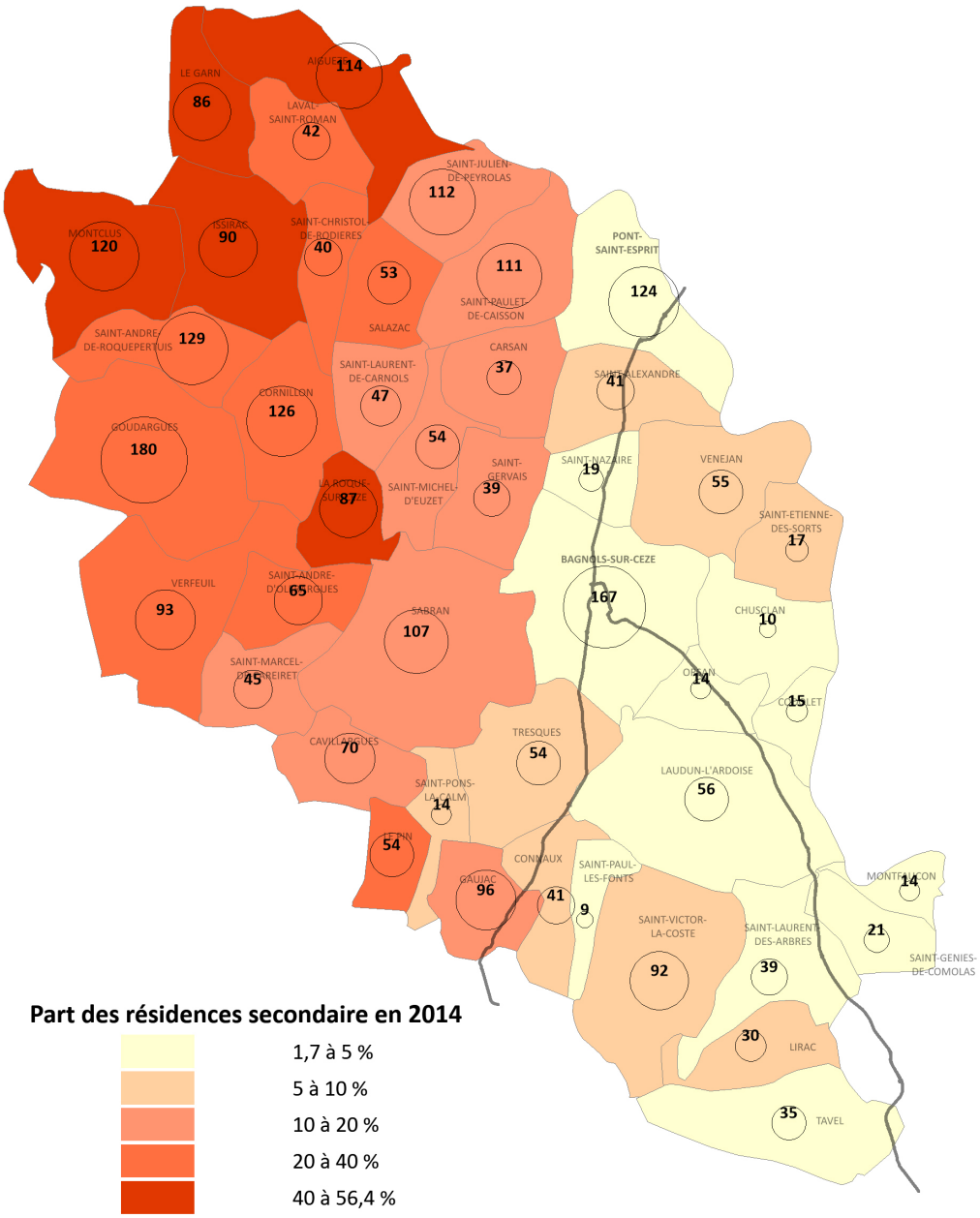
Au 1er janvier 2014, l'Agglomération du Gard Rhodanien comptait 2 864 résidences secondaires, soit un taux de 7,6% nettement inférieur à la moyenne départementale (12,9%).

Le secteur Nord – Vallée de l'Ardèche et de la Cèze - concentre à lui seul près de 30% du nombre total de résidences secondaires du territoire ; plus de ¼ du parc de logements de ce secteur est ainsi composé de résidences secondaires, ce pourcentage pouvant dépasser un tiers voire 40% sur certaines communes comme Montclus, Aiguèze ou Issirac.
Sur ces communes touristiques, la concurrence des résidences secondaires d'une part, le développement des locations saisonnières de type Airbnb d'autre part sont identifiés comme un frein au développement d'une offre locative pérenne.
Quelques communes du secteur Ouest, situées à l'interface de la vallée de la Cèze, offrent également un parc de résidences secondaires relativement important en proportion du parc total de logements (Verfeuil, Saint-André-d'Olérargues).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Parc de logements

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	7.6 %
Département du Gard	12.9 %



Part des résidences secondaire en 2014

- 1,7 à 5 %
- 5 à 10 %
- 10 à 20 %
- 20 à 40 %
- 40 à 56,4 %

Nombre de résidences secondaires en 20

120

Sources : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

A l'inverse, le taux de résidences secondaires est faible, inférieur à 5% sur le secteur Centre de Bagnols sur-Cèze et le secteur Sud à forte dominante résidentielle.

Secteurs	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Poids de la vacance	Nombre de résidences secondaires	Pourcentage de résidences secondaires	Poids du parc de résidences secondaires
Secteur centre Bagnols sur Cèze	1 389	10,3%	39,1%	532	4,0%	18,6%
Secteur Est Pont Saint Esprit	1 125	11,9%	31,7%	516	5,5%	18,0%
Secteur Sud Laudun l'Ardoise	688	7,2%	19,4%	448	4,7%	15,6%
Secteur Nord	209	6,4%	5,9%	1 027	31,6%	35,9%
Secteur Ouest	139	7,0%	3,9%	341	17,3%	11,9%
Gard Rhodanien	**3 550**	**9,4%**	**100,0%**	**2 864**	**7,6%**	**100,0%**

Source : INSEE 2014

Sur la dernière période intercensitaire 2009-2014, le parc de résidences secondaires n'a augmenté que de 3,8% (105 résidences secondaires supplémentaires recensées sur 5 an), soit à un rythme nettement inférieur à celui du parc de résidences principales (+ 6,1%).

4.1.3 - Une problématique de vacance concentrée sur les centres urbains

Au 1er janvier 2014, l'Agglomération du Gard Rhodanien comptait 3 550 logements vacants, soit un taux de vacance de 9,4%, légèrement supérieur à la moyenne départementale (8,2%).

> La moitié des logements vacants localisés sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit

Plus de la moitié des logements vacants de l'Agglomération sont concentrés sur les deux communes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit :

- avec 1 116 logements vacants (soit un taux de vacance de 11,5%), la ville centre de Bagnols-sur-Cèze concentre plus de 30% du parc vacant de l'Agglomération ;
- avec 826 logements (soit un taux de vacance de 15,3%), la ville de Pont-Saint-Esprit regroupe quant à elle 23% du parc vacant de l'Agglomération.

L'analyse par quartiers IRIS montre que dans ces deux villes, les centres anciens concentrent une part importante de la vacance :

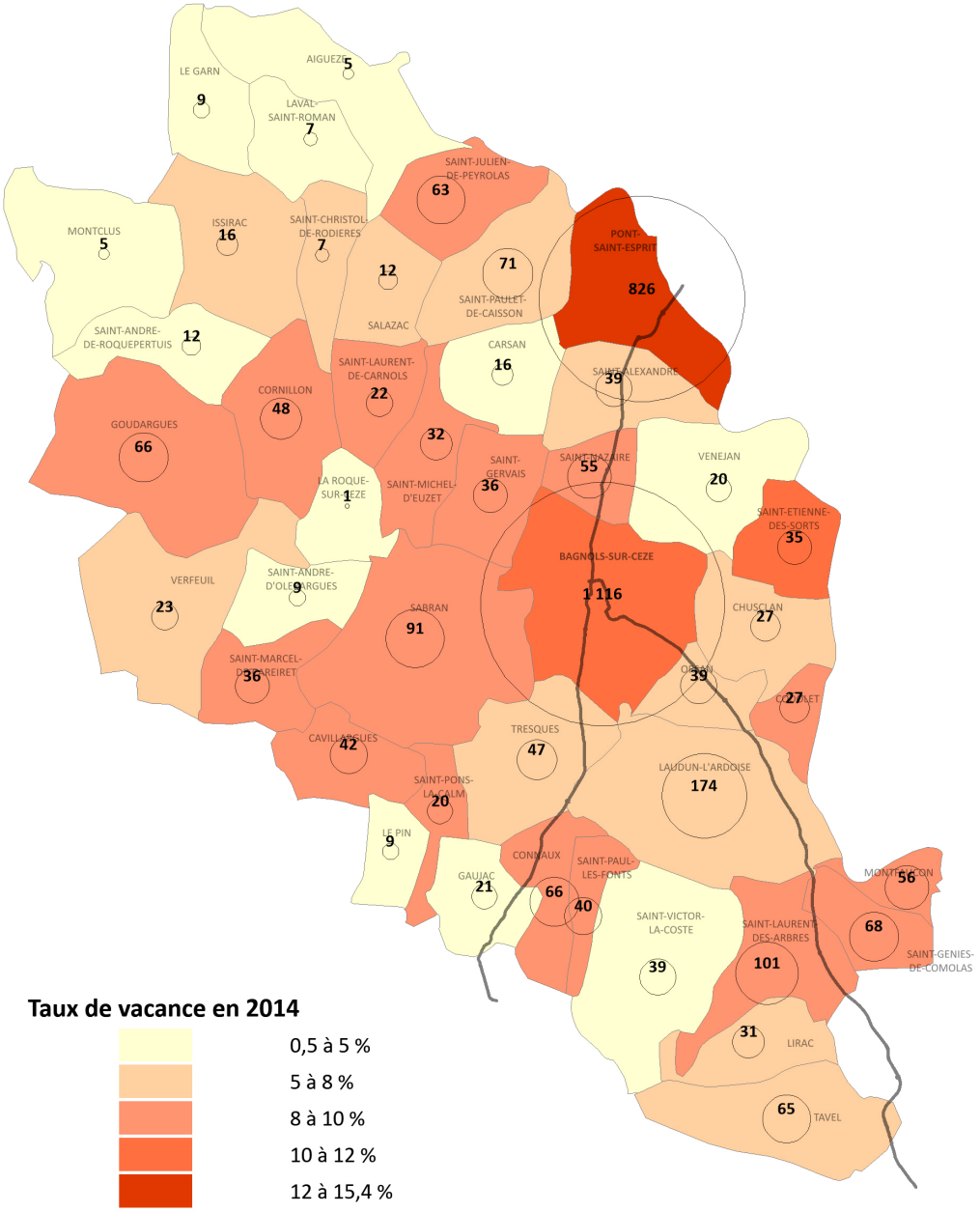
- un tiers des logements vacants de Bagnols-sur-Cèze sont localisés sur le centre ancien (361 logements vacants recensés) ;
- 41% des logements vacants de Pont-Saint-Esprit sont localisés sur le centre ancien (342 logements vacants recensés).

Sur les autres communes du territoire, le taux de vacance varie globalement entre 2% (petites communes touristiques) et 9% (gros bourgs).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Parc de logements

Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	9.4 %
Département du Gard	8.2 %



Taux de vacance en 2014

- 0,5 à 5 %
- 5 à 8 %
- 8 à 10 %
- 10 à 12 %
- 12 à 15,4 %

Nombre de logements vacants en 2014

120

Sources : INSEE 2014

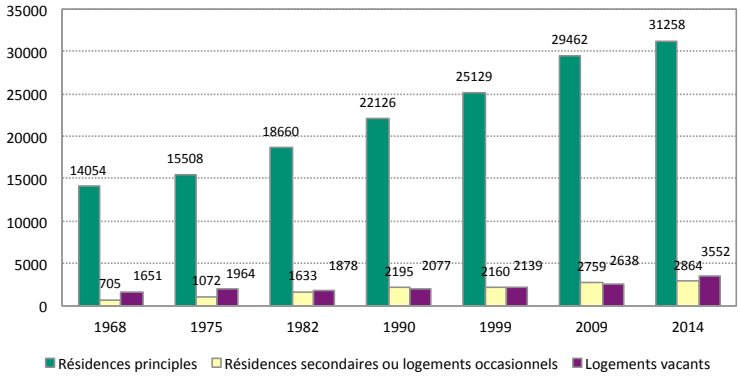
AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

> Un parc vacant en augmentation régulière

Entre 2009 et 2014, le nombre de logements vacants a progressé de 35% (914 logements vacants supplémentaires), soit à un rythme de croissance très nettement supérieur à celui du parc de résidences principales (+6,1%).
Le parc vacant est en forte croissance sur les deux villes principales : + 290 logements vacants recensés sur Bagnols-sur-Cèze soit un rythme de croissance de 35% sur 5 ans, + 317 logements vacants recensés sur Pont-Saint-Esprit, soit un rythme de croissance de 62% sur 5 ans.

Evolution des composantes du parc de logements de la CA Gard Rhodanien entre 1968 et 2014

Source : INSEE



> 30% de logements vacants depuis plus de 2 ans

Sur les 3 211 logements vacants pour lesquels la durée de non occupation est renseignée (Source FILOCOM 2015) :

- 920 sont inoccupés depuis plus de 2 ans et peuvent être assimilés à de la vacance structurelle ;
- 1 593 sont inoccupés depuis moins de 1 ans et peuvent être assimilés à de la vacance rotationnelle (attente d'occupation).

En volume, ce sont encore une fois les communes de Pont-Saint-Esprit et Bagnols-sur-Cèze qui concentrent l'essentiel de la vacance structurelle : 80% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont localisés sur ces deux communes. 43% des logements vacants de Pont-Saint-Esprit le sont depuis plus de 2 ans.

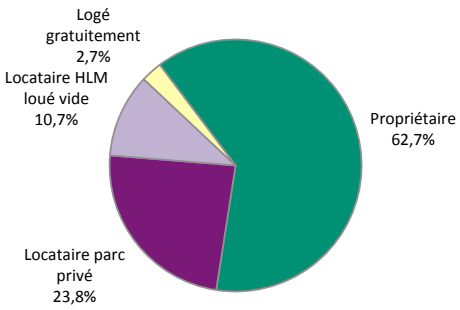
4.2 - Un territoire de propriétaires et de maisons individuelles

Le parc de résidences principales du Gard Rhodanien est avant tout un parc de propriétaires occupants (à hauteur de 63% des ménages) et de maisons individuelles (à hauteur de 72,5% des résidences principales).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Statut d'occupation du parc de résidences principales de la CA Gard Rhodanien 2014

Source : INSEE



> Une segmentation du parc de résidences principales entre villes et villages

L'analyse du statut d'occupation, de la typologie et de la taille des résidences principales montre une nette segmentation du parc entre les villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit d'une part et les autres communes du territoire d'autre part.

Les communes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit se caractérisent ainsi par :

- un parc locatif (privé et public confondus) très nettement supérieur à celui des autres communes : 56% des ménages de Bagnols-sur-Cèze et 43,5% des ménages de Pont-Saint-Esprit sont locataires de leur logement, contre 31% sur Laudun l'Ardoise et à peine plus de 21% sur les autres communes de l'Agglomération. A elles seules, Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit concentrent 62% du parc locatif de l'Agglomération.
  Le parc locatif privé est très nettement majoritaire sur la commune de Pont-Saint-Esprit (1 520 logements) alors qu'il est pratiquement à l'équilibre avec le parc locatif social sur la commune de Bagnols-sur-Cèze (avec 2 355 logements locatifs privés et 2 355 logements locatifs HLM).
- un parc collectif important, représentant près de 57% du parc de résidences principales de Bagnols-sur-Cèze (dont une grande partie du parc HLM) et 41% du parc de résidences principales de Pont-Saint-Esprit (en lien avec un parc ancien important).
  A l'inverse, le parc collectif est très largement minoritaire sur les autres communes : 20% sur Laudun l'Ardoise (dont pour l'essentiel les logements collectifs du parc HLM) et 10% seulement sur les autres communes de l'Agglomération. Le modèle pavillonnaire est clairement le modèle dominant sur les plus petites communes.
- un parc de petits logements proportionnellement plus important : Les T1/T2 représentent 14% environ du parc de résidences principales de Pont-Saint-Esprit et de Bagnols-sur-Cèze, contre 6% sur Laudun l'Ardoise et les autres communes de l'Agglomération. Ces deux villes concentrent à elles seules 61% du parc de petits logements.

	Gard Rhodanien	Bagnols-sur-Cèze	Pont-Saint-Esprit	Laudun l'Ardoise	Autres communes
Part des propriétaires occupants	62,7%	42,7%	54,5%	65,8%	75,0%
Part des locataires du parc privé	23,8%	27,9%	34,2%	18,6%	19,5%
Part des locataires du parc HLM	10,7%	28,0%	9,3%	12,6%	1,9%
Part du parc individuel	72,5%	42,6%	58,8%	80,0%	89,8%
Part du parc collectif	27,5%	57,4%	41,2%	20,0%	10,2%
Part des logements de 1 et 2 pièces	9,4%	13,7%	14,3%	6,3%	6,2%
Part des logements de plus de 5 pièces	40,7%	30,3%	29,0%	42,9%	49,1%

Source : INSEE 2014

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

La commune de Saint-Nazaire, forte d'un parc locatif social relativement important (107 logements au 1er janvier 2017) se situe dans une position un peu intermédiaire avec :

- un parc locatif (privé et public confondus) important : 36% du nombre total de résidences principales ;
- un parc collectif également relativement important, représentant un tiers environ du parc total de résidences principales.

Comme sur les autres communes périphériques, le parc de petits logements reste néanmoins limité, le parc HLM étant quasi exclusivement composé de logements de type T3 ou plus.

> Une offre locative insuffisante sur un grand nombre de communes

L'insuffisance du parc locatif pose la question des parcours résidentiels sur une grande majorité des communes de l'Agglomération.
Or les Elus ont pris conscience de l'importance du parc locatif pour assurer une bonne rotation des ménages, indispensable au maintien des équipements et notamment des équipements scolaires .

> Un déficit de petits logements

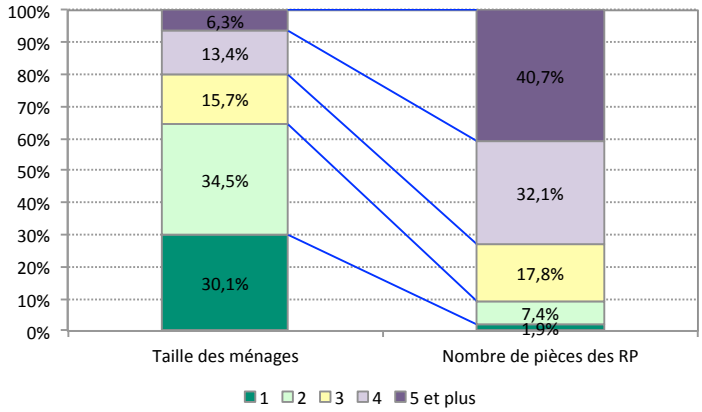
Le déficit en petits logements constitue également un obstacle majeur à l'installation ou au maintien sur le territoire des jeunes adultes et des jeunes ménages ne disposant pas de revenus suffisants pour accéder à un logement de plus grande taille.

Aujourd'hui, moins de 10% du parc de résidences principales de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien est composé de logements de type T1 ou T2, alors que :

- 31% des ménages sont composés d'une seule personne (donnée INSEE 2014),
- près de deux-tiers des ménages ne comptent que une ou deux personnes (donnée FILOCOM 2015).

Comparaison entre la taille des ménages et le nombre de pièces du parc de résidences principales de la CA du Gard Rhodanien

Source : INSEE 2014 et FILOCOM 2015



La production récente, essentiellement centrée sur la maison individuelle, est venue renforcer ce déséquilibre sur les communes hors pôles urbains ; elle pénalise une fraction non négligeable de la population locale, notamment les personnes âgées contraintes à rester vivre dans un logement souvent trop grand, et les jeunes adultes contraints quant à eux à quitter leur commune, voire le territoire, pour trouver un logement adapté à leurs besoins, tant en taille qu'en niveau de loyer.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Si la faiblesse du parc de petits logements n'est pas propre au Gard Rhodanien, il convient de souligner qu'ils sont en proportion nettement mieux représentés sur la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon voisine (17,5% du parc de résidences principales).

4.3 - Un parc ancien à requalifier

4.3.1 - Un parc ancien important

Près de 6 000 résidences principales soit 20% du parc total de résidences principales du Gard Rhodanien ont été construites avant 1945 (donnée INSEE 2014). Ce constat impose une vigilance particulière sur le potentiel état de dégradation de ces logements, en particulier dans les centres anciens des villes et villages où ils font souvent office de parc locatif social de fait et où le niveau de revenus des occupants, souvent âgés, ne leur permet pas toujours de procéder aux travaux indispensables au maintien en bon état de leur logement.
Cette donnée INSEE est cohérente avec les données FILOCOM 2015 selon lesquelles près de 6100 résidences principales, représentant 18,3% du parc total de résidences principales, sont antérieures à 1948.

Au total, quelques 13 000 résidences principales, soit 41% du parc total, ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974 et pourraient à ce titre nécessiter des travaux de mise aux norme et de réduction des consommations énergétiques. Cette donnée doit toutefois être relativisée dans la mesure où elle ne prend pas en compte les éventuels travaux d'amélioration thermique réalisés depuis.
Sur la commune de Bagnols-sur-Cèze, ce sont plus de la moitié des résidences principales qui sont potentiellement concernées. Sur le quartier d'habitat social des Escanaux, les logements majoritairement construits dans les années 1960-1970, affichent ainsi une performance énergétique moyenne à basse, 31% appartenant à la classe D et 69% à la classe C, avec pour conséquence une fragilisation de leurs locataires qui, par définition, ne disposent que de ressources limitées.

4.3.2 - Plus de 1 250 résidences principales en état médiocre à très médiocre

Selon les données FILOCOM, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien comptait en 2015, 1 264 résidences principales en état dégradé voire très dégradé (relevant des catégories cadastrales 7 et 8). Même si ce chiffre doit être considéré avec prudence, s'agissant de données déclaratives, il représente néanmoins 4% du parc total de résidences principales.

29% de ces logements dégradés sont localisées sur la commune de Bagnols-sur-Cèze (dont près de deux-tiers sur le centre ancien, selon le diagnostic EHOS), 9% sur la commune de Pont-Saint-Esprit. Plusieurs autres communes du territoire comptent un nombre important de résidences principales potentiellement dégradées voire très dégradées ; c'est le cas de Laudun l'Ardoise (103 logements), de Saint-Geniès-de-Comolas (110 logements) ou encore de Tavel (83 logements). Ce parc est pour l'essentiel situé dans les centres anciens des villages et concerne aussi bien le parc de propriétaires occupants que le parc locatif.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

4.3.3 - Plus de 1 900 résidences principales privées potentiellement indignes

Selon les données transmises par la DDTM, le Parc Privé Potentiellement Indigne de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'élevait en 2013 à 1923 logements, soit 7,2% du parc de résidences principales.

Ce parc était aux deux tiers composé de logements anciens, antérieurs à 1949, et correspondait pour 60% environ à des logements en location.

Quelques 450 logements potentiellement indignes, soit un quart du parc total de la Communauté d'Agglomération, étaient alors localisés sur la seule commune de Bagnols-sur-Cèze, soulignant l'importance des actions de requalification du parc à mettre en œuvre sur le territoire dans son ensemble et sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze en particulier.

4.3.4 - Les actions et dispositifs en matière de requalification du parc ancien dégradé et de lutte contre l'habitat indigne

> Le PIG départemental « Habiter Mieux » 2016-2019

Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » du Département du Gard couvre l'ensemble du territoire départemental à l'exception des intercommunalités ou communes concernées par des dispositifs spécifiques (telle l'OPAH RU de Pont-Saint-Esprit sur le territoire du Gard Rhodanien). Ce dispositif, qui fait suite au premier PIG départemental 2012-2015, a pour objets :

- d'aider à la rénovation thermique des logements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs, en accompagnement du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique dont le PIG vaut protocole territorial ;
- d'aider à l'adaptation des logements aux situations de perte d'autonomie.

Les objectifs fixés par la convention PIG signée le 8 févier 2016 sont, sur une durée de 3 ans (février 2016-février 2019) de :

- 720 logements au titre du programme « Habiter Mieux »
- 25 logements occupés par leur propriétaire au titre des travaux d'adaptation.

> Le PIG départemental « Lutte contre l'habitat indigne » du Département du Gard 2013-2016

Le PIG départemental de lutte contre l'insalubrité est venu prolonger les actions de la MOUS insalubrité du Département du Gard qui a pris fin en Août 2013 ; comme le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux », il couvrait l'ensemble du territoire départemental à l'exception des intercommunalités ou communes concernées par des dispositifs spécifiques (Nîmes Métropole et Alès Agglomération à la date de sa signature, le 22 septembre 2014).

Cette opération, qui s'est achevée en Août 2016, avait pour objectifs :

- d'aider à la résorption de l'habitat insalubre, notamment grâce à un accompagnement technique et financier des propriétaires ;
- d'accompagner les familles par une assistance juridique et sociale, pour un maintien dans les lieux voire un relogement adapté.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

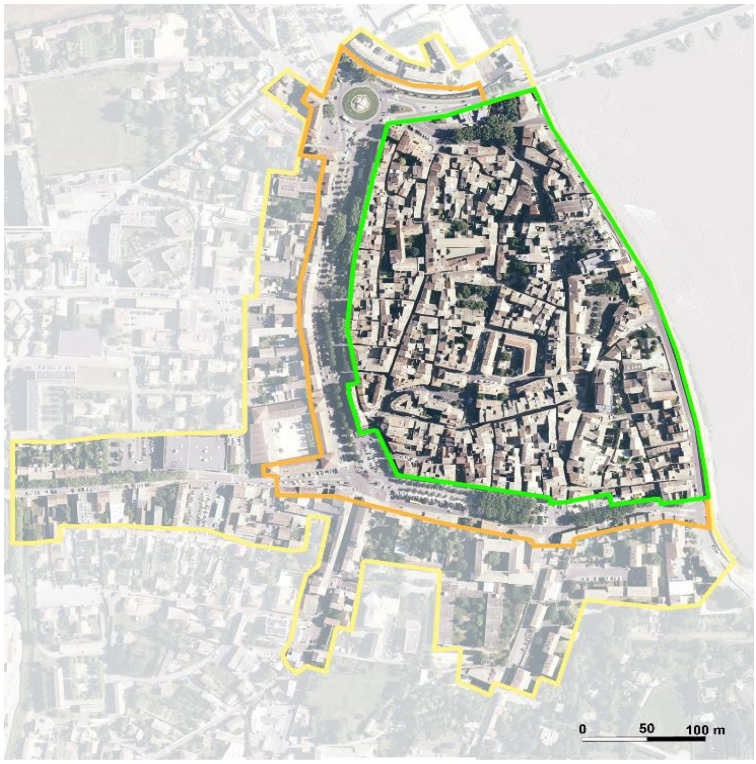
> L'OPAH RU Pont Saint-Esprit 2014-2019

L'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire de Pont Saint-Esprit dont la convention a été signée le 10 Novembre 2015, s'articule autour de 3 volets :

- un volet « habitat-habitant » avec l'OPAH RU, le réaménagement de l'îlot Bruguier-Roure, la résorption de l'habitat insalubre et l'action « façades » ;
- un volet relatif aux projets structurants en centre-bourg : le centre Pépin (livré d'ici 2019), l'Hôtel Dieu, la Maison des Patrimoine et le Champ de Mars ;
- un volet relatif au rayonnement du centre-bourg, au travers notamment de la requalification des espaces publics : le Prieuré Saint-Pierre, les Allées Frédéric Mistral et des Trois journées, l'axe historique Nord/Sud permettant de désenclaver le centre-ville.

L'OPAH RU de Pont-Saint-Esprit, qui a démarré en Novembre 2014 pour une durée de 5 ans porte sur 3 périmètres opérationnels :

- 2 périmètres opérationnels concernant les aides ANAH / OPAH pour la réhabilitation intérieure des logements : un périmètre prioritaire qui couvre le cœur historique à l'intérieur duquel la Ville de Pont-Saint-Esprit vient abonder les aides de l'ANAH ; un périmètre complémentaire qui couvre une partie des faubourgs, le long des Allées, à l'intérieur duquel les propriétaires ne bénéficient que des aides de l'ANAH ;
- 1 périmètre opérationnel concernant l'aide au ravalement des façades (subvention octroyée par la Ville de Pont-Saint-Esprit et dont le montant varie en fonction de l'ampleur des travaux).



L'étude préalable à la mise en place de cette opération, réalisée en 2013-2014, avait établi un constat préoccupant sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit ; elle avait notamment mis en avant :

- une vacance importante, avec 151 immeubles partiellement ou totalement vacants recensés, représentant un potentiel de 300 logements.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- un parc indigne d'ampleur : 200 logements occupés étaient présumés indignes d'après les relevés de terrain effectués, dont plus de 60 insalubres. 1 logement sur 5 en centre ancien serait ainsi indigne, ratio qui se serait par ailleurs accru au cours des dernières années (+15% sur 4 ans).
- une spécialisation du parc privé en parc social de fait : le mauvais état de nombreux logements et la faiblesse de la dynamique immobilière sur le secteur de Pont Saint Esprit font que le centre ancien s'est progressivement spécialisé dans l'accueil des ménages les plus précaires, exclus du parc locatif de bonne qualité.
- une dépréciation notable de la qualité patrimoniale des immeubles du centre ancien, pourtant classé en Secteur Sauvegardé, désormais Site Patrimonial Remarquable.

La convention d''OPAH-RU du Pont-Saint-Esprit comporte ainsi deux volets distincts :
- un volet incitatif visant à la réhabilitation volontaire, par leurs propriétaires, des logements dégradés ;
- un volet coercitif dans le cadre de la lutte contre l'indécence et l'insalubrité.

L'objectif fixé par cette convention est de réhabiliter 150 logements sur 5 ans, dont 80 logements de propriétaires bailleurs et 70 logements de propriétaires occupants, ce qui correspond à 15% du nombre total de logements du secteur.

Sur les 3 premières années du dispositif, 26 dossiers concernant 34 logements ont été déposés dans le cadre du seul volet incitatif, dont 22 appartiennent à des propriétaires bailleurs et 12 à des propriétaires occupants.

Bilan du volet incitatif de l'OPAH RU 2014-2017

	Propriétaires bailleurs			Propriétaires occupants			TOTAL		
	Objectifs	**Résultats**	**Taux**	**Objectifs**	**Résultats**	**Taux**	**Objectifs**	**Résultats**	**Taux**
Travaux lourds	24	12	50,0%	12	1	8,3%	36	13	36,3%
Dégradation moyenne/ Petite LHI	15	6	40,0%	3	1	33,3%	18	7	38,8%
Economies d'énergie	9	2	22,2%	21	7	33,3%	30	9	30,0%
Dont dossier FART ASE	-	22		-	9		30	31	103,3%
Travaux d'autonomie	-	-		6	3	50,0%	6	3	50,0%
Transformation d'usage	-	2		-	-		-		
TOTAL	**48**	**22**	**45,8%**	**42**	**12**	**28,6%**	**90**	**34**	**37,8%**

Les résultats sont globalement satisfaisants pour les propriétaires bailleurs ; ils sont plus mitigés pour les propriétaires occupants, même si un nombre plus important de dossier émerge depuis la mi-2016. Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce décalage par rapport aux objectifs fixés :
- l'incapacité d'un nombre important de propriétaires occupants très modestes à financer le reste à charge des travaux de réhabilitation les plus lourds ; la majorité des dossiers de propriétaires occupants concernent ainsi des travaux d'économie d'énergie, moins onéreux.
- le faible intérêt du dispositif OPAH pour les propriétaires bailleurs de petits logements. Sur les petites surfaces (moins de 30 m^2), la réhabilitation à minima s'avère en effet être très concurrentielle par rapport aux travaux de réhabilitation plus lourds menés grâce aux aides de l'ANAH ; les différences de loyers (entre libre et conventionné), les taux d'intérêt bas et l'ampleur des travaux à réaliser annihilant le « gain » des subventions OPAH-RU, un certain nombre de propriétaires préfèrent rester dans le champ du marché libre. Les petits logements en mauvais état étant nombreux en centre ancien de Pont-Saint-Esprit, c'est le traitement coercitif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, plus que les aides incitatives, qui peut permettre la réhabilitation de ces surfaces.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- les exigences patrimoniales liées au Secteur Sauvegardé qui se traduisent par une plus grande complexité des dossiers, un allongement des temps de décision et des coûts de travaux (réels ou supposé) plus élevés.

Aux 34 logements réhabilités dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH-RU sont venus s'ajouter, sur la période 2014-2017, 23 logements dans le cadre du volet coercitif de l'opération. Depuis 2015, sous l'égide du Service Politique de la Ville, une Commission Locale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CLHI) a en effet été mise en place. Cette Commission, qui réunit la Ville de Pont-Saint-Esprit (Service Politique de la Ville et CCAS), la DDTM du Gard, l'ARS, le Département du Gard (Service Habitat et Centre Médico-social), la Caisse d'Allocations Familiales, l'Association pour le Logement dans le Gard et l'opérateur de l'OPAH RU (en l'occurrence URBANIS), a pour objet de mutualiser les situations d'indignité repérées par chacun des acteurs et de coordonner les actions à mettre en œuvre pour en assurer le traitement le plus efficace possible. Le traitement d'un dossier se déroule classiquement en 3 étapes :

- la réalisation d'une visite du ou des logements concernés en présence du Service Politique de la Ville de Pont-Saint-Esprit et de l'opérateur (URBANIS), à l'issue de laquelle un diagnostic est établi et présenté en CLHI et PDLHI ; les actions à mener sont débattues et coordonnées en Commission avec l'ensemble des acteurs.
- une phase de médiation : si la situation n'est pas urgente et après avis de la ou des Commissions, l'opérateur rencontre le propriétaire et lui propose de régler les dysfonctionnements constatés en mobilisant les aides de l'OPAH-RU.
- une phase de coercition : si le propriétaire est récalcitrant, suivant le degré de gravité de la situation et après décision en Comité de suivi, les outils coercitifs sont enclenchés (mise en demeure au titre du Règlement Sanitaire Départemental, suspension des aides CAF, arrêté d'insalubrité, procédure de péril, procédure plomb….).

La mise en œuvre de ce dispositif sur les 3 premières années de l'OPAH-RU a confirmé que les objectifs ambitieux fixé par la convention initiale (à savoir le traitement de 70 logements en 5 ans, soit 14 logements en moyenne par an) étaient fondés. Dans la continuité d'une année 2015 qui a dépassé les attentes (avec 34 logements suivis sur 15 immeubles) et d'une année 2016 record (avec 55 logements suivis sur 21 immeubles), le dispositif semble avoir trouvé son rythme de croisière en 2017 avec 44 logements indignes suivis sur 22 immeubles.
Au total, 71 logements répartis sur 33 immeubles ont été ou sont toujours suivis dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH RU.

Logements suivis sur les 3 années du dispositif de lutte contre l'habitat indigne

	2015	2016	2017
Insalubrité	15	16	31
Indécence	13	26	11
Locaux impropres à l'habitation	4	6	1
Péril	3	5	2
	34 logements sur 15 immeubles	53 logements sur 23 immeubles	44 logements sur 22 immeubles

Depuis sa mise en œuvre début 2015, le dispositif coercitif a ainsi eu un impact sur 49 logements répartis sur 25 immeubles dont :

- 27 logements indignes fermés et donc sortis de l'offre locative du centre ville ;
- 22 logements qui ont fait l'objet de travaux de sortie d'insalubrité ou d'indécence.

Depuis le démarrage de l'OPAH, 18 arrêté insalubrité ou péril ont par ailleurs été pris, concernant 33 logements et 5 parties communes.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les perspectives pour les prochaines années sont positives, avec :

- 39 logements dont le dossier de demande de subventions est en cours de constitution avérée en février 2018 ;
- 44 logements suivis dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, qui devront faire l'objet de travaux pour une remise sur le marché locatif ;
- l'accord de l'ANAH sur le financement du déficit de l'opération de l'îlot Bruguier-Roure dans le cadre d'une opération RHI-THIRORI ; le dossier de candidature validé porte sur 12 immeubles et 24 logements.

> Le Plan national « Action Cœur de Ville » sur Bagnols-sur-Cèze

La Ville de Bagnols-sur-Cèze a été retenue au mois de mars 2018 au titre du Plan national « Action Cœur de Ville ». Ce dispositif, qui concerne 222 villes réparties sur tout le territoire national, répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle en tant que moteurs du développement économique.

Le programme « Action Cœur de Ville » doit ainsi traiter de façon globale et cohérente l'ensemble des problématiques auxquelles sont confrontés les centres villes en général, parmi lesquelles celle du logement :

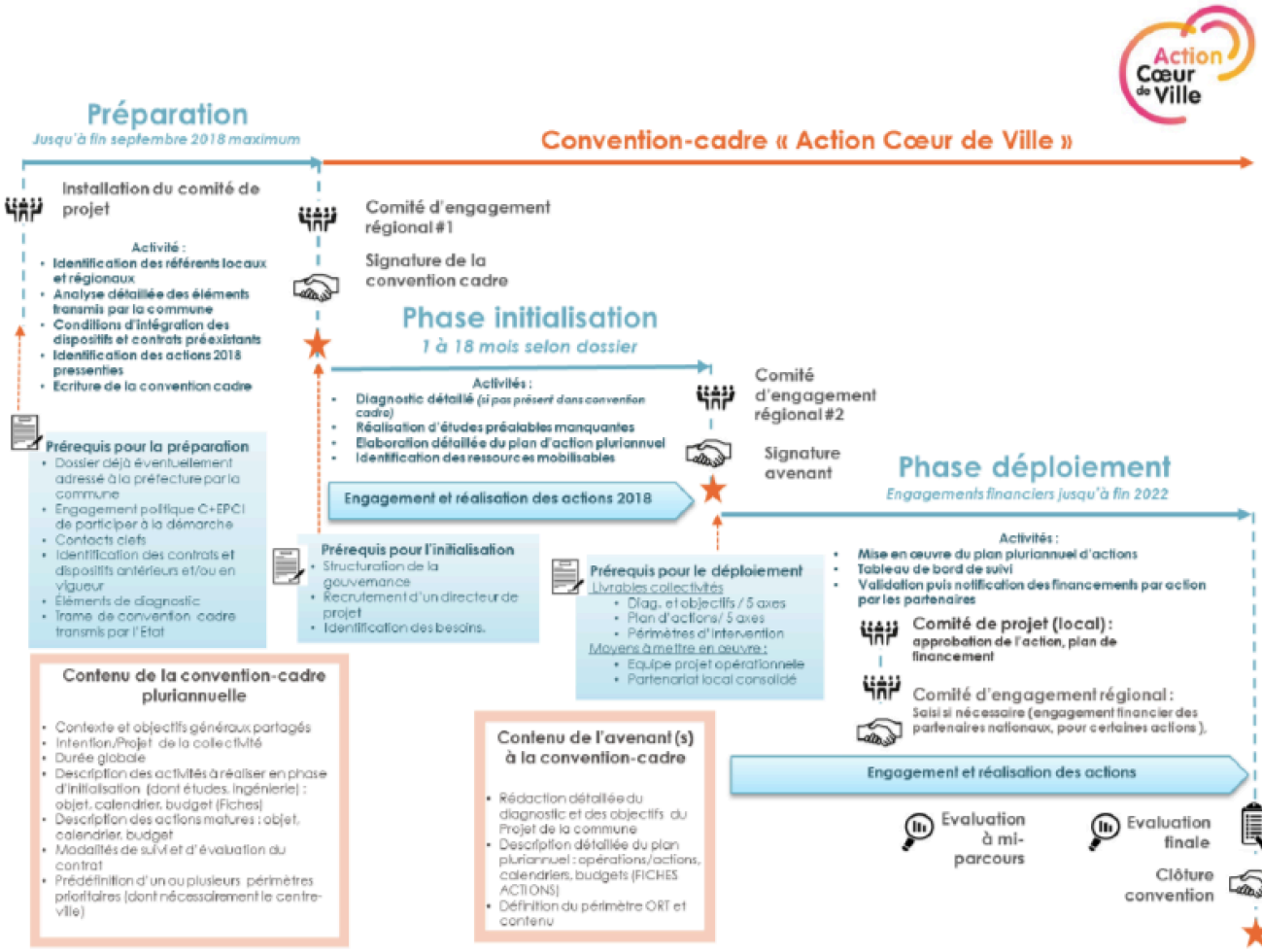
- conforter / faire revenir les ménages dans les logements en centre-ville et pour cela : réhabiliter et requalifier l'habitat privé ancien pour qu'il réponde aux impératifs et aux attentes d'aujourd'hui et puisse constituer une alternative soutenable au modèle pavillonnaire ; faciliter l'accès au logement des ménages modestes ; renforcer l'accompagnement des projets de requalification du bâti. Il s'agit là d'enjeux partagés avec le Programme Local de l'Habitat.
- redonner de la force au tissu commercial et économique : développement, renouvellement et mixité des activités, traditionnelles mais également innovantes ; facilitation de la mobilité et du stationnement en centre-ville ; mise en valeur des atouts touristiques et culturels ; développement d'une offre de formation corrélée aux besoins locaux.
- favoriser la mobilité professionnelle pour développer l'emploi dans les entreprises du territoire au travers d'une offre locative urbaine attractive et adaptée aux besoins des salariés et notamment des jeunes actifs, point également pris en compte par le Programme Local de l'Habitat.
- Améliorer la qualité de vie : mixité des services publics et des commerces, facilitation des déplacements, lien social, services publics et au public, culture et patrimoine, sports, espaces verts, propreté.
- soutenir la vie locale : espaces publics et cadre de vie satisfaisant, animation des centres et sécurité en centre-ville, offre de services à la population répondant mieux aux demandes et développement des usages des outils numériques.

Le programme « Action Cœur de Ville » s'articulera autour de 5 axes structurants :

- Développer une offre attractive d'habitat en centre-ville
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- Améliorer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- Fournir l'accès aux équipements et services publics

Il se veut à la fois global (c'est à dire apporter une réponse globale et cohérente aux problématique des cœurs de ville), rapide (avec une mise en œuvre des premières actions dites « mâtures » dès la phase d'initialisation, en parallèle de l'élaboration du diagnostic et de la mise en forme d'un projet global) et modulaire (selon le principe d'une convention cadre et de fiches actions qui pourront s'enrichir au fur et à mesure de l'avancement de la démarche).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020



Source : Guide du programme « Action Cœur de Ville »
Ministère de la Cohésion des Territoires – Commissariat Général à l'Egalité des Territoires

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

La convention « Action Cœur de Ville » de Bagnols-sur-Cèze a été signée le 8 octobre 2018.

Sa mise en œuvre se déclinera ensuite en deux phases, permettant de prendre en compte le degré de maturité et de préparation opérationnelle, différents selon les villes :

- une première phase dite d'initialisation d'une durée de 1 mois (pour les collectivités les plus avancées) à 18 mois maximum ; cette phase sera consacrée à l'établissement du diagnostic (voire son partage s'il est déjà établi), à la définition du projet de redynamisation, des périmètres d'intervention et des objectifs spécifiques, à la mise en forme d'un plan d'actions et à l'organisation de la conduite opérationnelle du projet (pouvant inclure notamment la mise en place de dispositifs d'amélioration de l'habitat). Pendant cette phase, les communes et leur EPCI pourront le cas échéant mettre en œuvre les actions dites « mâtures » s'inscrivant par anticipation dans le projet parce que présentant une cohérence avec celui-ci.
- une seconde phase de déploiement qui consistera en la mise en œuvre des actions constituant le projet et débutera par la signature d'un avenant à la convention cadre actant l'accord des collectivités, de l'Etat et des partenaires financeurs. Des fiches actions pourront se rajouter tout au long du programme, signées par les maîtres d'ouvrage et les financeurs concernés.

La gouvernance du programme « Action Cœur de Ville » est partenariale :

- le Maire, en lien avec le Président de l'intercommunalité, pilote la réalisation des actions et préside le comité de projet installé à l'échelle communale ;
- les partenaires régionaux et locaux, publics et privés interviennent au travers des investissements nouveaux et/ou un renforcement de leurs interventions actuelles ; l'appui aux projets de chaque commune repose en effet sur des cofinancements apportés par les partenaires : plus de 5 Md€ mobilisés sur 5 ans, dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1.5 Md€ d'Action Logement et 1,2 Md€ de l'Anah ;
- le Préfet de Département coordonne les services et mobilise les moyens de l'État pour le projet ; il assiste au comité de projet au sein de chaque commune et signe la convention pluriannuelle ;
- le Préfet de région, les représentants régionaux des partenaires et le représentant du Conseil Régional forment le comité régional d'engagement.

4.4 - Les copropriétés

Les principales communes (Bagnols sur Cèze, Pont Saint Esprit, Laudun…) du Gard Rhodanien et certains villages comptent de petites copropriétés anciennes à l'intérieur des centres anciens ou des faubourgs.

Les copropriétés récentes (datant des années 60) sont essentiellement localisées sur Bagnols-sur-Cèze : 33 copropriétés sont immatriculées au 31/12/2017 sur le Gard Rhodanien, dont 30 sur la seule ville-centre de Bagnols-sur-Cèze.

4.4.1 - Analyse des copropriétés de Bagnols sur Cèze

Les données disponibles (Registre des copropriétés, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH) ne permettent une analyse fine que sur la commune de Bagnols-sur-Cèze.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

La commune compte 143 copropriétés, dont 103 de moins de 12 logements.

43 de ces copropriétés (dont 40 de moins de 12 lots), soit 30% du nombre total de copropriétés, sont classées en catégorie D, qui correspond aux copropriétés présentant le plus de difficultés. Seules 2 copropriétés « importantes » de plus de 25 lots sont classées en catégorie D.

Nombre de logements	Famille B	Famille C	Famille D	Total général
De 2 à 11	37	26	40	103
De 12 à 25	10	8	1	19
De 26 à 50	8	2	1	11
De 51 à 100	6	3	1	10
Total général	**61**	**39**	**43**	**143**

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH

46 copropriétés, soit pratiquement 1 sur 3, ont été construites avant 1949 ; il s'agit quasi-exclusivement de copropriétés de petites tailles (45 sur 46 comptent en effet moins de 12 logements).

Nombre de logements	Avant 1949	1949 et après	Total général
De 2 à 11	45	58	103
De 12 à 25	1	18	19
De 26 à 50	0	11	11
De 51 à 100	0	10	10
Total général	**46**	**97**	**143**

Source : Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'ANAH

Parmi ces 46 copropriétés les plus anciennes, 19 soit 41% sont classées en catégorie D ; ces copropriétés anciennes représentent ainsi 44% des copropriétés les plus en difficultés (19 sur 43). On constate néanmoins que plusieurs copropriétés récentes, construites après 1993, sont également en difficultés.

Période de construction	Famille B	Famille C	Famille D	Total général
Inconnue	13	9	9	31
Avant 1949	12	15	19	46
1949-1960	5	0	1	6
1961-1974	8	2	2	12
1975-1993	4	6	7	17
Après 1993	19	7	5	31
Total général	**61**	**39**	**43**	**143**

Autre signe de fragilité : 41% des copropriétés de Bagnols sont occupées à plus de 80% par des locataires.
Cette proportion est de 50% pour les petites copropriétés de moins de 12 logements.
Elle atteint 59% pour les copropriétés construites avant 1949.

	Pourcentage de locataires (par classes)					
Nombre de logements	**< 0% et ≤ 20%**	**> 20% et ≤ 40%**	**> 40% et ≤ 60%**	**> 60% et ≤ 80%**	**> 80%**	**Total général**
De 2 à 11	25	4	9	13	52	103
De 12 à 25	1	2	4	9	3	19
De 26 à 50	0	2	5	2	2	11
De 51 à 100	1	2	2	3	2	10
Total général	**27**	**10**	**20**	**27**	**59**	**143**

.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

	Pourcentage de locataires (par classes)					
Période de construction	**< 0% et ≤ 20%**	**> 20% et ≤ 40%**	**> 40% et ≤ 60%**	**> 60% et ≤ 80%**	**> 80%**	**Total général**
Inconnue	6	1	5	11	8	31
Avant 1949	10	1	4	4	27	46
1949-1960	1	1	3	1	0	6
1961-1974	4	2	2	2	2	12
1975-1993	3	1	2	2	9	17
Après 1993	3	4	4	7	13	31
Total général	**27**	**10**	**20**	**27**	**59**	**143**

4.4.2 - Zoom sur la copropriété des Lyces sur le quartier des Escanaux

Dans le cadre de l'étude de peuplement du NPRU, une attention particulière a été portée à la principale copropriété des Escanaux, les Lyces.

La copropriété des Lyces est une tour de 14 étages regroupant 57 appartements, située à l'Ouest du quartier. Initialement propriété du CEA et destinée au logement locatif des cadres de l'entreprise, elle a été vendue en copropriété au début des années 2000, pour partie à des locataires de l'époque.
Les logements sont grands, bien conçus, l'immeuble est de bonne qualité malgré une absence d'isolation thermique. La copropriété a été résidentialisée en 2004 et ne souffre pas de nuisances particulières. Les charges sont relativement élevées, de l'ordre de 300 € mensuels, chauffage au gaz compris.

La copropriété des Lyces comptait fin 2017, 27 propriétaires occupants, 23 locataires et 7 logements vacants (dont 3 à la vente et 4 en attente de location).

Cette copropriété reste bien gérée et ne présente pas de dysfonctionnements particuliers. Elle montre néanmoins des signes de fragilité.
Les premiers occupants vieillissent et certains veulent vendre. Or le quartier, la typologie du bâtiment, le niveau élevé des charges, rebutent les acquéreurs : *« Un logement de 104 m^2 qui valait 120 000€ il y a 5 ans se négocie aujourd'hui à 90 000€ ».*
Beaucoup de nouveaux occupants (locataires ou propriétaires) viennent des résidences HLM voisines.
Le niveau des charges et les prix de vente n'offrent pas encore une rentabilité locative suffisante pour attirer des spéculateurs, mais cela peut venir avec un réalignement des exigences des vendeurs.

En conclusion :

Les petites copropriétés anciennes montrent sur Bagnols-sur-Cèze des signes de fragilité, à travers l'indicateur synthètique de l'ANAH mais aussi du taux élevé de locataires.
Ce constat est confirmé, sur Pont-Saint-Esprit, par l'opérateur de l'OPAH RU qui précise que ces copropriétés anciennes souffrent également d'une inorganisation (pas de syndic ni de conseil syndical) qui fait obstacle à l'engagement des travaux nécessaires, y compris de simple entretien.
Dans le cadre des OPAH qu'il est proposé de mettre en place ou de poursuivre, il serait pertinent d'intégrer un volet d'assistance juridique pour favoriser l'organisation de ces petites copropriétés.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les copropriétés plus importantes, notamment celles des années 1960, sont fortement représentées sur la commune de Bagnols-sur-Cèze. Elles présentent aussi, en moindre proportion, des signes de fragilité.
Il peut être utile d'étudier la mise en place d'un dispositif de veille léger, de type VOC, pour prévenir la dérive de certaines de ces copropriétés.
La copropriété les Lyces, située sur le quartier NPNRU des Escanaux, mérite une attention particulière. Elle pourrait faire l'objet d'une action préventive spécifique dans le cadre du NPRU (en lien avec le dispositif « Cœur de ville »), de type Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Le POPAC est destiné à prévenir ou stopper un processus de déqualification de copropriétés montrant des signes de fragilité. Les objectifs du POPAC concourent à :

- sensibiliser et faire prendre conscience aux copropriétaires de la nécessité d'organiser leur copropriété ;
- accompagner les copropriétés le plus en amont possible pour prévenir le risque de dégradation ;
- créer les conditions d'organisation indispensables pour que les petites copropriétés puissent s'engager dans les travaux nécessaires

Les dispositifs d'observation ou d'accompagnement des propriétés seront précisés par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en cours sur Bagnols-sur-Cèze.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

5 - Zoom sur le parc locatif social du Gard Rhodanien

5.1 - L'offre locative sociale

5.1.1 - Un taux global de l'ordre de 13% de logements sociaux

Au 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien (dans sa composition au 1er janvier 2018, c'est à dire intégrant la commune de Montfaucon) comptait 4 216 logements locatifs sociaux familiaux dont :

- 3 950 logements HLM (Source RPLS 01/01/2017) ;
- 217 logements privés conventionnés ANAH, essentiellement localisés sur les deux communes de Pont-Saint-Esprit (121 logements) et Bagnols-sur-Cèze (57 logements)
- 49 logements conventionnés autres bailleurs.

Le taux d'équipement en logement locatif social familial du Gard Rhodanien peut ainsi être estimé à environ 13% (sur la base du parc de résidences principales FILOCOM 2015).

Ce parc locatif social est à 91% concentré sur les trois principales villes du territoire, dont deux-tiers sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze ; à l'inverse, 14 des 44 communes du territoire ne comptaient aucun logement locatif social au 1er janvier 2017.

	Parc locatif social	Part du parc locatif social total de l'Agglomération Gard Rhodanien	Taux d'équipement (en rapport du parc de résidences principales 2015)
Gard Rhodanien	4 216		13,0%
Bagnols-sur-Cèze	2 831	67,1%	32,8%
Pont Saint Esprit	682	16,2%	14,2%
Laudun l'Ardoise	319	7,6%	13,9%
Saint Nazaire	107	2,5%	20,2%
Autres communes (26)	277	6,6%	1,7%

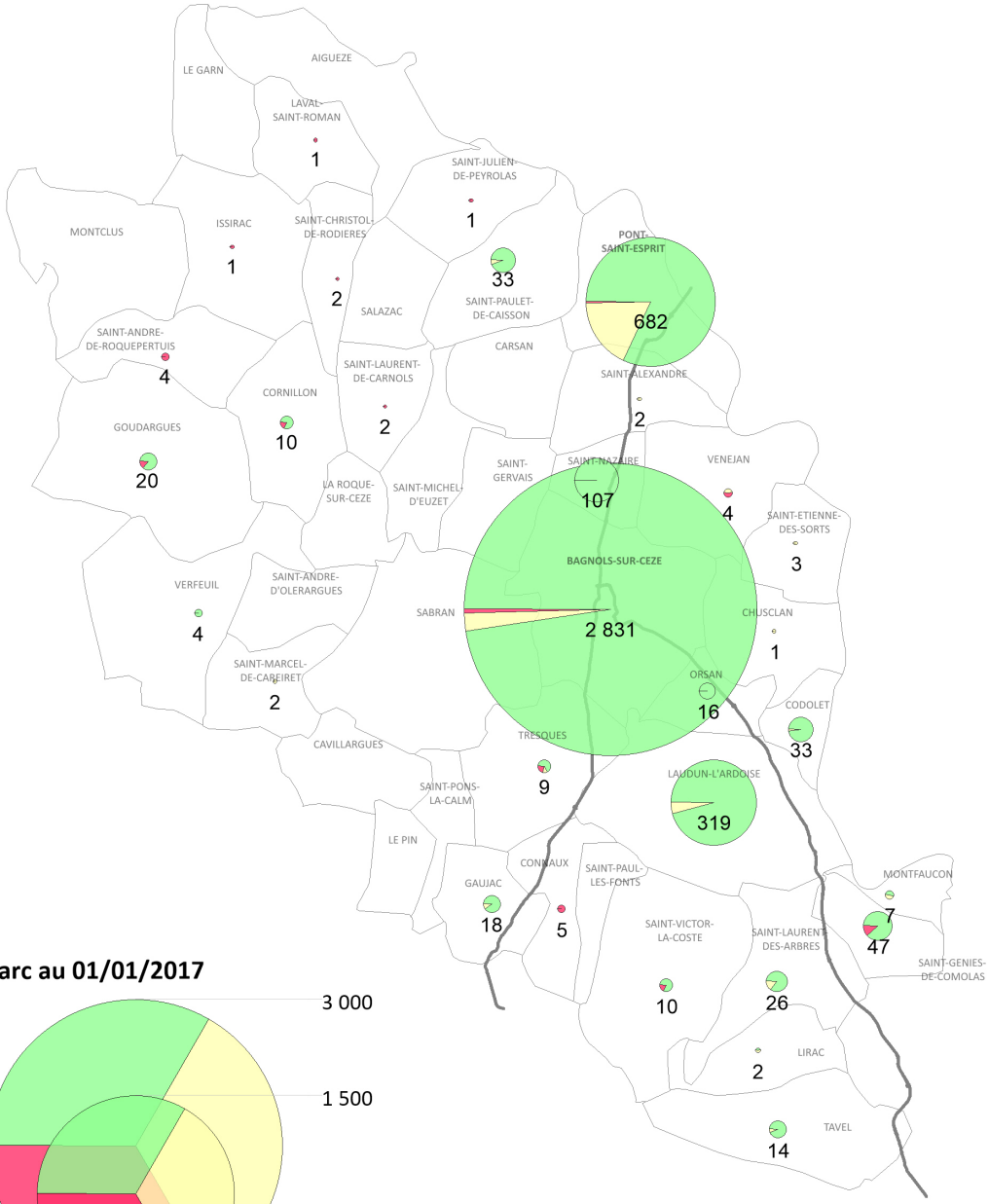
NB : le taux d'équipement en logement locatif social familial ne soit pas être confondu avec le taux d'équipement SRU dans la mesure où celui-ci inclut des logements sociaux de type foyers, non prix en compte ici.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

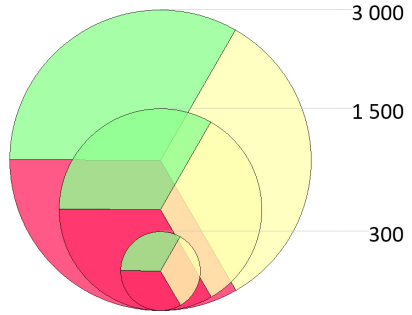
PLH du Gard Rhodanien

Parc locatif social

	HLM	Privé	Autres
Communauté d'agglomération Gard Rhodanien	3 950	217	49



Parc au 01/01/2017



Parc HLM
Parc conventionné privé
Parc conventionné autres bailleurs

Sources : RPLS 2017 et DDTM30

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

5.1.2 - Un parc HLM très largement concentré sur la ville centre

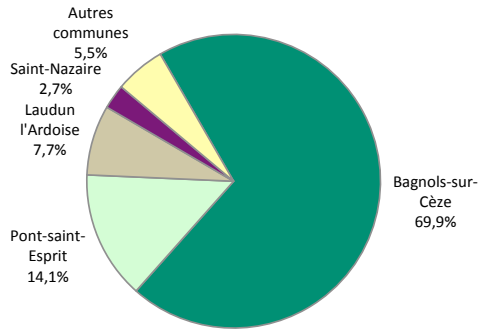
Au 1er janvier 2017, le parc HLM du Gard Rhodanien (dans sa configuration actuelle) était composé de 3 950 logements, dont 3 731 étaient loués ou offerts à la location, le reste (soit 5,5%) étant inoccupé, sans être remis en location ou pris en charge par une association.
Le taux d'équipement en logements HLM du territoire atteint ainsi 12,2% (en référence au parc de résidences principales FILOCOM 2015).

Ce parc HLM est à 70% concentré sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze, dont le taux d'équipement atteint ainsi 32%, les deux autres principales communes du territoire – Pont Saint Esprit et Laudun l'Ardoise – regroupant quant à elles 22% du parc HLM.
La commune de Saint-Nazaire, limitrophe de Bagnols-sur-Cèze, se caractérise également par un parc HLM important, de 107 logements, soit un taux d'équipement de l'ordre de 20%.

A l'inverse, 26 des 44 communes du Gard Rhodanien ne comptaient aucun logement HLM au 1er janvier 2017. Hors Bagnols-sur-Cèze, le taux d'équipement en logement HLM du territoire n'est ainsi que de 5%.

Répartion par communes du parc HLM au 01/01/2017

Source : RPLS 2017



5.1.3 - Un parc HLM peu diversifié

> Une offre principalement détenue par un bailleur, Habitat du Gard

Avec 2 233 logements au 1er janvier 2017, soit 56% du parc HLM total de la Communauté d'Agglomération, l'OPH Habitat du Gard est le principal bailleur et le mieux implanté sur l'ensemble du territoire.
Il est très fortement présent sur Bagnols-sur-Cèze où il gérait au 1er janvier 2017, près de 1 850 logements, soit deux-tiers du parc locatif social de la commune, dont :

- 1 306 logements sur le seul quartier des Escanaux (incluant les 110 logements de la résidence des Cèdres, démolis début 2018) ;
- 162 logements sur le groupe Vigan Braquet.

Habitat du Gard est également présent sur 7 autres communes de l'Agglomération, avec un parc important sur Pont-Saint-Esprit (252 logements soit 45% du parc communal) et Saint-Nazaire (83 logements soit 78% du parc communal), et des opérations de plus petites tailles, de moins de 20 voire moins de 10 logements, sur Saint-Laurent-des-Arbres, Saint-Victor-la-Coste, Tresques, Orsan et Verfeuil.

Grand Delta Habitat est le second bailleur social de l'Agglomération, avec un parc de 691 logements répartis sur 8 communes, dont 284 sur Bagnols-sur-Cèze (soit 10% du parc communal) et 251 sur Laudun-l'Ardoise (soit 82% du parc communal) ; il est également présent, mais de façon limitée, sur la commune de Pont-Saint-Esprit, avec 52 logements gérés (soit moins de 10% du parc communal).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

La SA HLM Un Toit pour Tous est également bien représentée sur le territoire du Gard Rhodanien avec un parc de 370 logements, essentiellement localisés sur les communes de Bagnols-sur-Cèze (110 logements soit 4% du parc communal) et Pont-Saint Esprit (184 logements soit près d'un tiers du parc communal).

Viennent ensuite avec plus de 200 logements gérés chacun :

- Le Logis Cévenol (OPH Alès Agglomération) qui gère 250 logements sur 3 communes dont une grande majorité (211 logements) sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze.
- SFHE (Groupe ARCADE) qui gère 206 logements sur 3 communes, dont 151 sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze.

Le reste du parc locatif social – soit 200 logements au total – se répartit entre 4 bailleurs de moindre importance :

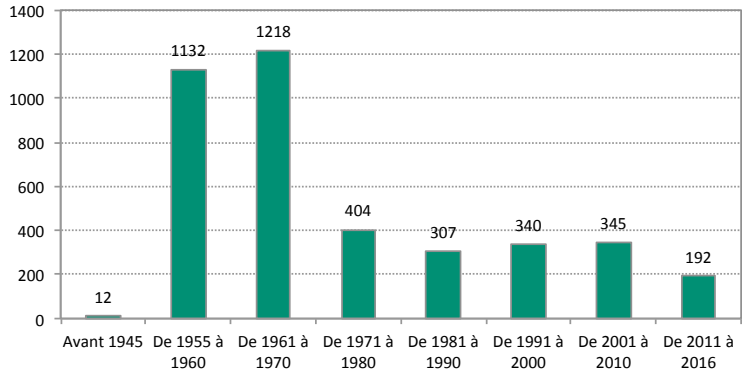
- ERILIA qui gère 158 logements, exclusivement localisés sur la ville de Bagnols-sur-Cèze ;
- la Société Nationale Immobilière qui gère un groupe de 30 logements à Laudun-l'Ardoise ;
- la SEMIGA qui gère 11 logements seulement sur les deux communes de Saint-Génies-de-Comolas et Saint-Laurent-des-Arbres ;
- la Société foncière Habitat et Humanisme qui gère un unique logement à Pont-Saint-Esprit.

> Un parc majoritairement construit dans les années 1950-1960

60% du parc locatif social de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien ont été construits entre 1955 et 1970 ; c'est notamment de cette époque que date le grand ensemble social des Escanaux (dont plus de la moitié des 1 306 logements ont été construits entre 1957 et 1960).
Les enjeux de requalification du parc locatif social sont donc particulièrement prégnants sur la Communauté d'Agglomération en général et sur la Ville de Bagnols-sur-Cèze en particulier.

Nombre de logements sociaux par période de construction

Source : RPLS 1017



Depuis 1970, le rythme annuel de production de logements locatifs sociaux est pratiquement constant, compris entre 30 et 40 logements en moyenne par an.
192 nouveaux logements HLM ont été mis en location sur les 6 dernières années (2011-2016), soit 32 logements en moyenne par an, dont :

- 128 (soit 65%) sur la commune de Bagnols-sur-Cèze, notamment dans le cadre du programme de démolition-reconstruction de la Cité de la Coronelle (2 résidences de 22 et 23 logements), dans le quartier de La Garaud (45 logements) et sur le Chemin du Pont du Diable, au bas de l'Avenue du Commando Vigan-Braquet (27 logements) ;

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- 23 sur la commune de Pont-Saint-Esprit ;
- 17 sur la commune de Goudargues ;
- plusieurs petits programmes de moins de 10 logements sur Laudun l'Ardoise, Saint-Laurent-des Arbres, Gaujac, Saint-Génies-de-Comolas, Lirac, Montfaucon ou encore Tresques.

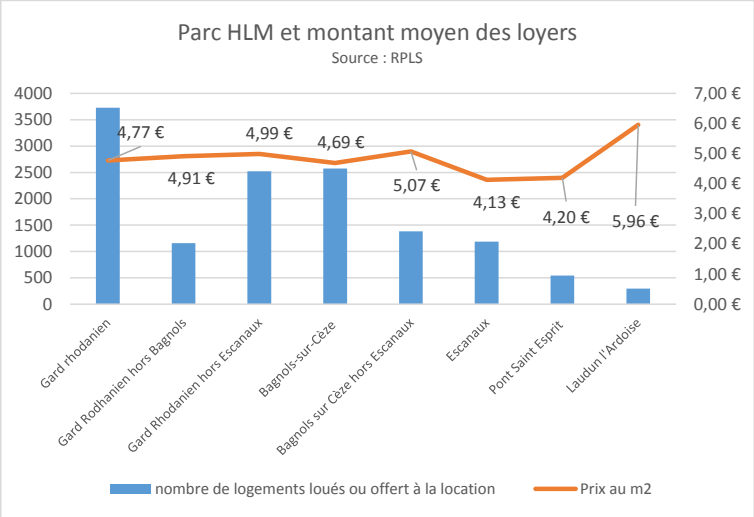
Il convient de souligner qu'il s'agit, pour 5 de ces communes, de leurs premiers programmes de logements locatifs sociaux (Gaujac, Goudargues, Tresques, Montfaucon et Lirac).

> Des niveaux de loyers très modérés

Au 1er janvier 2017, sur les 3 728 [4] logements loués ou offerts à la location sur le Gard Rhodanien, le loyer moyen s'établissait à 4,77 €/ m^2 (Source : RPLS).

Sur Bagnols-sur-Cèze, il était de 4,69 €/ m^2, tiré vers le bas par les loyers pratiqués sur le quartier des Escanaux (4,13 €/m^2) qui représente à lui seul près de 60% du parc HLM de la commune. Hors Les Escanaux, le loyer moyen au m^2 sur Bagnols-sur-Cèze (tous types confondus) était plus élevé que sur le reste de la Communauté d'Agglomération (5,07 €/ m^2).

Le loyer moyen au m^2 était également très bas à Pont Saint Esprit le (4,20 €/ m^2) et à l'inverse particulièrement élevé à Laudun l'Ardoise (5,96 €/ m^2).



Le tableau suivant indique le montant mensuel minimum, maximum et moyen du loyer principal par type de logement HLM sur la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien dans son ensemble et sur les principales villes la composant.
Les fourchettes de loyer pour un même type de logement sont larges du fait non seulement des différences possibles de surface, mais surtout de la diversité des financements. Ainsi, par exemple, le loyer moyen d'un T4 s'établit sur la Communauté d'Agglomération à 377 €, avec un minimum à 201 € et un maximum à 699 €. Les loyers supérieurs à 550 € ne sont pratiqués que dans des programmes financés en PLS ou dans les anciens PLA alors qu'à l'inverse, les loyers inférieurs à 310 € ne se rencontrent que dans des programmes financés en HLM/O ou en divers financements peu courants.

[4] Hors commune de Montfaucon (4 logements au 1er janvier 2017)

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Selon certains acteurs du logement social, ces loyers ne seraient toutefois pas suffisamment éloignés de ceux pratiqués dans le secteur privé pour dissuader des locataires HLM de déménager vers le parc privé ; la fluidité du parc permet des allers retour de l'un vers l'autre : certains ménages, après avoir quitté le parc social pour le parc privé, y reviendraient.

Montant mensuel minimum, maximum et moyen du loyer principal par type de logement

	T1			T2			T3			T4			T 5		
	mini	maxi	**moyen**	mini	maxi	**moyen**	mini	maxi	**moyen**	mini	maxi	moyen	mini	maxi	**moyen**
Gard Rhodanien	170	309	**220**	143	467	**275**	153	579	**314**	201	669	**377**	269	721	**424**
Gard Rhodanien hors Bagnols-sur-Cèze	170	305	**228**	143	467	**291**	153	579	**348**	201	669	**418**	292	702	**479**
Bagnols-sur-Cèze	170	309	**216**	189	384	**268**	207	537	**300**	234	655	**357**	269	721	**402**
Bagnols-sur-Cèze (hors Escanaux)	178	309	**234**	209	384	**301**	207	537	**323**	234	655	**379**	269	721	**420**
Bagnols-sur-Cèze (Escanaux)	170	193	**188**	189	254	**233**	215	420	**280**	277	521	**324**	332	576	**379**
Pont Saint Esprit	170	305	**224**	143	370	**292**	153	439	**329**	201	550	**377**	363	575	**400**
Laudun l'Ardoise	-	-	**-**	195	334	**276**	310	579	**379**	345	669	**448**	292	702	**520**

> Pour des surfaces moyennes légèrement supérieures aux derniers minima imposés (obligation abrogée).

Surfaces moyennes en m^2 du parc HLM du Gard Rhodanien

	T1	T2	T3	T4	T 5	T6	T7
Gard Rhodanien	33,6	47,6	63,8	77,1	91,2	104,6	138,5
Gard Rhodanien hors Bagnols sur Céze	34,2	48	63,1	80,2	97	122,2	143
Bagnols sur Céze	33,2	47,4	64	75,6	88,9	103,1	134
Bagnols sur Céze hors Escanaux	35,2	49,9	64,9	76,5	88,4	102	134
Pont Saint Esprit	34,3	49,6	65,9	80,6	98,8	117	143
Laudun l' Ardoise		44,7	61,3	79,5	93	124	
Minima imposés par arrêté du 29 Juillet 1977 (abrogé)	18	46	60	73	88	99	114

> Avec une typologie adaptée aux familles avec enfants et un déficit en petits logements

Le parc HLM de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien se caractérise par une part de grands logements supérieure à celle constatée sur le Département du Gard dans son ensemble. La moitié du parc HLM est ainsi composée de T4 ou plus (contre 45% sur la Département du Gard), 14% de T5 ou plus (contre 8% sur le Département du Gard).
A l'inverse, les T1 et T2 ne représentent que 15% du parc HLM (contre 17% en moyenne sur le département du Gard).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

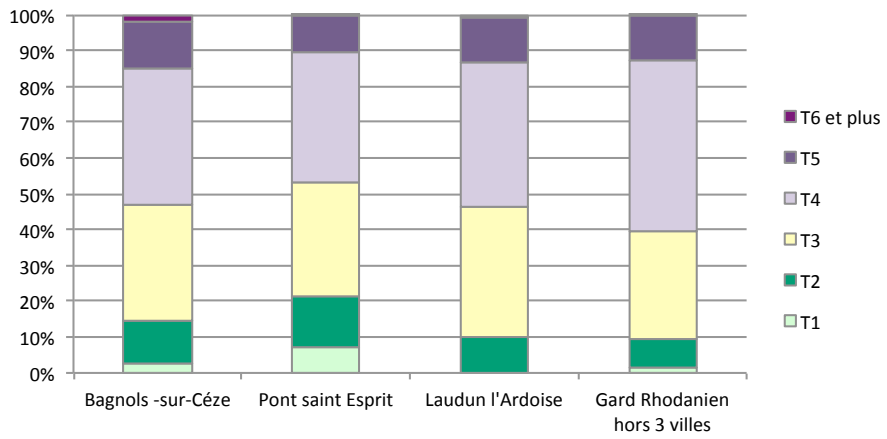
Répartition par tailles du parc de logements HLM du Gard Rhodanien
(logements loués ou offerts à la location)

	T1	T2	T3	T4	T5 ou plus
Nombre de logements	116	434	1 216	1 448	520
Pourcentage	3,1%	11,6%	32,6%	38,8%	13,9%

Les petits logements de type T1 ou T2 sont quasi-exclusivement localisés sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit où ils représentent respectivement 14% et 22% de l'offre disponible.
A l'inverse, les petits logements sont très peu nombreux sur les autres communes, y compris sur Laudun l'Ardoise où ils ne représentent pas plus de 10% des logements loués ou offerts à la location.

Typologie du parc HLM au 01/01/2017
Logement loués ou offerts à la location

Source : RPLS 2017



5.1.4 - Un marché fluide avec une bonne mobilité

> Analyse de la vacance au sein du parc HLM

Selon une étude de la DREAL, au 1er janvier 2014, le taux de vacance au sein du parc HLM de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien était identique à celui constaté sur le Département du Gard (3,1%). Cette vacance était pour l'essentiel supérieure à 3 mois ; le taux de vacance de moins de 3 mois était inférieur à celui constaté sur le Département (1,1% contre 1,5%).

Les données les plus récentes issues du RPLS 2017 confirment ces chiffres : au 1er janvier 2017, le taux de vacance totale était de 3,4% et le taux de vacance inférieure à 3 mois de 1,6%.

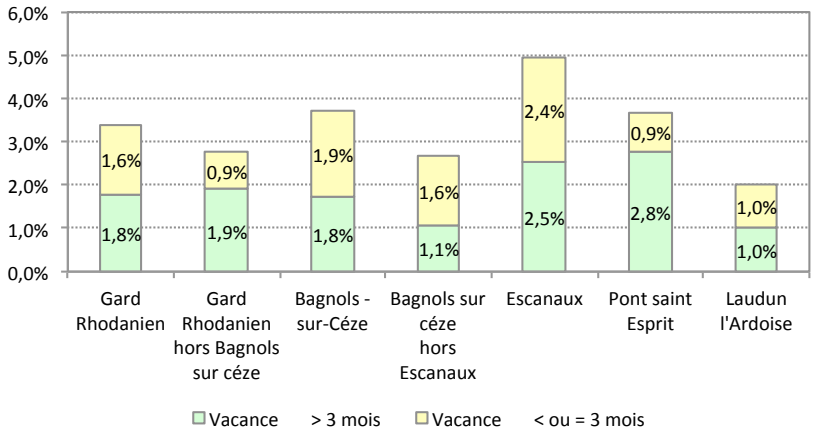
Le taux de vacance le plus élevé s'observe sur Bagnols-sur-Cèze (3,7% dont 1,9% de 3 mois ou moins) et sur Pont Saint Esprit (3,7% dont 0,9% de 3 mois ou moins).
A Bagnols-sur-Cèze, le taux de vacance est toutefois largement impacté par la vacance enregistrée sur le quartier des Escanaux (4,9% dont 2,4% de 3 moins ou moins) ; hors Escanaux, la vacance totale du parc HLM de Bagnols sur Cèze n'est plus que de 2,7% (dont 1,6% de vacance inférieure ou égale à 3 mois).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Hors les Escanaux et hors Pont-Saint-Esprit, le taux de vacance du parc HLM du Gard Rhodanien est ainsi inférieur à celui constaté tant en France métropolitaine qu'en Occitanie (taux respectifs de 3,2% et 3,6% au 1er janvier 2016).

Taux de vacance du parc HLM au 01/01/2017

Source : RPLS

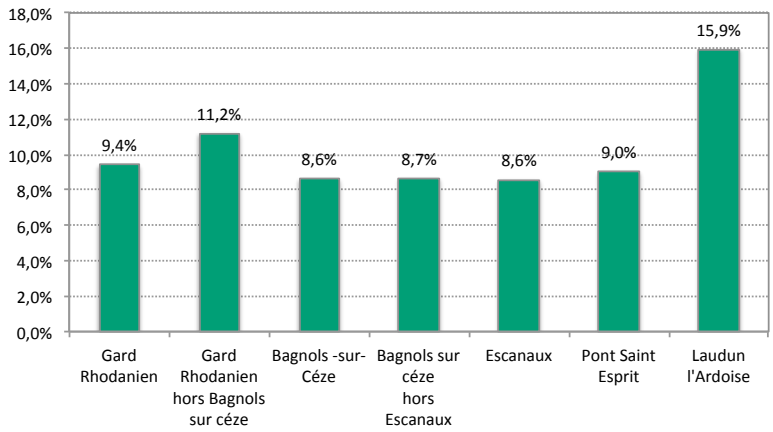


> Analyse de la rotation au sein du parc HLM

Le taux de rotation du parc HLM du Gard Rhodanien s'établissait en 2016 à 9,4%, soit un niveau sensiblement comparable au taux de rotation du parc HLM de France Métropolitaine (9,7%) et sensiblement inférieur au taux de rotation du parc HLM de la Région Occitanie (11,2%).

Les taux de rotation sont quasiment identiques sur Bagnols-sur-Cèze, hors et avec le quartier des Escanaux (respectivement de 8,7 et 8,6%) ; ils sont par contre nettement inférieurs à ceux observés sur le reste de l'Agglomération (11,2%) et en particulier sur Laudun l'Ardoise (15,9%).

Taux de rotation en 2016



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

5.2 - La demande locative sociale

Source https://www.demande-logement social.gouv.fr/statistiques

5.2.1 - Une demande qui décroit, contrairement à la tendance régionale

Entre 2013 et 2015, la demande en logements HLM a diminué sur le Gard Rhodanien : le nombre de demandes actives est ainsi passé de 1 048 à 988 en 2 ans, soit une diminution de 5,7% alors que dans le même temps, le nombre de demandes actives a augmenté de 8,3% sur le Département du Gard et de 9,5 % sur l'ex Région Languedoc-Roussillon.

Evolution annuelle du nombre total de demandes actives

	2013	2014	2015
Ex Languedoc-Roussillon	66 300	68 048	72 585
Gard	14 445	14 858	15 638
CA Gard Rhodanien	1 048	993	988

5.2.2 - Mais une part importante et croissante de demandes de mutation

Les demandes de mutations au sein du parc HLM représentaient en 2015, 42% du nombre total de demandes, contre 34% en moyenne sur le Département du Gard et 30% en moyenne à l'échelle régionale.
Leur nombre a augmenté de près de 3% entre 2013 et 2015.

Evolution annuelle du nombre de demandes actives hors mutation

	2013	2014	2015
Ex Languedoc-Roussillon	46 525	47 887	50 618
Part de la demande totale	70%	70%	70%
Gard	9 553	9 829	10 361
Part de la demande totale	66%	66%	66%
CA Gard Rhodanien	640	593	569
Part de la demande totale	61%	60%	58%

Evolution annuelle du nombre de demandes de mutation

	2013	2014	2015
Ex Languedoc-Roussillon	19 773	20 158	21 943
Part de la demande totale	30%	30%	30%
Gard	4 892	5 029	5 278
Part de la demande totale	34%	34%	34%
CA Gard Rhodanien	408	400	420
Part de la demande totale	39%	40%	42%

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

5.2.3 - Des demandes satisfaites dans des délais légèrement plus courts que sur le département du Gard

Les demandes sur le Gard Rhodanien étaient satisfaites, en 2015, en moyenne en 12 mois (contre 13 mois sur le Département du Gard).

70% l'étaient en moins de un an (66% sur le Gard) et 88% dans un délai de 2 ans (85% sur le Département du Gard). Mais il ne s'agit là que de moyennes et les délais d'attente peuvent être très variables selon les communes et les résidences demandées.

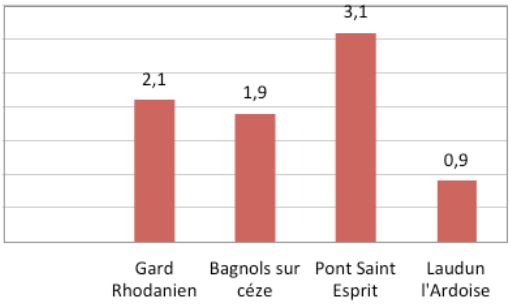
5.2.4 - Une tension du marché modérée

La tension est définie comme le rapport entre le nombre de demandes actives et le nombre d'attributions sur une année.

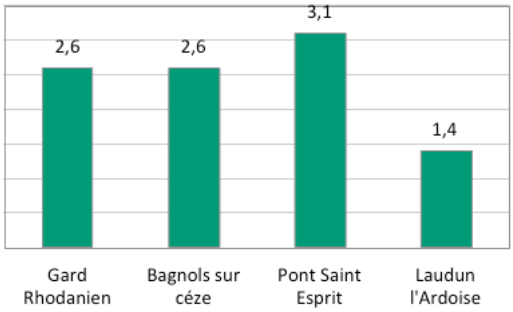
En 2016, la tension sur le parc HLM de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'établissait à 2,6 et à 2,1 seulement hors mutations, contre 3,7 sur le Gard et 4,8 sur l'ex Région Languedoc Roussillon (hors mutations).
La tension sur le marché est donc relativement modérée et l'impact des mutations important (hors Pont Saint Esprit où la tension est constante, avec et hors mutations).

Il est à noter également que, contrairement à l'avis des professionnels, la tension du parc HLM serait très faible sur Laudun l'Ardoise (1,4 et 0,9 hors mutations) et élevée sur Pont-Saint-Esprit (la plus importante du Gard Rhodanien à 3,1 mutations comprises et hors mutations).

Tension du marché hors mutation



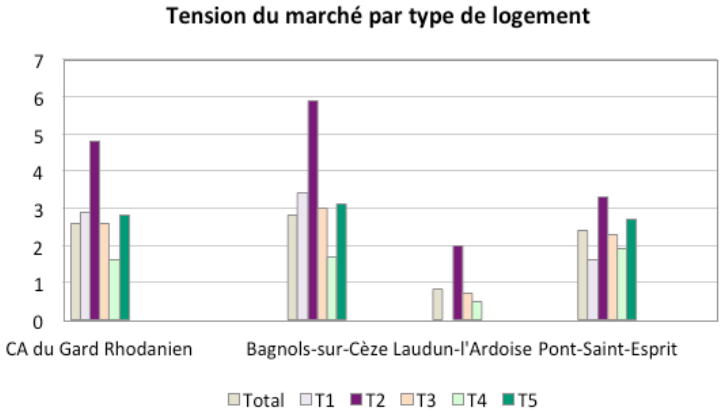
Tension du marché



En 2016 la tension du marché HLM sur le Gard Rhodanien est restée stable par rapport à 2015 (à 2,6). Elle a légèrement augmenté sur Bagnols-sur-Cèze (2,8 soit +0,2 point) et a sensiblement diinué sur Pont-Saint-Esprit (2,4 soit -0,7 point) ; la tension du marché sur Laudun l'Ardoise, déjà très faible, a encore légèrement diminué (à 0,8 soit -0,1 point). Ces variations annuelles confirment l'absence de tension sur le marché du logement locatif social

Par type de logements, la tension la plus forte, dans le Gard Rhodanien comme sur chacune des trois principales communes, porte sur les T2 ; assez curieusement la tension sur les T4 est moindre que celles sur les T3 et T5.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020



Les représentants des bailleurs sociaux rencontrés considèrent unanimement que le marché HLM n'est pas tendu sur le Gard Rhodanien. Si certains n'envisagent pas d'y développer leur parc, l'un d'entre eux prospecte sur Laudun-l'Ardoise tandis que d'autres sont disposés à construire sur le territoire, à la demande des collectivités, ne serait-ce que pour satisfaire les besoins de renouvellement du parc d'habitat social, avec une préférence marquée pour des logements individuels, type d'habitat le plus prisé. Ils ont toutefois bien conscience que, au regard de la demande, la construction de nouveaux programmes se traduira par une augmentation de la vacance sur les groupes existants et ne fera qu'accélérer la mobilité déjà constatée au sein du parc.

5.2.5 - Une demande de plus en plus précarisée

Les bailleurs soulignent la précarisation croissante des demandeurs de logement social, ce que vient confirmer l'exploitation des données relatives au profil des demandeurs.

> Profil des demandeurs en terme de revenus

Sur le Gard Rhodanien comme sur le Département du Gard, près de 2/3 des ménages en attente d'un logement HLM fin 2015, disposaient de revenus mensuels inférieurs à 1 000 € par Unité de Consommation, 20% de revenus mensuels inférieurs à 500 € par Unité de Consommation.

46% environ des ménages dont la demande a été satisfaite en 2015 disposaient de revenus mensuels inférieurs à 1 000 € par Unité de Consommation, 21% de revenus mensuels inférieurs à 500 €.

Près de trois-quarts des ménages demandeurs d'un logement social sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien fin 2015 disposaient de revenus inférieurs au plafond PLAi, 15% de revenus compris entre le plafond PLAi et le plafond PLUS.

La proportion de ménages éligibles à un logement PLAI est donc importante et pratiquement identique pour les demandeurs satisfaits et pour ceux en attente. Les demandes des ménages disposant de moins de 1000 € mensuel par unité de consommation ont par contre été plus longues à aboutir.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les prêts au logement social

Les prêts permettant de financer le logement locatif social sont au nombre de trois :

- le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) finance des logements locatifs aidés destinés à des ménages qui cumulent difficultés économiques et difficultés sociales.
- le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), le plus fréquemment mobilisé, répond à un objectif de mixité sociale.
- le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs aidés dits intermédiaires, situés prioritairement dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

A ces 3 prêts destinés aux bailleurs sociaux (Offices Publics de l'Habitat, Entreprises Sociales pour l'Habitat), viennent s'ajouter les aides de l'ANAH allouées aux propriétaires bailleurs privés s'engageant dans le conventionnement social (LC) ou très social (LCTS).

Plafonds de ressources annuelles imposables applicables aux différentes catégories de logement social à compter du 1er janvier 2018

Catégorie de ménages	PLAI	PLUS	PLS
Personne seule	11 167 €	20 304 €	26 395 €
Deux personnes sauf jeune ménage	16 270 €	27 114 €	35 248 €
Trois personnes ou une personne + une personne à charge ou jeune ménages	19 565 €	32 607 €	42 389 €
Quatre personnes ou une personne + deux personnes à charge	21 769 €	39 363 €	51 173 €
Cinq personnes ou une personne + trois personnes à charge	25 470 €	46 308 €	60 200 €
Six personnes ou une personne + quatre personnes à charge	28 704 €	52 189 €	67 845€
Par personne supplémentaire	+ 3 202 €	+ 5 821 €	+ 7 567 €

Source : Arrêté du 28 décembre 2017

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

> Profil des demandeurs en terme d'emploi

On comptait en 2015, parmi les demandeurs d'un logement HLM sur le Gard Rhodanien :
- 17,5% de chômeurs, niveau comparable à la moyenne départementale (18%) ;
- 12,5 % de personnes en CDD, stage ou intérim, contre 11% sur le Gard ;
- 24% de personnes en CDI (ou fonctionnaire) contre 23% sur le Gard ;
- 15% de retraités, contre 13,5% sur le Gard.

Parmi les demandeurs ayant obtenu un logement, on comptait :
- 15% de chômeurs, contre 16% sur le Gard ;
- environ 13% de personnes en CDD, stage ou intérim ;
- 31% de personnes en CDI ou fonctionnaires (mais seulement 29% sur Bagnols-sur-Cèze) ;
- 11% de retraités (mais seulement 8% sur Bagnols-sur-Cèze).

> Profil des demandeurs en terme de composition des ménages

28% des ménages attributaires d'un logement HLM en 2015 étaient des familles monoparentales (alors qu'elles ne représentent que 9,5% de l'ensemble des ménages selon les données INSEE 2014) ; ce pourcentage est pratiquement identique pour les demandeurs en attente (27%).
Les familles « nombreuses » avec 4 personnes à charge ou plus représentaient 7% des attributaires en 2015 (dont une sur 5 était une famille monoparentale). La proportion de familles « nombreuses » en attente d'un logement était très peu supérieure (1 point) mais avec une proportion de familles monoparentales plus élevée (un tiers environ).
Les personnes seules représentaient quant à elle près de 40% des ménages demandeurs, pourcentage là encore comparable à la moyenne départementale.

5.2.6 - Une forte demande de petits logements

La comparaison entre la demande et la composition du parc HLM fait clairement apparaître un déséquilibre concernant la taille des logements :
- 30,6 % des demandes enregistrées fin 2015 portaient sur des logements de petites tailles (T1 ou T2) alors même que ce type de logements ne représente que 14,4% du parc HLM ;
- à l'inverse, moins d'un tiers des demandeurs recherchent un logement de type T4 ou plus alors que ces grands logements représentent 53% du parc HLM.

Ce déséquilibre se traduit par une tension plus forte sur les petits logements.

5.3 - La production HLM récente et les projets identifiés

5.3.1 - Production HLM 2010-2017

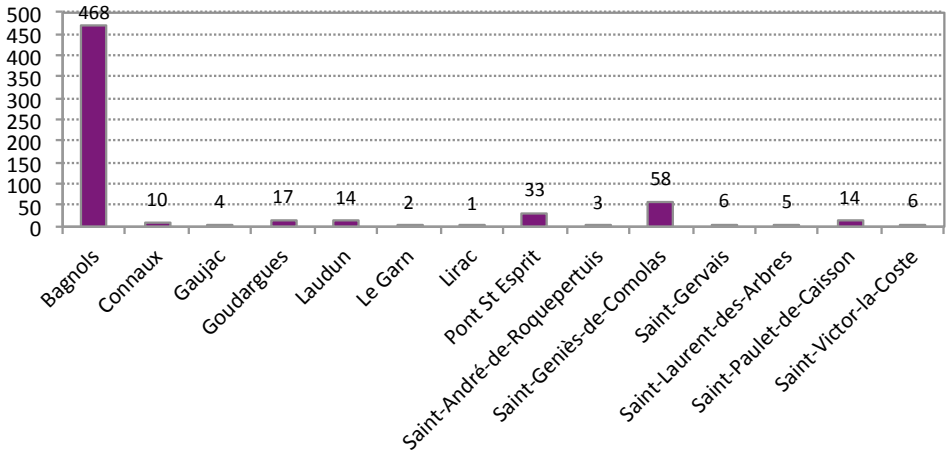
Quelques 641 logements locatifs sociaux HLM (hors foyers et EHPAD) ont été financés entre 2010 et 2017 sur l'ensemble du Gard Rhodanien, dont les trois quarts sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sur ces 7 années, 6 communes qui ne possédaient jusqu'alors aucun logement HLM ont vu des programmes financés sur leur territoire (Connaux, Goudargues, Le Garn, Lirac, Saint-André-de-Roquepertuis et Saint-Gervais)

Programmes de logements HLM financés entre 2010 et 2017 sur la CA du Gard Rhdanien

Source : DDTM 30



5.3.2 - Projets identifiés sur les prochaines années

Le recensement des projets de logements HLM repose à la fois sur le listing des programmes financés et/ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien au cours des dernières années et non encore réalisés et sur les projets portés à notre connaissance par les communes dans le cadre de l'actualisation du diagnostic du PLH (questionnaires communaux) ; ces différents programmes feront l'objet d'une validation en phase programme du PLH.

A ce stade, les projets recensés représentent un volume total de près de 500 logements HLM familiaux (hors hébergement spécifique de type EHPAD, Maisons en Partage ou logements étudiants) dont :

- 90 logements environ sur la commune de Bagnols-sur-Cèze : résidence « Jean Nouguier » de 45 logements (Logis Cévenols) et résidence de 43 logements Habitat du Gard Rue Penchenier qui viendront s'ajouter aux résidences « Convivialité » et « Quiétude » (Habitat du Gard) de 25 logements chacune et au programme « Le Clos Salengro » de 33 logements (Habitat du Gard) livrés sur 2018.
- 172 à 177 logements sur la commune de Pont Saint Esprit répartis entre 5 programmes de 10 à plus de 60 logements : 36 logements Chemin de Chance et 30 à 35 logements sur l'ancienne Caserne de Pompiers par Habitat du Gard ; 61 logements Chemin de Gaujac par Logis Cévenols ; 1 opération en VEFA de 45 logements (hors programmes Hôtel Dieu à définir).
- 62 logements sur la commune de Laudun l'Ardoise, sur les deux quartiers de Canet Cordier (29 logements familiaux) et Suc et Pradel (33 logements familiaux).
- 25 logements sur la commune de Saint-Génies-de-Comolas (hors programme de 27 logements sociaux destinés aux séniors).
- 39 logements sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres, sur la Zone d'Aménagement Concerté de la Treille, en complément des 7 logements prévus sur 2018.

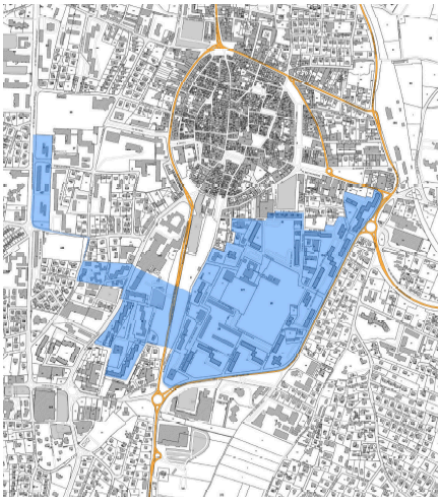
AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Plusieurs communes programment des opérations HLM de plus petites tailles, favorisant une diffusion de l'offre sociale à l'échelle du territoire : Saint-Victor-la-Coste (6 logements d'ores et déjà financés auxquels viendront s'ajouter 6 à 8 logements par changement de destination d'un ancien atelier communal), Saint-Gervais (6 logements également financés), Tresques (4 logements en centre village), Saint-Michel-d'Euzet (programme La Placette de 4 logements), Saint-Marcel-de-Careiret (programme de 5 logements sociaux), Carsan (programme de 4 logements par mutation des anciens bâtiments des Services Municipaux), Lirac (programme de 19 logements) …..

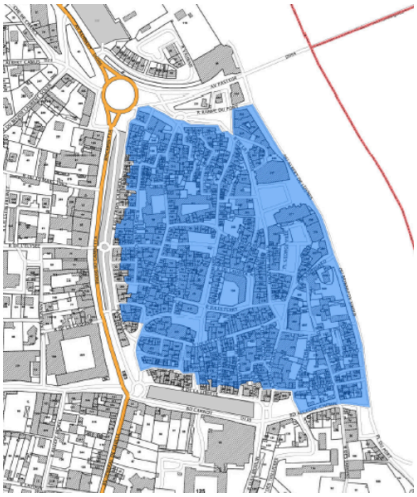
5.3.3 - Le NPNRU des Escanaux

Deux quartiers ont fait l'objet d'une inscription en Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) au titre du contrat de ville de l'Agglomération du Gard Rhodanien 2015-2020, signé le 9 juillet 2015 :

- le quartier « Escanaux-Coronelle-Citadelle-Vigan Braquet » à Bagnols-sur-Cèze ;
- le quartier « Centre-Ville » de Pont-Saint-Esprit.



QPV « Escanaux-Coronelle-Citadelle-Vigan Braquet »
Bagnols-sur-Cèze



QPV « Centre-Ville »
Pont-Saint-Esprit

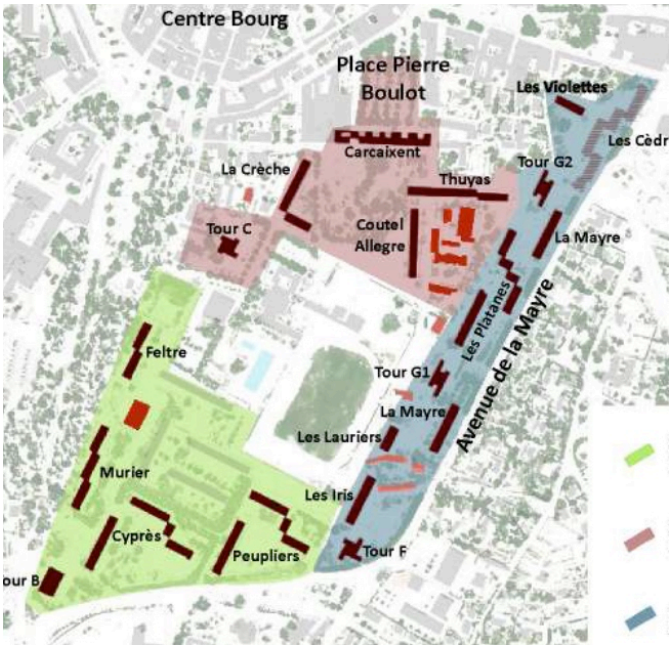
Au sein du QPV « Escanaux-Coronelle-Citadelle-Vigan Braquet », le secteur des Escanaux, qui regroupe près de 1 200 logements locatifs sociaux collectifs, a été retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) sur la liste des quartiers d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il s'agit là du seul quartier du contrat de ville du Gard Rhodanien fléché par l'ANRU pour intégrer le dispositif NPNRU, le secteur « Centre-Ville » de Pont-Saint-Esprit bénéficiant quant à lui d'un dispositif OPAH RU.

Le protocole de préfiguration, signé le 17 mars 2017 par l'ensemble des partenaires (Etat, ANRU, commune de Bagnols-sur-Cèze, Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, Département du Gard, Région Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignations, OPH Habitat du Gard, EPARECA) identifie trois enjeux majeurs pour ce quartier :

- Améliorer le quotidien pour les habitants. Il s'agit notamment de remettre à niveau le parc résidentiel à l'échelle du quartier, de redessiner et qualifier les espaces publics et les espaces intermédiaires (pieds d'immeubles notamment), de préserver et valoriser l'offre de services et de commerces de proximité, de favoriser le vivre ensemble et la cohésion sociale.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- Inscrire les Escanaux dans un processus d'ouverture durable sur le territoire et pour cela : favoriser la mixité sociale et générationnelle (touchant en cela non seulement aux démolitions / reconstructions, mais également à la stratégie de peuplement), mettre en valeur la qualité patrimoniale du quartier, travailler les interfaces avec le centre ancien et traiter qualitativement les entrées de ville et de quartier, élaborer un projet urbain autour de l'articulation entre Les Escanaux et le centre-ville.
- Conforter le statut du quartier dans son rôle de ville équipée : valoriser et redynamiser le plateau sportif et culturel en cœur de quartier, affirmer la polarité sportive et culturelle accessible depuis l'intérieur du quartier et ouverte sur l'extérieur, penser le devenir de l'école jules Ferry qui souffre d'un déficit de mixité sociale, mais également penser l'accessibilité du site en matière de déplacements doux et de desserte en transports en commun.



Composition du quartier des Escanaux
Source : Protocole de Préfiguration ANRU

La démarche d'étude et de concertation menée depuis septembre 2017 (lancement des missions de MOE) devrait aboutir à la signature de la convention NPNRU au premier trimestre 2019 et à l'engagement des travaux au premier semestre 2020. La démolition des quelques 110 logements HLM vacants du groupe « Les Cèdres », au Nord du quartier, a quant à elle fait l'objet d'une autorisation anticipée en Août 2016 ; les travaux ont été réalisés fin 2017-début 2018.

Le projet urbain a 10/15 ans est aujourd'hui stabilisé ; il repose sur 6 principes forts :

- la requalification complète de l'axe Mayre en situation d'entrée de la ville (au Nord et au Sud) ;
- la reprise de l'interface avec le centre ville Carcaixent/Boulot (lien avec Cœur de ville) ;
- l'aménagement des pieds d'immeubles avec la création d'unités de voisinage sur le principe de la résidentialisation (sur domaine public sans rétrocession foncière) ;
- la création d'un maillage doux (piétons et cycles) pour répondre aux demandes des habitants et permettant de (re)mettre les équipements en réseau ;
- le désenclavement de l'école (l'éducation et la parentalité constituent un axe central du projet social)
- la prise en compte risque inondation important sur le quartier.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Le projet NPNRU des Escanaux intègre par ailleurs un volet logement ambitieux en partenariat avec le bailleur social, Habitat du Gard ; il prévoit les démolitions suivantes :

- 110 démolitions en démarrage anticipé (groupe « Les Cèdres »)
- de 88 à 128 démolitions supplémentaires concentrées sur l'avenue de la Mayre
    - Tour G2 : 88 logements
    - Bâtiment Mayre 1 : 40 logements (démolition non programmée à ce stade qui sera positionnée comme opération complémentaire en clause de revoyure à mi-parcours de la convention NPNRU)
- 15 logements via la démolition du porche Carcaixent

Dans le cadre de la convention NPNRU, **l'ensemble de l'offre de LLS démolie devra être reconstituée à l'échelle de l'agglomération, hors QPV, en complément de la production courante** de LLS sur le territoire. Toutefois, les 110 LLS des Cèdres démolis par anticipation ne sont pas retenus dans l'objectif de reconstitution en raison d'une vacance trop antérieure à la convention. **Ceci porte donc l'objectif de constructions fléchées NPNRU à 103 LLS** ; cet objectif pourra être porté à 143 si l'opération de démolition de la barre Mayre 1 était programmée dans le cadre d'une clause de revoyure.

5.4 - Le contexte règlementaire

5.4.1 - Rappel des dispositions de l'article 55 de la Loi SRU

Les dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (Loi SRU) du 13 Décembre 2000 modifiée et codifiées à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, font obligation aux communes de plus de 3 500 habitants – 1 500 dans l'unité urbaine de Paris – et comprise dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % au moins de logements locatifs sociaux en rapport de leur parc de résidences principales.
Ce taux est ramené à 20 % pour toutes les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. La liste de ces EPCI concernés est fixée par décret et le Gard Rhodanien figure sur la liste arrêtée par décret du 5 Mai 2017.

L'exemption dont bénéficiaient les communes en raison d'une « constructibilité » contrainte de la majeure partie de leur territoire urbanisé (du fait de servitudes environnementales telles que le bruit ou le risque inondation …) a été étendue, par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 :

- aux communes dont l'indicateur de tension sur la demande de logement social [5] est faible (inférieur à 2), lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants ;
- aux communes éloignées des bassins d'activités et d'emploi et dont la desserte par le réseau de transport en commun est insuffisante.

[5] L'indicateur de tension est défini comme le rapport entre la demande en stock et les attributions sur un an

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Ces exemptions sont prononcées par décret sur proposition de l'intercommunalité, pour une période de 3 ans. Le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 a ainsi fixé la liste des communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation au titre des années 2018 et 2019.

Pour calculer le taux de 20%, sont considérés comme logements sociaux :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM (à l'exception en Métropole, de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention) ;
- les logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des foyers-logements dénommés résidences sociales…, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative ;

et depuis la Loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) :

- les logements HLM vendus à leurs locataires, pendant une période de 10 ans à compter de leur vente ;
- les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession (PSLA), à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la Loi ELAN et pendant les 5 années suivant la levée d'option.
- à compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire

Les communes pour lesquelles le taux légal de 20%, n'est pas respecté sont considérées comme « déficitaires » et sont dès lors :

- redevable d'un prélèvement annuel opéré sur leurs ressources fiscales, à l'exception des communes qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et dont le taux de logements sociaux dépasse d'ores et déjà 15%, et des communes nouvellement soumises au dispositif SRU (dans ce dernier cas l'exonération est limitée à 3 ans).
- soumise à un rythme de rattrapage défini pour trois ans (période triennale) qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal au plus tard à la fin de l'année 2025. La Loi ELAN a introduit une dérogation pour les communes nouvellement soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU à compter du 1er janvier 2015, leur laissant 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 10 ou 25% de logements sociaux.
  Les obligations triennales de « rattrapage » sont à la fois quantitatives (détermination du nombre minimal de logements sociaux à financer ou à mettre en service sur les 3 ans considérés), et qualitatives (répartition équilibrée des logements sociaux financés sur la période triennale avec un minimum de 30 % de logements très sociaux et un maximum de 20 ou 30 % de logements sociaux dits PLS).

En cas d'efforts insuffisants avérés, les communes déficitaires qui ne remplissent pas leur objectif triennal de rattrapage peuvent faire l'objet d'un arrêté de carence pris par le préfet de Département. Ces communes, dites « carencées », encourent diverses sanctions : majoration des pénalités financières, transfert à l'Etat des droits de réservation sur les logements existants ou à livrer, possibilité pour le Préfet de reprendre la délivrance des permis de construire pour les catégories de constructions à usage de logements listées dans l'arrêté de carence, de conventionner avec un organisme HLM pour la réalisation d'opérations de logement social ou

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé…

5.4.2 - Communes du Gard Rhodanien soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU

Seules trois communes du Gard du Gard Rhodanien sont soumises aux dispositions de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation :

- Avec plus de 30% de logements locatifs sociaux, Bagnols-sur-Cèze remplit largement ses obligations légales.
- A l'inverse, les deux communes de Pont-Saint-Esprit et de Laudun-l'Ardoise sont « déficitaires », leurs taux d'équipement en logements locatifs sociaux s'élevant respectivement à 15,4% et 14,1% au 1er janvier 2016. La commune de Pont-Saint-Esprit est toutefois exonérée du prélèvement sur ses ressources fiscales, dans la mesure où elle bénéficie de la Dotation de Solidarité Urbaine et présente un pourcentage de logements locatifs sociaux supérieur à 15%.

Commune	Taux légal de LLS au 01/01/2025	Nombre de LLS au 01/01/2015	Taux de LLS 2015	Prélèvement brut total	Prélèvement net total
Laudun l'Ardoise	20%	332	14,28%	35 019 €	0 € *
Pont-Saint-Esprit	20%	738	15,25%	0 €	Exonération **

** après déduction du prélèvement brut des dépenses exposées en faveur du logement social*
*** commune exonérée car bénéficiant de la DSU et disposant de plus de 15% de logements locatifs sociaux*

Le bilan triennal sur la période 2014-2016 permet de mesurer les efforts produits par ces deux communes au cours des 3 dernières années :

- 9 logements seulement ont été réalisés sur la commune de Laudun l'Ardoise soit un taux de réalisation de 31% de l'objectif fixé (29 logements). La conséquence de cette production limitée est une diminution du taux d'équipement en LLS de la commune de 0,33 points entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016 (de 14,43% à 14,10%). La commune a en conséquence été déclarée en situation de « carence »
- 40 logements ont été produits sur la commune de Pont-Saint-Esprit, dont 16 correspondant à l'extension de Maison de Retraite dépendant de l'Hôpital Local, soit un taux de réalisation de 71% de l'objectif fixé (56 logements) ; le taux d'équipement en LLS de la commune a en conséquence progressé de 0,34 points entre le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2016, passant de 15,06% à 15,40%. La commune de Pont-Saint-Esprit figure parmi les communes exemptées de l'application des dispositions de l'article L. 302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation au titre des deux dernières années de la sixième période triennale, soit 2018 et 2019, par le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 pris pour application du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Commune	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2014	Taux de logements sociaux (LLS) au 01/01/2016	Taux légal à atteindre d'ici 2025	Nombre de logements réalisés entre 2014 et 2016	Objectif de logements à réaliser entre 2014 et 2016	Taux de réalisation de l'objectif 2014-2016
Laudun-L'Ardoise	14,43%	14,10%	20%	9	29	**31%**
Pont-Saint-Esprit	15,06%	15,40%	20%	40	56	**71%**

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Au 1er janvier 2016, le déficit d'équipement de ces deux communes, servant au calcul des objectifs de production SRU 2017-2019, s'élevait à 225 logements pour Pont-Saint-Esprit et 138 logements pour Laudun l'Ardoise.

Ville SRU	Parc de RP 2016	Nombre de LLS au 01/01/2016	Taux d'équipement au 01/01/2016	Déficit en LLS au 01/01/2016
Pont Saint Esprit	4 942	763	15,4%	225
Laudun l'Ardoise	2 352	332	14,1%	138

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

6 - Marché du logement sur le Gard Rhodanien

6.1 - Le marché de l'accession

6.1.1 - Un marché affecté par les mutations socio-économiques récentes

> Une demande moins solvable

Le marché de l'accession sur le Gard rhodanien reste soutenu par la croissance démographique, surtout sur la partie Sud du territoire de l'Agglomération. Mais il est ressenti comme tendanciellement baissier par la plupart des professionnels, en raison du repli des activités du nucléaire qui ont fait la prospérité du territoire, et de l'absence de perspectives industrielles fortes :

> *«Le territoire s'appauvrit…Marcoule est en perte de vitesse et les gens ne croient plus aux promesses… Il y avait un flot ininterrompu de mutations, maintenant c'est fini… »*
> *« Les jeunes diplômés quittent Bagnols… Beaucoup de retraités veulent se rapprocher des grandes villes ou de la mer…».*
> *« Le segment porteur du marché, c'était la maison à 300-350000€ pour des cadres ou techniciens… ils ont vieilli, beaucoup de ces biens sont à la vente et trouvent difficilement preneurs… La meilleure clientèle est extérieure, retraités qui s'installent dans le Sud, étrangers, résidents secondaires… ».*

> Une conjoncture morose sur la période récente, avec une baisse des prix

Le sentiment des professionnels est aggravé par la conjoncture des dernières années. Le marché s'inscrit en effet dans le contexte macro-économique national et a été impacté par les crises de 2008 et 2010 ; mais à la différence des grandes métropoles qui ont enregistré une certaine stabilité des prix, ceux-ci ont significativement baissé sur le Gard Rhodanien au cours des dernières années :

> « *On est revenu aux prix de 2003-2004… Ceux qui ont acheté il y a 7 ans revendent à perte… La demande moyenne pour une maison est passée de 200 000 à 160 000€».*

> Une reprise en 2017, mais sans impact sur les prix (à ce jour)

S'inscrivant dans la tendance nationale, la reprise est perceptible depuis la fin de l'année 2016, mais pour l'heure uniquement au niveau du volume des transactions (qui ont enregistré une augmentation de l'ordre de +30 %) :

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

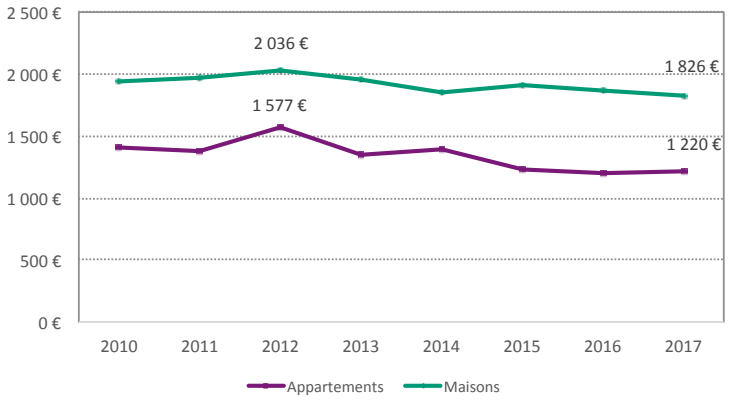
> *« Il y a un peu de reprise économique, plus d'optimisme, les gens veulent acheter… Les vendeurs ont compris, ils ont baissé leurs prix et le marché repart… Ce qui nous sauve, ce sont les taux qui sont restés très bas… Les étrangers étaient partis en 2012, on commence à les voir revenir ».*

L'analyse statistique (sur 1 200 transactions réelles) confirme ces perceptions ; sur le territoire de l'Agglomération du Gard Rhodanien, le prix médian des maisons a baissé de 10% entre 2012 et 2017, passant de 2 036 €/m^2 à 1 826 €/m^2, celui des appartements de 22%, passant de 1 577 €/m^2 à 1 220 €/m^2. Les prix au m^2 sont restés pratiquement stables sur les 2 dernières années.

Le marché est donc dans une situation intermédiaire : peu tendu, en mutation, mais pas atone.

Evolution du prix médian des appartements et des maisons
Gard Rhodanien

Source : DVF - DGFiP



6.1.2 - Des prix globalement abordables

Conséquence de la baisse des prix enregistrée depuis 2012, le marché des transactions sur le Gard Rhodanien est un marché globalement abordable, notamment en comparaison des métropoles voisines.

Le prix médian (hors droits de mutations) pour un logement de 80 m^2 de surface utile, s'établit en 2017 à

- 97 600 € (1 220 € /m^2) pour un appartement ;
- 146 000 € (1 826€ /m^2) pour une maison existante ;
- 170 000€ (70 000 € de terrain + 100 000 € de construction) pour une maison neuve en lotissement ;
- 200 000€ (2 500€ / m^2) pour un appartement neuf, ce produit étant très marginal sur le territoire.

La baisse des prix, conjuguée au maintien de taux d'intérêt bas, offre à nouveau des opportunités d'achat pour un plus grand nombre de ménages.

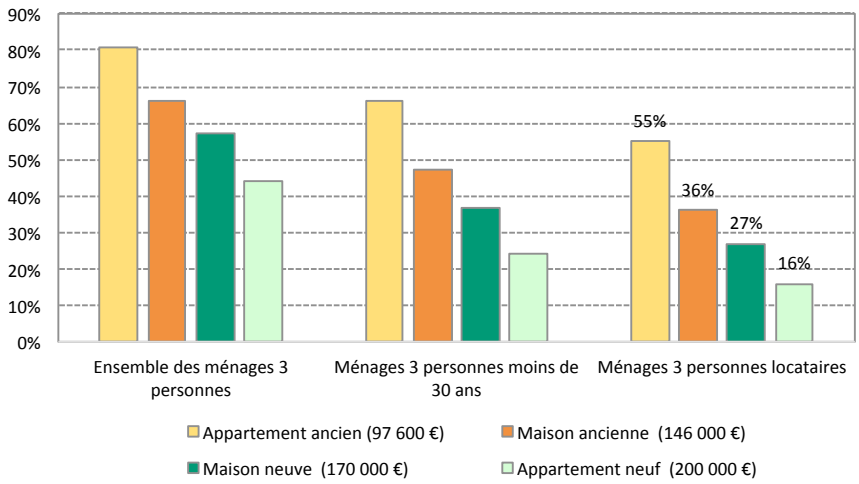
> *« Avec 3 000€ de revenus nets mensuels, on peut acheter un bien de 200 000€ en empruntant sur 15 ans. Avec 2 400€ de revenus, on peut acheter le même bien sur 25 ans…».*

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Le croisement du prix médian des différents biens avec le revenu par décile des ménages de trois personnes du Gard Rhodanien (Statistiques INSEE FiLoSoFi) montre que pour les niveaux de prix précédemment cités, plus de 50% des locataires du territoire seraient en mesure d'acheter un appartement de 80 m^2 et 36% une maison de même taille[6].

Ces conditions sont beaucoup plus favorables que sur les grandes métropoles voisines : le prix médian des appartements sur Avignon en 2017 s'établit ainsi à 1 718 € le m^2 (soit 40% plus cher que sur le Gard Rhodanien) et celui les maisons à 2 267€ le m^2 (soit 25% plus cher que sur le Gard Rhodanien), alors que le revenu moyen des ménages de l'agglomération du Grand Avignon est inférieur à celui du Gard Rhodanien.

Qui peut acheter un bien de 80 m2 sur le Gard Rhodanien ?
Sources : DVF (prix) - FiLoSoFi INSEE (revenus)



Les conditions d'une reprise de l'accession à la propriété semblent donc réunies avec malgré tout pour les jeunes ménages, l'impératif de disposer de revenus stables, en CDI ou fonctionnaire, ce qui s'avère de plus en plus difficile.

6.1.3 - Mais avec des écarts sensibles entre les communes et les différents secteurs de l'agglomération

Le marché du Gard Rhodanien n'est pas homogène :

- la tension est plus ou moins forte selon l'influence des pôles d'attraction voisins, et notamment de l'agglomération d'Avignon ;
- les communes ont leur propre attractivité, en fonction de leur cadre de vie, des services présents (commerces, équipements), mais également de leur offre immobilière et de leur peuplement.

Schématiquement, les prix augmentent du Nord au Sud de l'agglomération, mais aussi localement en fonction de l'attractivité propre à chaque commune.

Le prix moyen au m^2 des maisons atteint ainsi 2 140 € à Saint-Laurent-des-Arbres, soit une valeur supérieure de 17% à la moyenne de l'agglomération et proche des prix d'Avignon.

[6] Calculs détaillés en annexe

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Communes	Prix moyen au m² des maisons en €
Saint-Laurent-des-Arbres	2 140
Orsan	2 036
Saint-Paul-les-Fonts	2 000
Connaux	1 988
Laudun l'Ardoise	1 986
Bagnols-sur-Cèze	1 912
Vénéjan	1 908
Sabran	1 863
Pont Saint-Esprit	1 839
Tresques	1 836

Source : DVF – DGFIP, 2010-2017

> Des communes diversement attractives, un décalage entre villages et villes moyennes

Concernant la maison individuelle qui constitue le cœur de marché, la demande se porte préférentiellement vers les villages plutôt que vers les villes moyennes, où l'offre est au demeurant faible. Le cadre de vie, la tranquillité, la présence de commerces jouent en faveur de certains bourgs comme Connaux, Chusclan, Goudargues Laudun, Tavel, Saint-Victor-la-Coste, Saint-Laurent-des-Arbres… Ces villages captent donc essentiel de la clientèle familiale.

> *« J'ai des produits à vendre dans toutes les communes de l'agglomération, sauf à Bagnols…».*

A l'inverse, les villes moyennes et particulièrement Bagnols-sur-Cèze, souffrent d'un déficit d'image, et de handicaps qui nuisent à leur attractivité résidentielle :

> *« Il y a bien des atouts à Bagnols, les activités culturelles, l'hôpital, les commerces… mais il y a trop de tours, trop de HLM… »*
> *« La taxe foncière est beaucoup trop élevée : 1 250 € pour 80 m² à Bagnols, c'est presque deux fois plus cher que dans certains villages … ».*
> *« Les gens ne veulent plus habiter le centre ancien de Bagnols… trop de nuisances et des logements vétustes, inadaptés ; les propriétaires ne les entretiennent plus».*

Le déficit d'image, les nuisances effectives ou projetées, l'inadaptation d'un volant important du parc ancien expliquent pour une large part la vacance élevée constatée sur Bagnols-sur-Cèze (11,5%) et Pont-Saint-Esprit (15,3%).

6.1.4 - Des attentes qualitatives qui se renforcent

Quel que soit le profil des acquéreurs, les professionnels sont confrontés à une demande accrue de prestations, de confort et de qualité qui oriente le marché et rend obsolètes certains segments du parc.
Parmi ces exigences figurent notamment : la tranquillité et la sécurité, l'existence d'un espace extérieur privatif et d'une place de stationnement.
Le respect des normes et notamment les performances énergétiques sont également des critères importants, de même que la modernité (surtout chez les jeunes), avec des éléments de confort émergents comme la climatisation.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Ces aspirations expliquent l'attrait pour l'habitat individuel ; mais elles concernent également les appartements, entraînant de fait la déqualification de tout un segment du parc, notamment dans les centres anciens, sauf pour des clientèles captives et/ou démunies.

> *« Les jeunes ne cherchent pas le luxe, mais ils veulent un logement moderne, bien équipé, pas ringard… l'esthétique, le carrelage, c'est important pour eux… ».*

6.1.5 - Les différents segments du marché

> Profil des acquéreurs

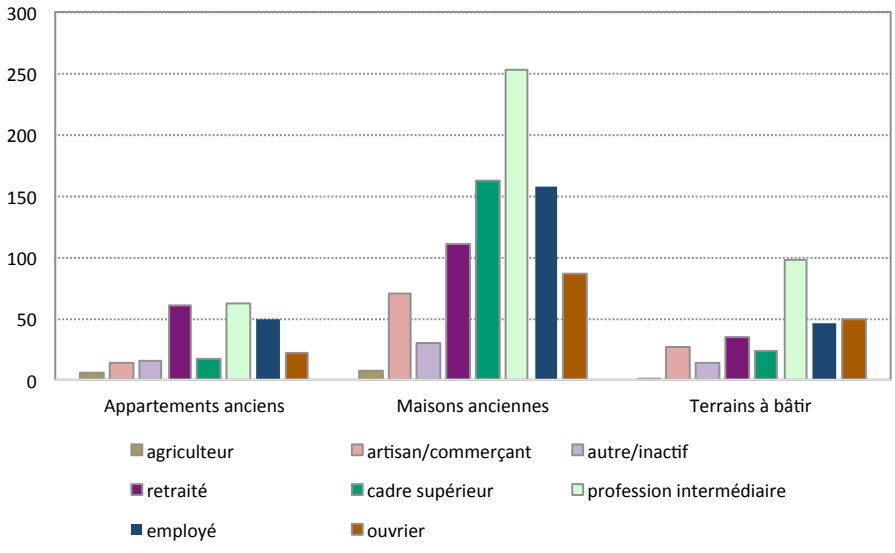
Les données Perval (fichier renseigné par les notaires) nous fournissent un cadrage liminaire du profil des acquéreurs sur la base d'environ 1420 transactions enregistrées entre 2013 et 2016 (données non exhaustives) :

- Les transactions les plus nombreuses – près de deux-tiers - concernent les maisons existantes.
- Les « professions intermédiaires » sont les acquéreurs les plus nombreux (29% des acquéreurs) et ce sur les 3 segments du marché (appartements, maisons et terrains).
- La classe d'âge des 30-39 ans est la plus représentée (28% des acquéreurs), suivie des 40-49 ans (22% des acquéreurs), puis des 50-59 ans (18% des acquéreurs).
- Certaines catégories socio-professionnelles ou tranches d'âge ont des préférences par produits :
  - Les cadres choisissent presque exclusivement les maisons existantes (à plus de 80%) ;
  - Les retraités et les moins de 30 ans sont en proportion plus nombreux à se tourner vers un appartement ;
  - Les ouvriers, les jeunes de moins de 40 ans sont proportionnellement plus nombreux parmi les acquéreurs de terrains à bâtir.

Nous allons pour chaque produit, approfondir les logiques et des attentes de ces différentes catégories d'acquéreurs.

Profil des acquéreurs (CSP)

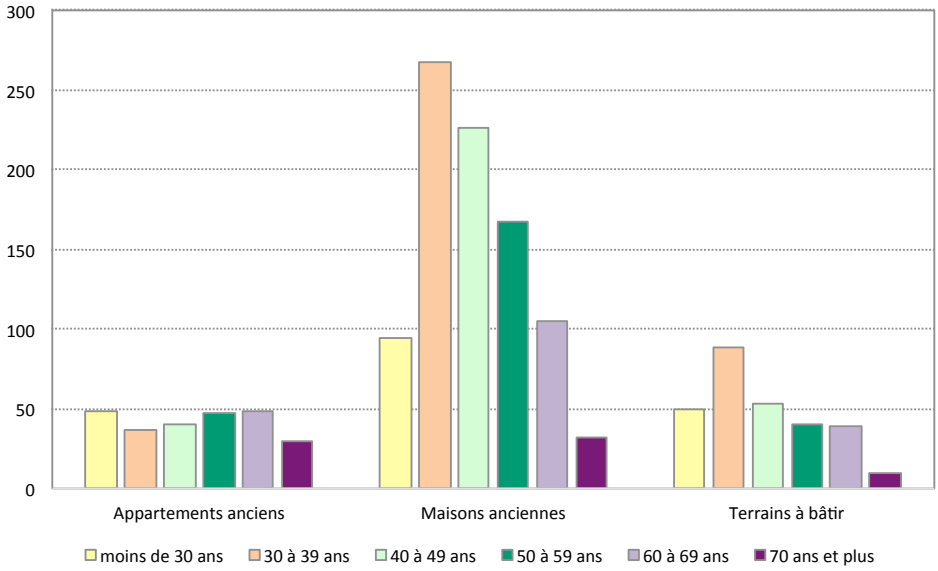
Source : Perval 2013-2016



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Profil des acquéreurs (Age)

Source : Perval 2013-2016



> La maison individuelle : au cœur du marché

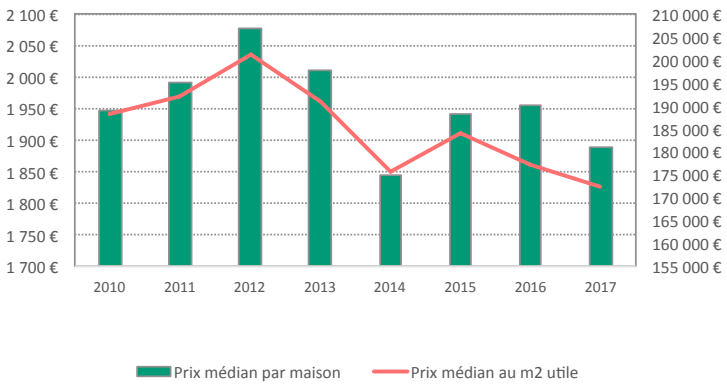
- **La maison individuelle : 70% des transactions dans l'ancien et 80% de la construction neuve**

La maison individuelle est le produit phare pour les candidats à l'accession et cette tendance, qui est nationale, est plus affirmée sur le Gard Rhodanien en raison de la faible concentration urbaine.
Les maisons individuelles représentent 71% du parc de résidences principales du Gard Rhodanien et 88% en dehors des villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit.
Elles représentent 70% du marché des transactions dans l'ancien, et 80% de la construction neuve.

Pour rappel, le prix médian d'une maison s'établit en 2017 à 181 000 € et 1 826 € le m^2 ; il est en nette diminution depuis 2012 (le prix médian d'une maison était alors de 206 700 € et de 2 036 € le m^2).

Evolution du prix des maisons - Gard Rhodanien

Source : DVF - DGFiP



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- **Les mutations socio-économiques ont profondément infléchi le marché**

La demande de cadres et de personnel muté est en baisse. Les villas cossues (à 250 000 € et plus) sont moins recherchées, alors même que l'offre augmente car une partie de ces catégories socio-professionnelles ont vieilli et cherchent aujourd'hui à revendre leur bien.

> *« Les retraités du nucléaire ont du mal à revendre leur belle villa au prix souhaité… Je ne trouve pas de preneur pour une maison sur 1 500 m² de terrain à 240 000 €».*

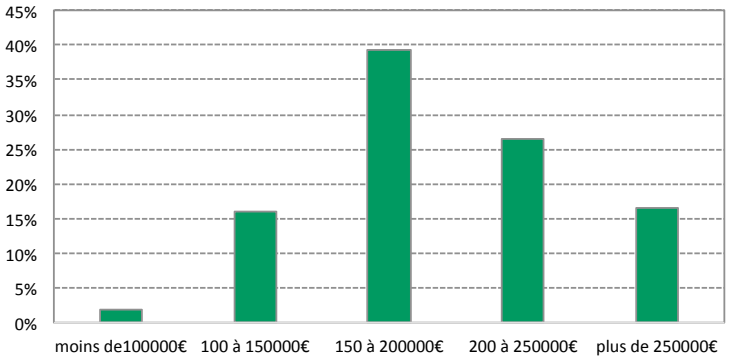
Cette clientèle n'a pas disparu, mais elle s'est raréfiée. Pour ce type de biens, on trouve surtout des retraités nouveaux arrivants et, dans les villages touristiques, des résidents secondaires. Ces clientèles, qui préfèrent les villas existantes à la construction neuve, par commodité (délais, gestion du chantier) mais aussi parce que ces biens disposent souvent de terrains plus grands que les parcelles à bâtir, soutiennent à minima le marché de la « belle maison cossue ».

> *« Les villas des années 1970 sont plus grandes et plus chères, les jeunes n'ont pas les moyens, ce sont des retraités ou des pré-retraités qui achètent ».*

Le cœur de cible actuel est plus modeste, avec des budgets qui varient entre 120 000 et 200 000 €. Près de 60% des transactions de maisons réalisées entre 2010 et 2017 se sont effectuées à un prix inférieur à 200 000 €.
Pour les primo-accédants, le niveau de prix est plutôt en dessous de 150 000 €, certains professionnels développant même des produits (maisons 2 chambres) à 110-120 000 €.

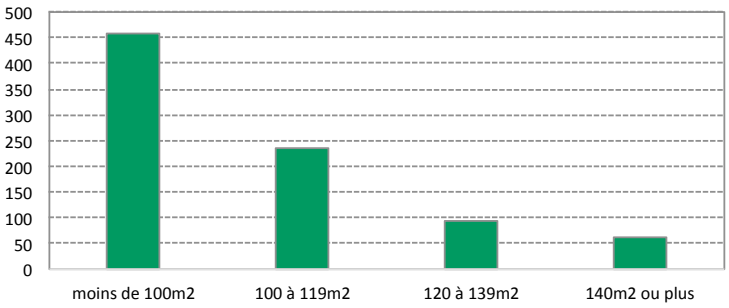
Répartition des ventes de maisons par tranche de prix entre 2010 et 2017

Source : DVF - DGFiP



Répartition des ventes de maisons par surface habitable entre 2010 et 2017

Source : DVF - DGFiP



Les clients sont avant tout locaux, mais aussi des nouveaux arrivants qui ne disposent pas des mêmes revenus qu'autrefois : *« Le niveau des salaires n'est pas le même à FM Logistic qu'à Marcoule… ».* Quelques investisseurs achètent également des maisons pour la location.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les jeunes ménages, les primo-accédants, privilégient les villages et sont plus nombreux que les autres générations à faire construire. La construction neuve reste en effet une alternative à l'achat d'une maison existante, avec des prix moyens avoisinant :

- 146 000 € pour une maison ancienne de 80 m^2 (mais avec souvent des travaux de rafraichissement) ;
- 170 000 € pour une villa neuve de même surface (70 000 € terrain + 100 000 € construction), sachant qu'il est possible de trouver des terrains moins chers sur certaines communes.

> *« Le prix au final est à peu près équivalent à celui d'une maison existante, et il est possible d'étaler certains travaux ou de finir soi-même, la peinture, la cuisine…. C'est plus moderne, plus au goût des jeunes… ».*

Le prix moyen des terrains est quant à lui resté globalement stable depuis 10 ans, entre 80 000 et 90 000€.

Evolution du prix des terrains à bâtir - Gard Rhodanien

Source : DREAL - SDES, EPTB

Quelques exemples de maisons neuves en 2018 (Source : « Ici Terrains ») :

- Pont-Saint-Esprit : maison de 54 m^2 sur un terrain de 300 m^2 : 115 000€
- Pont-Saint-Esprit : maison de 70 m^2 sur un terrain de 359 m^2 : 149 900€
- Goudargues : maison de 70 m^2 sur un terrain de 476 m^2 : 135 200€
- Venejan : maison de 95 m^2 sur un terrain 847 m^2, avec piscine : 219 000€.

Le Prêt à Taux Zéro, dont la règlementation a fluctué en ce qui concerne la recevabilité des logements anciens, favorise également la construction neuve. En 2015, la quasi-totalité des PTZ ont été accordés pour des maisons individuelles neuves.

Profil des bénéficiaires de PTZ en 2015
Gard Rhodanien
Source : DREAL Occitaneie

Nombre de bénéficiaires	112
Type de logement	
Individuel	111
Collectif	1
Age des bénéficiaires	
Moins de 30 ans	41
30-39 ans	49
40 ans et plus	22
Statut d'occupation antérieur	
Locataire parc privé	90
Autre	22
Origine géographique	
Même commune	47
Reste du département	40
Autre	25

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Les conditions d'octroi du PTZ ont encore évolué début 2018 : le PTZ est toujours disponible :
- dans le neuf en zones B2 (Bagnols-sur-Cèze, Laudun l'Ardoise, Saint-Nazaire, Orsan, Tresques) et C (reste du territoire de l'Agglomération) jusqu'au 31 décembre 2019, mais son montant ne peut désormais couvrir plus de 20% du coût total de l'opération ;
- dans l'ancien en zones B2 et C, à hauteur de 40% du coût total de l'opération et à condition d'effectuer des travaux dans un délai de 3 ans suivant l'acquisition.

- **Les produits qui pourraient être développés**

Les professionnels, dans l'ensemble, ont acté les évolutions du marché de la maison individuelle :
- Une offre suffisante pour les maisons « cossues ».
- Une demande pour des maisons individuelles abordables, notamment pour les jeunes ménages primo-accédants.

La modicité des budgets va de pair avec une demande de modernité :
- 110 000 à 150 000 € au total, éventuellement prêt à finir ;
- libre choix du constructeur, plus économique que le produit clé en main ;
- une conception simple, mais avec tous les attributs attendus par les jeunes ménages : économe en énergie, esthétique et moderne, petit jardin piscinable, stationnement.

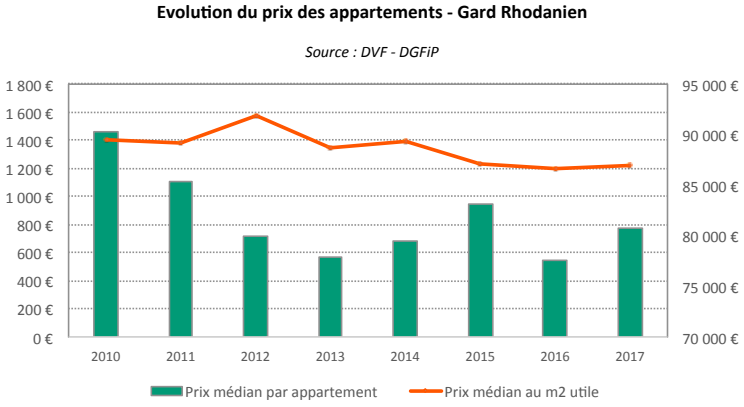
Le développement d'une offre en individuel sur Bagnols-sur-Cèze, pratiquement absente, favoriserait un rééquilibrage socio-économique de la population en rapatriant sur la ville centre une partie de la clientèle familiale ; un programme est en cours de commercialisation : il s'agit du « Domaine de la Roquette » (Terres du Soleil), Route d'Orsan, composé de 61 lots de 500 à 900 m^2 environ pour un prix allant de 66 000 à 96 000 €.

> Les appartements : un marché secondaire, centré sur les villes moyennes

- **Les appartements : 30% des transactions dans l'ancien**

Les appartements représentent 28% du parc de résidences principales sur le Gard Rhodanien et sont, pour 60 à 70% des logements locatifs.
Dans les villages (c'est à dire hors Bagnols-sur-Cèze, Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise), les appartements représentent seulement 12% du parc et correspondent essentiellement aux maisons anciennes, et dans certaines communes, à quelques logements sociaux.
Le marché des appartements concerne donc surtout les villes ; ils représentent en effet 41% du parc de résidences principales de Pont-Saint-Esprit, 57% du parc de résidences principales de Bagnols-sur-Cèze.

Pour rappel, le prix médian des appartements existants a baissé de 20% entre 2012 et 2017. Le prix actuel (1 220 € le m^2) reflète pour partie la qualité moyenne, parfois médiocre, du parc.

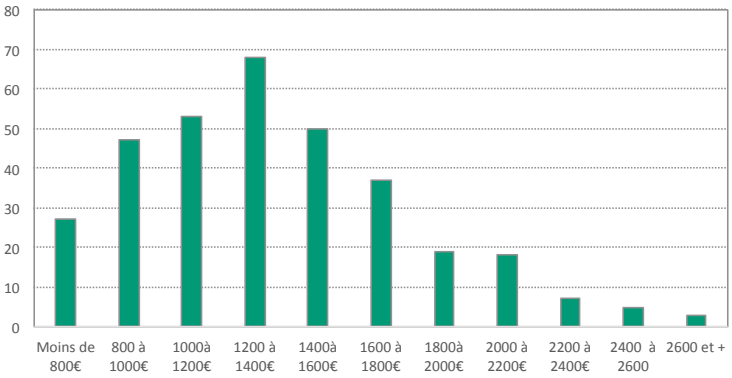


AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Près de 60% des transactions d'appartements réalisées entre 2010 et 2017 se sont d'ailleurs effectuées à un prix au m^2 inférieur à 1 400 €.

Prix au m2 des appartements - Gard Rhodanien

Source : DGFiP - DVF - 2010-2017



- **Les appartements existants : une offre en partie inadaptée aux attentes actuelles**

La demande en appartements émane à la fois de jeunes ménages, qui trouvent là un produit moins cher que la maison individuelle, de personnes en situation de séparation cherchant un bien transitoire, mais également de personnes âgées en demande d'un habitat moins contraignant, avec moins d'entretien, plus proche des commodités et des services.
Pour toutes ces clientèles, la demande évolue vers plus de qualité et la demande d'équipements de plus en plus indispensables :

- un espace extérieur : terrasse, petit jardin, voire balcon ;
- un ascenseur, au-delà de deux étages ;
- une place de stationnement, garage ou parking ;
- et surtout, le calme et la sécurité.

Or une majorité des appartements existants, notamment dans les villes, ne possèdent pas ces attributs et sont de ce fait de plus en plus délaissés, perdant ainsi de leur valeur ; c''est notamment le cas en centres anciens.

> *« Beaucoup de logements anciens deviennent obsolètes, parce qu'ils n'ont pas d'extérieur, sont de qualité médiocre… Les propriétaires ne les entretiennent plus et ne trouvent preneur ni à l'acquisition de la location… C'est un cercle vicieux… Quand les biens sont correctement rénovés, ça part… ».*

Dans le centre de Bagnols-sur-Cèze, le manque de lumière, l'absence de places de stationnement se conjuguent avec un sentiment d'insécurité de plus en plus prégnant.

Les copropriétés les plus anciennes sont également concernées, certes à moindre titre, par ce processus de déqualification, du fait par exemple de l'absence d'ascenseur, de terrasse ou de balcon, et de l'insuffisance de l'isolation thermique.
Il reste néanmoins sur Bagnols-sur-Cèze un certain nombre de programmes attractifs pour tous les publics qui recherchent un appartement, et notamment pour les personnes âgées ; on peut citer par exemple :

- la Villa Sainte-Marie (construction datant de 2009) où l'on trouve des logements de 60 m² autour de 150 000 €, avec un cadre agréable, un certain confort, ascenseur, terrasse et garage.
- d'autres immeubles, même simples, comme les Cévennes, le Camargue, l'Elan, le Rivarol, le Lorraine.
- des programmes plus excentrés : l'Oliveraie, le Bosquet…

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

D'une manière générale, les personnes âgées sont plus attirées par la proximité du centre, alors que les jeunes acceptent de s'en éloigner, dès lors qu'ils peuvent accéder à un logement plus moderne.

- **Les appartements neufs et la promotion immobilière : un marché de niche**

La promotion immobilière concerne quasi exclusivement les villes, en premier lieu Bagnols-sur-Cèze, plus marginalement Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise. Il s'est ainsi construit au fil des décennies plusieurs programmes en copropriétés privées, souvent de hauteur modérée (R+3, R+4), plutôt bien répartis dans le tissu urbain. Cette production a été totalement stoppée par la crise de 2008.

Depuis deux ans, quelques programmes ont été à nouveau lancés sur Bagnols-sur-Cèze ; c'est notamment le cas :
- du Domaine de Paniscoule ;
- des Jardins de l'Ancyse, à proximité du Centre hospitalier, sur le site de l'ancien stade Jean Nouguier.

La Résidence « Les jardins de l'Ancyse » est une résidence de 19 logements, dont 4 villas de plain-pied avec leur jardin privatif et 15 appartements sur 2 étages, avec garage en sous-sol, qui s'intègre dans un projet urbain plus vaste regroupant un pôle médical, des commerces et un programme de 45 logements locatifs sociaux (en VEFA avec le bailleur Logis Cévenol).

Réalisée par un promoteur nîmois, cette résidence se caractérise par des prestations de bon niveau (vidéophone, ascenseur, RT 2012….). Les appartements sont aujourd'hui en cours de commercialisation au prix moyen de 2400 € le m^2 utile, soit près du double du prix moyen des appartements existants (158 000 € pour un 67 m^2 avec parking). S'il est trop tôt pour se prononcer sur le succès de cette opération, les prix sont toutefois jugés plutôt élevés pour le marché local par plusieurs agences, et la part de logements sociaux trop importante :

> « *Au même prix on peut avoir une maison… acheter en Pinel n'est pas intéressant en comparaison de la rentabilité qu'on peut attendre dans l'ancien… des clients ont voulu revenir sur leur engagement quand ils ont appris le nombre de HLM…* ».

Néanmoins, pour la plupart des professionnels, ce type de produit répond à une vraie demande, notamment de seniors, lorsqu'il est localisé en centre-ville, à proximité des commerces, des services et des équipements médicaux :

> *« C'est cher, mais ça finira par se vendre car il y a des besoins ».*

C'est donc un marché de niche, limité en volume, mais qui peut ouvrir des pistes pour redynamiser le centre-ville et y attirer de nouvelles populations.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- **Les produits qui pourraient être développés**

Concernant le parc existant (parc ancien mais aussi copropriétés), il existe un enjeu majeur de mise aux normes des logements, notamment de mise aux normes thermiques, d'adaptation aux attentes (en terme de modernité, d'espaces extérieurs, de stationnement) et plus globalement de requalification des centres anciens.

Les appartements type T3 sont les plus recherchés ; la demande type correspond à un T3 avec un petit espace extérieur, un parking proche et le cas échant quelques travaux de rafraichissement, pour un montant de à 80 000 à 90 000€.

La production d'appartements neufs, en nombre limité, répond à un besoin dans les villes, en accession comme en location, les principaux critères étant :

- Une dominante de T3, quelques T2 et T4 ;
- Une localisation proche du centre-ville et des services (équipements médicaux, pharmacie, cabinet médical…) ;
- De bonnes prestations (ascenseur, terrasse, stationnement, très bonne isolation, éventuellement climatisation), des gages de tranquillité et de sécurité et une proportion limitée de logements sociaux dans les programmes.
- Des prix de vente plus serrés : 2 200-2 300 € le m^2 ;
- Eventuellement, des espaces ou des lieux collectifs (salle de rencontre, jardins collectifs, piscine).

- **Le segment des investisseurs**

L'investissement locatif neuf (dispositif Pinel, pour lequel la ville de Bagnols-sur-Cèze a demandé une dérogation secteur B2) est jugé peu attractif en raison du décalage entre le prix des logements neufs commercialisés et le niveau général du marché.
Les perspectives de plus-value sont très aléatoires et les acheteurs méfiants. Les grandes métropoles sont privilégiées, même si les rendements y sont encore plus faibles.

> *«C'est le promoteur qui garde l'avantage fiscal…*
> *Tous ceux qui ont acheté en Scellier il y a 10 ans revendent à perte… »*

Il existe en revanche des investisseurs, essentiellement locaux, qui recherchent de petits immeubles anciens (de 3 ou 4 logements), le plus souvent à rénover. Malgré l'instauration, parfois dissuasive, du nouvel impôt sur la fortune immobilière, ce type d'investisseurs semble revenir sur le marché et ce d'autant plus qu'il y a de nombreux biens à la vente.

Une rentabilité brute de 9% (soit 5-6% nets) peut être atteinte, comme en témoigne l'exemple ci-après d'une opération récente :

- Opération composée de 4 appartements, pour une surface totale de 234 m^2
- Prix d'achat : 132 000 € FAI, soit 564 € le m^2
- Montant des travaux : 120 000 €
- Un rapport locatif brut de 1 900 € mensuels, soit un rendement de 9%.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

6.2 - Le marché locatif privé

Le parc locatif représente globalement 35,2 % des résidences principales du Gard rhodanien, dont 24,0% dans le parc privé et 11,2% dans le parc HLM.

Il représente (données INSEE 2014) :

- près de 56 % du parc de résidences principales sur la commune de Bagnols-sur-Cèze, répartis à parts égales entre parc privé et parc HLM ;
- 43,5% du parc du parc de résidences principales de Pont-Saint-Esprit, dont 9,3 % de logements HLM et 34,2% de logements locatifs privés.

6.2.1 - Les produits à la location : une offre segmentée entre maisons et appartements

L'analyse suivante s'appuie sur 220 logements et maisons à la location en janvier 2018 (site «seloger.com »).

Sur l'ensemble du territoire du Gard rhodanien, 78% des offres locatives concernent des appartements, 22% des villas.

56 % des appartements à louer étaient localisés sur Bagnols-sur-Cèze, 20 % sur Pont-Saint-Esprit et 24 % seulement sur l'ensemble des autres communes de la Communauté d'Agglomération.

A l'inverse, 85% des villas à louer étaient situés hors Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit (une seule offre recensée sur Bagnols-sur-Cèze).

Les T2 et T3 représentent 60% de l'offre locative globale et 76% des appartements mis en location.

6.2.2 - Les loyers : des écarts entre les loyers du marché, du stock et les loyers HLM

> Observations méthodologiques

L'approche du niveau des loyers est délicate pour plusieurs raisons :

- Il n'existe pas d'observatoire des loyers sur le territoire ; une seule étude a été conduite par l'ADIL en 2017, sur la commune de Pont-Saint-Esprit.
- Les loyers à la relocation présentés par les agences sont généralement supérieurs aux loyers du stock, compte tenu des réactualisations qui s'opèrent à chaque relocation. Il est possible également que certains loyers affichés soient renégociés, compte tenu de la faible tension du marché.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Nous présenterons successivement :

- les loyers à la relocation en janvier 2018, sur la base des annonces du site seloger.com ;
- les loyers « du stock » issus de l'étude de l'Adil réalisée sur Pont-Saint-Esprit en 2017 ;
- à titre de comparaison, les loyers du parc HLM issus du RPLS 2017.

Les loyers à la relocation sur Pont-Saint-Esprit étant voisins des loyers moyens du territoire, nous prendrons comme hypothèse que les loyers « du stock » de l'étude ADIL correspondent approximativement à ceux du Gard Rhodanien.

> Loyers du marché et loyers du stock

Les loyers médians du marché sont supérieurs de 9 % à 31 % aux loyers du stock. L'écart le plus important s'observe pour les grands logements, en raison de leur plus faible taux de rotation.

Prix des loyers à la relocation – CA du Gard Rhodanien

	T1	T2	T3	T4	Villa	Ensemble des logements
Prix médian par logement	360 €	450€	565 €	630 €	800 €	
Mini	300 €	360 €	400 €	550 €	600 €	
Maxi	450 €	600 €	700 €	750 €	1 500 €	
Prix médian au m^2	13,4€	10,2€	9,5€	8,4€	9,6€	9,7€

Source : seloger .com-janvier 2018

Comparaison loyers stock / loyers marché – CA du Gard Rhodanien

	T1	T2	T3	T4	Villa
Prix médian étude ADIL (stock)	330 €	370 €	454 €	500 €	610 €
Prix médian relocation (flux)	360 €	450 €	565 €	630 €	800 €
Ecart	90	22%	24%	26%	31%

Source : Etude ADIL Pont-Saint-Esprit 2017 / seloger.com-janvier 2018

> Comparaison avec les villes voisines

Selon l'observatoire « Clameur », les loyers du marché du Gard Rhodanien (avec un prix médian de 9,7€/ m^2) sont sensiblement inférieurs aux loyers observés sur les métropoles voisines :

Nîmes : 10,6€/ m^2
Avignon : 12,0€/ m^2
Montpellier : 13,0€ m^2

> Comparaison entre loyers du parc privé et loyers du parc HLM

Les loyers du marché privé sont nettement supérieurs aux loyers moyens du parc social. La différence est, selon les types de logements :

- de 33 à 50 % par rapport aux loyers moyens HLM du Gard Rhodanien ;
- de 54 % à 76 % par rapport aux loyers HLM du quartier des Escanaux.

Néanmoins, le haut de la fourchette de loyers du parc HLM est équivalent au niveau médian des loyers à la relocation :

- T2 : loyer maxi HLM (467 €) / loyer médian du marché (450€).
- T3 : loyer maxi HLM (579 €) / loyer médian du marché (565€).

Ceci peut expliquer une certaine mobilité entre les segments supérieurs du parc social et le parc locatif privé.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Comparaison loyers stock logements privés / loyers HLM

	T1	T2	T3	T4
Prix médian étude ADIL (stock)	330 €	370€	454 €	500 €
Loyer HLM moyen Gard Rhodanien	360 €	450€	565€	630€
Ecart avec le parc privé	50%	35%	45%	33%
Loyer HLM moyen Escanaux	360 €	450€	565€	630€
Ecart avec le parc privé	76%	59%	62%	54%

6.2.3 - Le fonctionnement du marché locatif privé

> Un marché relativement détendu

Selon les agences interrogées, les demandeurs se répartissent schématiquement de la manière suivante :

- 60 % de jeunes ;
- 30 % de ménages nouvellement arrivés, souvent en attente d'une acquisition ;
- 10 % de retraités.

Concernant les maisons, qui correspondent plus particulièrement aux deux dernières catégories de demandeurs, des produits pour les jeunes ménages, HLM ou privés, seraient les bienvenus, mais à prix très abordables.

Concernant les appartements, dont le marché se concentre sur Bagnols-sur-Cèze et dans une moindre mesure sur Pont-Saint-Esprit, l'avis général est que l'offre excède la demande ; malgré une légère reprise en 2017, beaucoup d'appartements peinent à trouver preneur :

> *« L'année dernière on avait 10 à 20 % de logements qu'on arrivait pas à louer, on est revenu à 5 % 10%».*

> Des candidats souvent précarisés, mais une exigence de qualité et de confort

Le marché est confronté à une double contrainte.

Les candidats, notamment les jeunes, sont de plus en plus précarisés. Les propriétaires et surtout les assurances pour loyers impayés exigent un revenu égal à trois fois le montant du loyer et un contrat en CDI, conditions auxquelles ne peuvent répondre une majorité de jeunes.
Le Fonds de Solidarité Logement suscite des réticences : « *C'est du social, ça prend du temps, il y a beaucoup de refus…* ». Mais quelques agences se sont néanmoins spécialisées dans ces publics, avec recours au dispositif : « *Nous, on fait 80% de dossiers avec le FSL…* ».

Dans le même temps, et quelle que soit leur situation économique, les candidats ont des exigences accrues en termes de qualité. Sur Bagnols-sur-Cèze, les logements médiocres du centre ancien ne trouvent plus preneur, sauf par quelques candidats aux abois et/ou captifs (non motorisés) :

> *« Il faut un espace extérieur, un parking, un logement en bon état… Tout ce qui est en dehors des clous ne se loue plus…».*

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Finalement, même si le marché est détendu, on a relativement du mal à trouver de beaux logements locatifs, recherchés par les nouveaux arrivants (classes moyennes actives) :

> *« Un logement moderne à 650 €, dans un petit immeuble résidentiel sécurisé, avec terrasses et parking … c'est rare… ».*

> Les mobilités parc privé – parc HLM

Le parc HLM des villages, le parc HLM le plus récent des villes, est jugé de qualité, attractif. Même s'il est plus cher que le parc HLM ancien des grands ensembles, il reste le plus souvent en deçà des prix du marché libre, avec un confort équivalent voire supérieur.

> Les produits qui pourraient être développés (logements locatifs)

Les besoins des jeunes ménages sont avant tout qualitatifs et peuvent être résumés de la façon suivante :

- Des logements modernes, de qualité, avec parties extérieures et parking, en appartement ou maison, pour classes moyennes (jeunes actifs, personnel muté).
- Pas nécessairement au centre.
- Un loyer mensuel de 600 à 700€ pour un T3.

La demande est globalement identique pour les personnes âgées, qui peuvent apprécier aussi des immeubles plus anciens, mais avec ascenseur, proches du centre et des services.

Il est globalement nécessaire d'œuvrer à la requalification du parc ancien, de lutter contre l'habitat indécent et de favoriser le recours aux dispositifs de solvabilisation des ménages précaires (FSL et autres), mais également d'étudier la dé-densification du bâti existant pour permettre notamment la création d'espaces extérieurs (terrasses, jardins) pour les logements des centres anciens.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

7 - L'hébergement et le logement des publics spécifiques

Ce dernier volet du diagnostic consiste dans le rappel et, le cas échéant, l'actualisation des données relatives au logement et à l'hébergement spécifique figurant dans le diagnostic EHOS de janvier 2015. Il n'a pas fait l'objet d'investigations plus poussées qu'une mise à jour des données.

7.1 - L'hébergement d'urgence et le logement des ménages en difficulté

7.1.1 - Le PDALPD du département du Gard

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) s'adresse à « *toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, …. ; pour accéder à un logement décent ou indépendant ou s'y maintenir et pour disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques* ».
Il s'agit principalement des ménages :

- sans aucun logement,
- menacés d'expulsion sans relogement,
- logés dans les logements insalubres ou de fortune,
- en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Social (CHRS) et logés temporairement,
- logés dans des conditions non satisfaisantes (logement non décent….)

Le 6ème PDALPD du Département du Gard 2013-2018, en cours de révision, se structure autour de 6 grands objectifs :

- Développer l'offre de logements et d'hébergement pour le public du plan (voir ci-après) ;
- Améliorer les conditions de logements et d'hébergement et notamment lutter contre l'habitat indigne ou précaire, promouvoir le logement décent dans le parc privé comme dans le parc public et contribuer à la rénovation thermique des logements ;
- Optimiser le rapprochement entre l'offre et la demande de logements et hébergement avec notamment l'accompagnement de l'accès au logement autonome dans le cadre des sous location à bail glissant et le relogement dans le parc social public ou privé.
- Accompagner les ménages et contribuer à leur solvabilité
- Prévenir les expulsions domiciliaires
- Renforcer le pilotage et l'animation du plan.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Concernant spécifiquement l'offre de logements et d'hébergement, le PDALPD préconise :

- de maintenir et accroître l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion ;
- de maintenir et développer une offre de logement adapté (résidences sociales, pensions de famille) et de logement intermédiaire (intermédiation locative en sous-location) ;
- de développer l'offre de logements accessible aux ménages à faible ressources dans le parc public (PLAi) ;
- de produire et capter des logements conventionnés dans le parc privé pour le public du PDALPD.

7.1.2 - L'offre d'hébergement d'urgence et temporaire sur le Gard Rhodanien

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de quitter leur domicile en urgence (femmes victime de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est une solution provisoire, dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée.

> Hébergement d'urgence

Par distinction avec l'hébergement d'insertion ou de stabilisation, l'hébergement d'urgence a vocation à apporter des solutions immédiates et de courte durée à des demandes urgentes. la Loi MOLLE prévoit toutefois que toute personne accueillie dans une structure d'urgence doit pouvoir y demeurer dès lors qu'elle le souhaite et jusqu'à ce qu'une solution adaptée lui soit proposée.

L'hébergement d'urgence recouvre plusieurs dispositifs :

- les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) ;
- les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) avec des places dédiées à l'urgence ;
- les appartements conventionnés ALT ;
- le dispositif hôtelier ;
- les centres spécifiques mobilisés pour l'accueil pendant les périodes hivernales sur décision préfectorale (locaux réquisitionnés, accueil en surnombre dans les centres d'hébergement….).

29 places d'hébergement d'urgence sont recensées sur le territoire du Gard Rhodanien (sur les 192 recensées sur le département du Gard + 35 supplémentaires en période hivernale) :

- 14 places sur Bagnols-sur-Cèze : 4 places CCAS en logements diffus (8 places supplémentaires pendant la période hivernale) et 10 places de l'Association RIPOSTE (3 logements T4 et un logement T2)
- 15 places sur Pont-Saint-Esprit : 2 places de l'Association RIPOSTE (2 studios) et 12 places de l'Association Far Saint Vincent (9 chambres dont 7 chambres individuelles et 2 chambres collectives).

auxquelles viennent s'ajouter 5 places d'accueil des personnes victimes de violences conjugales à Bagnols (1 T3) et à Laudun l'Ardoise (1 studio).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

> Hébergement de stabilisation

L'hébergement de stabilisation, à mi-chemin entre l'urgence et l'insertion, s'adresse avant tout à un public très désocialisé, à la rue depuis de nombreuses années et en rupture avec les structures d'accueil classique. L'hébergement va de paire avec un accompagnement social qui doit permettre à ces personnes de se stabiliser et de favoriser leur orientation vers des structures adaptées à leur situation.

Aucune place d'hébergement de stabilisation n'est recensée sur le territoire du Gard Rhodanien (sur les 57 recensées sur le département du Gard, dont 19 à Alès et 30 à Nîmes).

> Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)

Les CHRS sont des structures destinées aux ménages qui connaissent de graves difficultés notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion. Ils comportent en conséquence deux volets indissociables : l'hébergement et l'accompagnement.

Aucune place en CHRS n'est recensée sur le territoire du Gard Rhodanien (sur les 214 recensées sur le département du Gard, dont 61 à Alès, 123 à Nîmes et 30 à Villeneuve-lès-Avignon).

> Logements et chambres conventionnés à l'Aide au Logement Temporaire (ALT)

L'Aide au Logement temporaire est versée aux CCAS ou aux associations agréés qui conventionnent avec l'Etat pour mobiliser des logements ou des chambres pour loger à titre temporaire des personnes en situation de précarité, aussi bien pour des places d'hébergement d'urgence que d'insertion (personnes relativement autonomes).

4 places conventionnées à l'ALT sont recensées sur le territoire du Gard Rhodanien (sur les 145 recensées sur le département du Gard) ; elles sont situées sur la seule commune de Bagnols-sur-Cèze :

- 2 places (voire 4 selon la composition familiale) du CCAS (logement T2)
- 2 places de l'Association Entraide Protestante du Gard Rhodanien (T2bis)

7.1.3 - L'offre de logement adapté sur le Gard Rhodanien

Les occupants de logements adaptés, que leur occupation soit temporaire ou durable, versent une redevance ou un loyer ; ils ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation) avec une garantie de maintien dans les lieux et bénéficient des aides au logement.

> Maisons relais ou pensions de famille

Les maisons relais ou pensions de famille constituent une forme de logement adapté offrant un habitat durable à des personnes de faible niveau de ressource, en situation d'isolement ou d'exclusion, ayant connu un parcours d'errance et présentant un profil social et psychologique rendant impossible l'accès ou le maintien dans un logement ordinaire.
Les structures sont de taille réduite (20 à 25 places), alliant logements privatifs et espaces collectifs avec présence quotidienne d'un hôte de maison.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

L'Association Riposte gère une maison relais de 12 chambres individuelles sur Bagnols-sur-Cèze (187 places recensées sur le Département du Gard).

> Intermédiation locative

L'intermédiation locative consiste à gérer des logements appartenant à des propriétaires privés et les louer à des ménages ayant des difficultés financières et sociales. Ce dispositif favorise ainsi l'accès et le maintien des personnes les plus démunies dans un logement autonome de droit commun dans le parc privé en apportant au propriétaire bailleur une sécurité et des garanties.
L'intermédiation locative s'appuie sur 3 piliers : la mobilisation de logements, la gestion locative à proprement parler et l'accompagnement social des ménages en vue de consolider leur accès au logement autonome.

Aucun logement en IML n'a été recensé sur le Gard Rhodanien.

7.1.4 - Les besoins identifiés

Un certain nombre de dispositifs en matière d'accueil des publics du PDALPD sont déjà présents sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien.

Des besoins supplémentaires ont toutefois été identifiés par les Services de l'Etat concernant à la fois :

- l'hébergement d'urgence avec la nécessaire création de places supplémentaires par annualisation des places de renfort en période hivernale ;
- le logement adapté : besoin d'extension de la pension de famille de Bagnols-sur-Cèze à 25 places et captation de 12 logements au moins en intermédiation locative.

7.2 - L'hébergement et le logement des personnes âgées

Comme la grande majorité des territoires métropolitains, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population dont on sait qu'il va encore s'aggraver dans les prochaines années avec le vieillissement des générations nombreuses d'après-guerre (générations dites du baby-boom).

Une part importante de cette population âgée habite un logement indépendant, la plupart par choix, d'autres par obligation du fait de ressources insuffisantes pour accéder à un logement adapté voire à une structure spécifique de type EHPAD et alors même que l'entrée dans le grand âge (au delà de 80 ans) s'accompagne souvent d'une perte d'autonomie et d'un certain isolement. Ce problème est encore plus crucial pour les personnes âgées handicapées.

Plusieurs étapes doivent être pris en compte dans le parcours des personnes âgées :

- le logement autonome : logement adapté en location, dans le parc privé et le parc locatif social, voire en accession ; l'adaptation du parc de logements anciens et le développement d'une offre nouvelle adaptée est en cela un enjeu majeur.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- les structures intermédiaires entre maintien à domicile et établissement d'hébergement. Porté par le Département du Gard, le dispositif « Maison en Partage » est une solution alternative d'habitat qui s'adresse à des personnes âgées et/ou handicapées dont le logement actuel est inadapté ou inadaptable à leur degré d'autonomie ou en situation d'isolement et qui ne peuvent donc y demeurer. La Maison en Partage propose des logements locatifs sociaux individuels (20 maximum) et inclut une fonction d'animation et d'accompagnement afin de permettre aux habitants de maintenir des liens sociaux et d'éviter l'isolement, dans la mesure de leur volonté. Les projets retenus dans le cadre des appels à projets du département du Gard bénéficient à la fois d'aides à l'investissement (s'agissant de logements locatifs aidés de type PLAi, PLUS ou PLS) et d'une aide au fonctionnement (au travers de la prise en charge de la moitié du coût annuel de la fonction de coordination et d'animation, plafonné à 15 000 €, le reste étant à la charge des locataires ou, en partie financé par un partenaire : commune, CCAS, EPCI). Plusieurs projets de Maisons en Partage sont recensés sur le territoire du Gard Rhodanien, à des degrés plus ou moins avancés : en cours à Saint-Paulet-de-Caisson, en projet à Saint Michel d'Euzet, Laudun l'Ardoise, Orsan.
  D'autres solutions alternatives à l'hébergement en EHPAD peuvent être citées : les résidences séniors, l'habitat intergénérationnel.
  Ces structures répondent à un réelle demande de personnes âgées désireuses de rester vivre sur leur village d'origine ou à proximité immédiate, dans un environnement adapté et sécurisé.

- Les structures d'hébergement spécifique: les EHPAD du Gard Rhodanien offre une capacité de 575 places (ou lits) d'hébergement permanent (dont la moitié sur Bagnols-sur-Cèze), 23 places en hébergement temporaire et 28 places en accueil de jour, habilitées à l'aide sociale auxquelles viennent s'ajouter 16 appartements en résidence autonomie non habilitée à l'aide sociale.

Places en EHPAD habilitées à l'aide sociale sur la CA du Gard Rhodanien en 2017

Commune	Établissement	Type	Hébergement permanent	Hébergement temporaire	Accueil de jour
Bagnols-sur-Cèze	EHPAD JJ Bonnefond	Privé associatif	64	2	0
Bagnols-sur-Cèze	EHPAD Le Bosquet	CCAS	76	?	0
Bagnols-sur-Cèze	EHPAD Saint-Roch	Privé associatif	35	2	6
Bagnols-sur-Cèze	CH Bagnols USDL	Hospitalier	30	0	0
Bagnols-sur-Cèze	CH Bagnols EHPAD Les 7 Sources	Hospitalier	90	2	12
Cornillon	EHPAD Val de Cèze	Hospitalier	58	2	0
Pont-Saint-Esprit	CH de Pont Saint Esprit	Hospitalier	165	6	10
Saint-Paul-les-Fonts	EHPAD Résidence Augusta Besson	Hospitalier	57	3	0
CA Gard Rhodanien	**8 établissements**		**575 lits**	**23 lits**	**28 places**

Résidence autonomie non habilitée au titre de l'aide sociale sur la CA du Gard Rhodanien en 2017

Commune	Établissement	Capacité	Typologie
Verfeuil	Résidence « les Olivettes »	16 logements	15 T1 et 1 T2
CA Gard Rhodanien	**1 résidence**	**16 logements**	

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

7.3 - Le logement des jeunes

Une partie des jeunes adultes se trouvent aujourd'hui exclus du marché du logement en raison de revenus insuffisants ou de l'absence de garant. Pour cette population au profil très varié (étudiants, apprentis, jeunes actifs en emploi précaire, jeunes en situation de rupture familiale et/ou sociale….), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont multiples. En tout état de cause, le parc de logements du territoire est globalement peu adapté à leurs besoins avec une offre locative en petits logements faible tant dans le parc privé que dans le parc public (550 HLM T1 et T2 loués ou offerts à la location, soit 15% du parc et une tension relativement forte sur les T2).

L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes a mené en 2014 une étude sur les besoins du territoire en matière de logements des jeunes, qui a confirmé l'insuffisance de l'offre locative sociale et des conditions d'accès au logement peu compatibles avec la mobilité du parcours résidentiel des jeunes.

Cette étude a établi une première estimation des besoins en fonction des profils des jeunes concernés :

- Jeunes en situation d'insertion sociale : besoin de 10 à 15 places en structure collective et/ou de petits logements meublés.
- Jeunes en formation (Lycée Albert Einstein et Ecole d'infirmière du centre Hospitalier de Bagnols-sur-Cèze) : besoin de 60 à 70 places plutôt en structure collective (occupation permanente et turn-over).
- Jeunes salariés en début de parcours professionnel : besoin de 10 à 20 logements autonomes dans le parc social ou privé.

7.4 - L'hébergement des gens du voyage

7.4.1 - Contexte règlementaire

Les obligations des communes en matière d'accueil des gens du voyage ont été renforcées par la Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000. Les communes de plus de 5 000 habitants doivent en effet respecter les dispositions du Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage qui définit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et de grand passage, leur capacité et les actions à caractère social à destination des gens du voyage.

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2012 prévoit, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, la réalisation de 45 places permanentes en aires d'accueil sur Bagnols-sur-Cèze (24 places) et Laudun l'Ardoise (20 places) et d'une aire de grand passage sur la commune de Pont-Saint-Esprit.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Il comporte également une annexe non prescriptive sur la sédentarisation des gens du voyage ; cette annexe repère des besoins d'habitat adapté et /ou de terrains familiaux sur la commune de Bagnols-sur-Cèze, en lien l'occupation par des gens du voyage sédentarisés du terrain communal de l'ancienne décharge de Bazine, Route de Carmignan.

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, arrive à échéance courant 2018 et l'approbation du prochain Schéma est prévue d'ici la fin de l'année.

7.4.2 - L'offre actuelle d'accueil des gens du voyage sur le Gard Rhodanien

L'aire d'accueil de Bagnols-sur-Cèze, d'une capacité de 25 places, a été mise en service en 2012, celle de Laudun-L'Ardoise, d'une capacité de 20 places, à l'été 2018.

L'aire de grand passage prévue à Pont-Saint-Esprit n'a par contre pas pu pour l'instant être réalisée, en raison des contraintes liées à la protection du captage d'alimentation en eau potable.

Enfin, la ville de Bagnols-sur Cèze conduit sur le secteur de Bazine une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) en lien avec l'Office Public de l'Habitat du Grand Alès, Logis Cévenols ; la construction de sept logements individuels destinés aux familles sédentarisées doit démarrer prochainement.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sources

Sources documentaires

- Préfecture du Gard et Conseil Départemental du Gard, *Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2013-2017 du Gard, incluant le Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion (PDAHI) du Département du Gard.*
- Préfecture du Gard, *Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2012-2018*
- ADIL du Gard, *Observatoire des loyers sur Pont Saint Esprit*, juin 2017.
- Ville de Bagnols-sur-Cèze - ANRU, *Protocole de préfiguration du NPRNU du quartier des Escanaux*.
- DREAL Occitanie, *Evaluation des besoins en logement en Languedoc-Roussillon*, 2014.
- DREAL Occitanie, *Chiffres clés de l'habitat et du logement*, novembre 2015.
- URBANIS, DREAL Occitanie, *Les freins à la production de logements sociaux en Languedoc Roussillon*, 2014.
- Conseil départemental du Gard, *Programme départemental de l'habitat du département du Gard*, 2013 - 2018.
- Ville de Bagnols-sur-Cèze, *Demande de dérogation au dispositif Pinel pour l'obtention d'un agrément en zone B2*.
- DDTM du Gard, *Atlas des territoires*, janvier 2017.
- Observatoire Clameur, *La conjoncture du marché locatif privé*, novembre 2017.
- Politique du logement, analyses et débats, *articles divers*.
- Union régionale pour l'habitat des jeunes Languedoc Roussillon, *Etude de besoin sur le logement des jeunes dans le Gard Rhodanien*, 2014.
- Ministère de la cohésion du territoire, *Un plan pour faire réussir les cœurs de ville*, décembre 2017.
- Ministère de la cohésion du territoire : *Transparence logement social.*

Sources statistiques

- INSEE, *Recensement général de la population*.
- INSEE, *Fichier Localisé Social et Fiscal* (*FiLoSoFi*).
- Conseil général de l'environnement et du développement durable (Jacques Friggit), *Evolution des marchés immobiliers*, janvier 2018.
- Sit@del2, *Evolution de la construction neuve.*
- Perval, *Statistiques immobilières sur les appartements et maisons anciens et les terrains à bâtir*, novembre 2017.
- DGFiP, *Demande de valeurs foncières (DVF*), décembre 2017.
- ANAH, *Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles*, 2017.
- DREAL Occitanie, *Enquête sur le prix des terrains à bâtir 2006 – 2016*.
- DREAL Occitanie, *Statistiques PTZ 2015*.
- DREAL Occitanie, *RPLS 2016*.
- OPS Habitat du Gard, 2017.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Entretiens

- Ensemble des Elus communaux conviés dans le cadre des ateliers géographiques réunis en phase diagnostic du PLH.
- Gauthier immobilier, Bagnols-sur-Cèze.
- Foncia Ballier, Bagnols-sur-Cèze.
- Provence Cévennes immobilier, Bagnols-sur-Cèze.
- Soleirol immobilier, Bagnols-sur-Cèze.
- 15b immo, Bagnols-sur-Cèze.
- Bagnols immobilier, Bagnols-sur-Cèze.
- Mistral immobilier, Bagnols-sur-Cèze.
- Vallet immobilier, Pont Saint Esprit.
- GTI transactions immobilières, Laudun l'ardoise.
- Me Durand, notaire, Bagnols-sur-Cèze.
- Ici Terrains, Bagnols-sur-Cèze, Pont Saint Esprit, Goudargues.
- Mme Arnozoul, Présidente du conseil syndical de la copropriété les Lyces, quartier des Escanaux.
- CCAS de Bagnols-sur-Cèze : Nadège Blanc, Claude Malika. Rémy Salgues (adjoint délégué au logement).
- MM. Daudé, Delon et Vignat, Habitat du Gard.
- M. Lesec, Un toit pour tous.
- Mme Mostafi, Grand Delta Habitat.
- Mme Azzoug, SFHE.
- Mme Bary ,MM. Giraud et Garcia Logis Cévenols.
- M.Tissot, Erilia.
- Mme Cornette, Action Logement.
- M. Sistach, DDCS du Gard.
- Ateliers communaux du PLH, Février 2018

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Annexe Simulation des capacités d'emprunt et de l'accès au parc social à partir des données FiLoSoFi

Revenu minimum pour l'achat d'un bien immobilier

	Prix	Mensualité*	Revenu mensuel minimum
Appartement ancien 80 m2 (104000€)	97 600 €	546 €	1 638 €
Maison ancienne 80m2 (148000€)	146 080 €	777 €	2 331 €
Maison neuve 80 m2 (170000€)	170 000 €	892 €	2 676 €
Appartement neuf 80m2 (200000€)	200 000 €	1 049 €	3 147 €

* Emprunt sur 20 ans - 1,87%

Estimation du revenu imposable par décile des ménages de 3 personnes

	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	Médiane (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
Ménages moyen 3 personnes Gard Rhodanien	1 012 €	1 633 €	2 143 €	2 556 €	2 930 €	3 325 €	3 748 €	4 242 €	5 181 €
Ménages 3 personnes moins de 30 ans	534 €	1 125 €	1 530 €	1 894 €	2 217 €	2 548 €	2 934 €	3 358 €	3 909 €
Ménages 3 personnes locataires	323 €	771 €	1 123 €	1 464 €	1 790 €	2 134 €	2 527 €	2 991 €	3 719 €
Ménages 3 personnes Iris Escanaux	60 €	466 €	634 €	821 €	1 041 €	1 278 €	1 526 €	1 880 €	2 464 €

Source : INSEE FiLoSoFi 2014

Qui peut acheter un bien de 80 m2 sur le Gard Rhodanien ?

	Appartement ancien (97600€)	Maison ancienne (146000€)	Maison neuve (170000€)	Appartement neuf (200000€)
Ensemble des ménages 3 personnes	81%	66%	57%	44%
Ménages 3 personnes moins de 30 ans	66%	47%	37%	24%
Ménages 3 personnes locataires	55%	36%	27%	16%
Ménages 3 personnes Quartier Escanaux	21%	12%	6%	1%

Sources : DVF (prix) - FiLoSoFi INSEE (revenus)

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientations stratégiques du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien se structure autour de 5 axes stratégiques

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 1 - Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien

> Relancer la dynamique démographique du territoire et développer une offre de logements adaptée

Le PLH définit pour le territoire un objectif de développement démographique ambitieux, en cohérence avec le projet de relance économique porté par le projet de Schéma de Cohérence Territorial. Au taux de croissance annuel moyen de 1,1% retenu, correspond une augmentation de la population de l'ordre de 6 000 habitants sur la période 2018-2024 soit environ 860 d'habitants supplémentaires en moyenne par an, contre 522 entre 2009 et 2015.

Cette croissance démographique soutenue doit aller de paire avec le développement d'une offre de logements quantitativement suffisante, estimée à environ 700 logements supplémentaires par an, dont 560 résidences principales (voir Objectifs territorialisés du PLH ci-après).

> Structurer la production de logements sur la base de l'armature territoriale définie par le PADD du SCOT

Cette relance de la croissance démographique doit également aller de paire avec une structuration de la production à l'échelle de la Communauté d'Agglomération avec pour objectifs :

- d'affirmer une armature urbaine fondée sur une ville centre – Bagnols-sur-Cèze - et des pôles de centralité – Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise - attractifs, support de la dynamique démographique du territoire.
- de rapprocher les habitants des centralités d'emplois, de services et d'équipements.
- de maîtriser l'étalement urbain et la consommation de foncier au détriment des espaces agricoles et naturels

Cette structuration du développement doit ainsi :

- affirmer la fonction centrale de Bagnols-sur-Cèze qui ne cesse de perdre en croissance démographique (avec un taux de annuel moyen de 0,1% seulement entre 2009 et 2014 et à peine 15% du nombre total de résidences principales supplémentaires recensées sur le territoire de l'Agglomération entre 2009 et 2014) alors qu'elle concentre l'offre d'emploi et dispose d'un niveau élevé de services et d'équipements. Cela impose d'agir sur l'ensemble des leviers d'attractivité de cette commune (habitat, économie, équipements, cadre de vie, déplacements, animation et vie culturelle…) et de développer une offre de logements diversifiée et attractive, répondant aux besoins d'un panel de population élargi (depuis les ménages modestes jusqu'aux classes moyennes et aisées, en passant par les jeunes actifs et les retraités).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- de renforcer le poids des centralités urbaines et économiques que constituent les villes de Pont-Saint-Esprit et de Laudun l'Ardoise.
- de conforter les pôles de rayonnement et les communes d'appui identifiées par le PADD du SCOT qui disposent d'un niveau d'équipements, de commerces et services aptes à répondre aux besoins de proximité.
- de maîtriser le développement des communes les plus petites, identifiées par la PADD du SCOT comme villages de l'axe d'influence ou villages de terroir, tout en veillant à ne pas mettre en danger leur vie sociale, voire leurs équipements et services de base.

> Privilégier la mobilisation du potentiel de production en renouvellement urbain

La production de logements doit prioritairement s'appuyer sur le renouvellement urbain en centres ancien et tissu bâti, c'est-à-dire sur :

- la requalification du parc de logements anciens: la réhabilitation du parc ancien vacant, pour être véritablement attractive, doit s'inscrire dans une réflexion élargie prenant en compte l'ensemble des critères de qualité résidentielle et de cadre de vie (habitabilité, espace extérieur privatif, accès, stationnement…) ;
- des actions de renouvellement urbain plus ciblées en centres anciens : requalification d'îlots dégradés (exemple de l'îlot Bruguier-Roure dans le cadre d'une opération RHI-THIRORI sur Pont-Saint-Esprit) … ;
- la reconversion de sites (friches industrielles ou commerciales, délocalisation d'équipements…) ;
- le comblement des dents creuses.

Elle pourra également se faire en extension de l'enveloppe urbaine, de façon privilégiée sous forme d'opérations d'ensemble favorisant des formes bâties plus novatrices, conciliant densité et qualité de vie par une conception d'ensemble soignée, mieux intégrées à leur contexte urbain et paysager et intégrant les enjeux du développement durable (en terme de réduction des consommations énergétiques voire de bâtiments passifs, production d'énergie renouvelable, gestion des eaux…..).

Pour atteindre les objectifs de production fixés, l'Agglomération et les communes qui la composent doivent porter une stratégie foncière et immobilière, l'objectif étant :

- de maitriser le développement du territoire, le rythme de production, la typologie et la nature des logements programmés ;
- de capter un potentiel foncier parfois complexe à maîtriser notamment en centre ancien et sur les villages ;
- de favoriser un développement urbain harmonieux et équilibré, respectueux des principes de développement durable, au travers notamment de procédures d'aménagement d'ensemble.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 2 - Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages

L'objectif global de production en logements constitue certes une donnée de cadrage importante, mais l'enjeu majeur est de **développer une offre de logements en phase avec les besoins et les aspirations des ménages locaux dans toute leur diversité et au travers de cette offre de répondre aux enjeux de mixité sociale et territoriale**.

> Renforcer l'offre locative sociale et en assurer une répartition plus solidaire à l'échelle du territoire

Le diagnostic a mis en exergue une faible tension du parc locatif social avec un rapport demandes actives / attributions modéré, de 2,6 demandes de mutations incluses (contre 4,0 sur le Gard dans son ensemble) et de 2,1 hors demandes de mutations (contre 3,7 sur le Gard dans son ensemble). Mais dans le même temps, il a souligné :

- **la part importante de ménages modestes sur le territoire** (57% éligibles au logement social ordinaire et 30% au logement très social) et le rôle de parc social de fait d'une fraction important du parc locatif privé (dont trois-quarts des locataires sont éligibles au logement social, 44% au logement très social), notamment en centres anciens.
- **la forte concentration de l'offre sociale sur les 3 villes principales** et notamment sur Bagnols-sur-Cèze qui regroupe 70% du parc locatif HLM, avec un quartier d'habitat social particulièrement important, Les Escanaux retenu au titre du NPNRU et regroupant plus de 1200 logements.

Le PLH a donc pour double ambition de renforcer l'offre sociale, dans le respect des dispositions de la Loi SRU pour Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise, aujourd'hui en situation de déficit par rapport à l'objectif de 20% de logements sociaux qui leur est assigné par la Loi, **mais également de favoriser une meilleure répartition de la production nouvelle à l'échelle du territoire, dans un objectif de solidarité intercommunale.** Toutes les communes du territoire, à leur échelle, contribueront ainsi au développement de l'offre locative sociale, de façon à répondre aux besoins du territoire et, concernant notamment les plus petites communes, aux besoins de proximité de leur population.

Tous les leviers de production seront mobilisés, là encore en fonction des typologies de communes : logements HLM en construction neuve ou réhabilitation, logements communaux conventionnés (notamment sur les plus petites communes), logements privé conventionnés ANAH.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Le PLH intègre également le programme de renouvellement urbain du quartier social des Escanaux, dont la convention devrait être signée au premier trimestre 2019. Une part de la reconstitution de l'offre est ainsi prise en compte dans les objectifs de production du PLH (au prorata de la durée du PLH) et des opportunités de production recherchées sur les communes hors Bagnols-sur-Cèze voire hors QPV sur Bagnols-sur-Cèze.

> Améliorer les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux HLM à l'échelle de l'Agglomération du Gard Rhodanien

Au travers des outils définis par les Lois ALUR et Egalité et Citoyenneté (Conférence Intercommunale du Logement, Convention intercommunale d'Attribution), le PLH se donne pour ambition de **mieux connaître les besoins et les profils des demandeurs de logement social et d'améliorer les politiques d'attribution et de gestion de la demande,** en concertation avec l'ensemble des acteurs (bailleurs HLM, réservataires, associatons…).

> Développer une offre attractive pour les jeunes ménages actifs et les classes moyennes

Le diagnostic a mis en exergue une segmentation très nette entre :

- **les villes de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit** qui accueillent les populations les plus modestes (23,3% de ménages sous le seuil de pauvreté à Pont-Saint-Esprit, 24,6% à Bagnols-sur-Cèze) et un nombre important de petits ménages (avec 40% de personnes seules sur Bagnols-sur-Cèze) et dont le parc est fortement typé : une forte proportion de logements collectif et un parc locatif prépondérant avec une composant sociale forte (parc HLM sur Bagnols-sur-Cèze et par privé social de fait sur Pont-Saint-Esprit, en centre ancien notamment).
- **les communes rurales et les bourgs** qui accueillent des familles et des ménages en accession à la propriété (75% des ménages), essentiellement en individuel (90% du parc de résidences principales).

Le PLH affirme la nécessité de développer sur les pôles urbains et notamment sur Bagnols-sur-Cèze, **une offre en accession abordable** de façon à :

- permettre l'installation de jeunes ménages actifs, qui aujourd'hui font le choix d'habiter en communes péri-urbaines ou rurales voire hors Agglomération, et contribuer ainsi au rééquilibrage de la population ;
- d'améliorer la fluidité du marché en permettant des mouvements résidentiels en chaîne en sortie du logement locatif.

Le maintien sur la ville centre de ces jeunes ménages actifs dépend en effet de la possibilité d'y réaliser un parcours résidentiel et notamment d'accéder à la propriété après une phase locative. La demande de primo-accession en ville cible une typologie de ménages qui nécessite une attention particulière tant au niveau des prix proposés (habitat individuel entre 120 et 150 000 €) que des typologies bâties (recherche de nouvelles formes d'habitat, plus contemporaines, intégrées à leur environnement urbain et répondant aux critères de confort et de qualité de vie).

L'accession dans l'ancien doit également être ciblée dans un double objectif de :

- requalification du parc ancien, en complément des aides aux propriétaires bailleurs et propriétaires occupants mises en œuvre dans le cadre des opérations de type OPAH-RU et PIG ;
- rééquilibrage socio-économique et générationnel des centres anciens.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 - Répondre aux besoins des publics spécifiques

> Offrir des réponses adaptées à la diversités des besoins et des moyens des jeunes adultes

Le diagnostic a souligné la diversité des problématiques d'hébergement et de logement des jeunes adultes du territoire en fonction de leur statut (étudiants, apprentis, jeunes actifs en emploi précaire, jeunes en situation de rupture familiale et/ou sociale….), de leur niveau d'autonomie et bien sûr de leurs moyens.

Aujourd'hui, une partie de ces jeunes adultes sont confrontés à de réelles difficultés de logement du fait de leurs ressources mais également de l'inadaptation du parc locatif qui ne comporte qu'un part limitée de petits logements.

Les réponses à apporter dans le cadre du PLH sont en conséquence différenciées :

- **un renforcement de l'offre de petits logements à destination des jeunes adultes « autonomes »** tant dans le parc privé (en lien avec les dispositifs OPAH-RU et PIG et avec le bail mobilité récemment créé pour les personnes en formation, stage ou apprentissage) que dans le parc public (avec, le cas échéant, une pris en compte spécifique dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution et du Plan Partenarial de gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs) ;
- **la création de places en structure collective.**

> Accompagner les besoins liés au vieillissement de la population et développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite

Les évolutions démographiques décrites dans le diagnostic montrent le poids grandissant de la population la plus âgées, notamment sur les villages du secteur Nord mais également sur la ville centre. En 2014, près de 14 750 habitants étaient âgés de 65 ans ou plus soit 1 habitant sur 5, 7 250 habitants de 75 ans ou plus soit 1 habitant sur 10.

Outre le développement programmé de structures d'accueil de type EHPAD, dont on sait qu'ils s'adressent à une population de plus en plus âgée (aux environs de 80 ans et au delà), **la prise en compte de vieillissement de la population doit s'appuyer sur** :

- **une politique d'adaptation des logements existants**, tant dans le parc privé (au travers des dispositifs de réhabilitation du parc ancien OPAH-RU et PIG) que dans le parc public (prise en compte par les programmes de réhabilitation des bailleurs sociaux)
- **le développement d'une offre nouvelle de logements autonomes adaptés**, en centre ville et à sa périphérie immédiate, au plus près des services et équipements.
- **la production d'une offre alternative,** intermédiaire entre le logement totalement indépendant et l'EHPAD, de type Maison en Partage, résidences séniors, habitat intergénérationnel.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

> Développer une offre spécifique à destination des personnes et ménages les plus en difficulté

L'objectif est d'apporter des réponses adaptées aux personnes les plus en difficultés n'ayant pas accès, pour des raisons diverses, au logement dit « ordinaire » : personnes sans domicile fixe, personnes ayant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement …

Le diagnostic a montré que certains volets de l'hébergement étaient encore insuffisamment développés sur le territoire de l'Agglomération : hébergement d'urgence, hébergement de stabilisation et logement d'insertion

C'est sur chacun de ces volets que le PLH doit peser, avec notamment une augmentation des capacités d'hébergement d'urgence, une extension de la capacité d'accueil de la pension de famille de Bagnols-sur-Cèze et le développement de l'intermédiation locative.
Parallèlement, **le renforcement de l'offre locative très sociale** (30% minimum de la production sociale) et une meilleure gestion des attributions devront améliorer la fluidité des parcours d'insertion vers le logement autonome.

Le PLH doit également permettre une **meilleure connaissance des besoins locaux** en hébergement d'urgence et hébergement temporaire au travers d'une mise en commun des perceptions des différents acteurs (SIAO, CCAS, services du Département du Gard…)

> Mettre en œuvre les structures adaptées aux gens du voyage et répondre aux obligations définies par le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage de juin 2012

Si les deux aires d'accueil de Bagnols-sur-Cèze et de Laudun l'Ardoise sont aujourd'hui en fonctionnement, reste à réaliser par l'Agglomération du Gard Rhodanien **l'aire de grand passage de Pont-Saint-Esprit** prévue par le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard et dont l'aménagement se heurte à des contraintes techniques.

Au delà de cette réponse apportée aux populations se déplaçant, le PLH doit également prendre en compte **la problématique des familles sédentarisées** qui souvent vivent des conditions précaires voire indignes. La Communauté d'Agglomération porte d'ores et déjà une opération RHI sur le site de Bazine, sur la commune de Bagnols-sur-Cèze ; d'autres situations de ce type peuvent exister sur le territoire et doivent faire l'objet d'une approche spécifique.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 4 - Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

> Développer une offre de logements de qualité en centres anciens et lutter contre l'habitat indigne

La requalification du parc privé ancien (près de 6 000 résidences principales construites avant 1945 soit 20% du parc de résidences principales du Gard Rhodanien), son adaptation au vieillissement de la population, la lutte contre la vacance (3 550 logements vacants recensés au 1er janvier 2014, dont plus de la moitié sur les seules communes de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit) et contre la précarité énergétique (quelques 13 000 résidences principales, soit 41% du parc total, ont été construites avant la première réglementation thermique de 1974, nonobstant les travaux d'isolation qui ont pu être réalisés depuis), la lutte contre l'habitat indigne (avec plus de 1 900 logements potentiellement indignes selon FILOCOM dont un quart sur la seule ville de Bagnols-sur-Cèze) sont parmi les **enjeux majeurs du PLH.**

Il s'agit de mobiliser les dispositifs opérationnels (OPAH-RU, PIG multithématique, RHI / THIRORI, conventions d'aménagement sur les îlots fortement dégradés…..) qui permettront :

- d'améliorer l'image et l'attractivité des centres anciens en y proposant une offre de logement de qualité ; pour cela, les opérations de réhabilitation menées devront s'inscrire dans une réflexion plus large prenant en compte l'ensemble des critères de qualité résidentielle et de cadre de vie (habitabilité, luminosité, espace extérieur privatif, accès, stationnement…)
- de résorber une part du parc vacant ;
- de lutter contre la précarité énergétique et d'améliorer le confort thermique des logements ;
- de favoriser le maintien à domicile des personnes âgée et/ou en situation de handicap.

Les dispositifs mis en place permettront de renforcer la lutte contre l'habitat indigne ; ils devront aller de paire avec l'information et la sensibilisation des Elus sur leurs pouvoirs et leurs responsabilités en matière de lutte contre l'habitat indigne et sur les modalités d'intervention.

> intensifier les efforts de requalification du parc HLM

Les enjeux de requalification du parc locatif social sont importants sur la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien et sur la Ville de Bagnols-sur-Cèze en particulier.
60% des quelques 3 950 logements HLM de l'Agglomération (RPLS 2017) ont en effet été construits entre 1955 et 1970, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique (sans préjuger d'éventuels travaux de mise aux normes réalisés depuis).

En complément des travaux de réhabilitation régulièrement programmés par les bailleurs sociaux, le PLH fait une place spécifique au Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier des Escanaux dont la convention devrait être signée au premier trimestre 2019 et qui prévoit la réhabilitation en niveau BBC de près de 390 logements.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 5 - Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Pour assurer l'opérationnalité du dispositif le PLH prévoit la mise en place :

- **d'instances de pilotage** : Commission technique de suivi des actions et Comité de pilotage (en parallèle le cas échéant de la Conférence Intercommunale du Logement) ;
- **d'outils de suivi** : Observatoire de l'habitat et du foncier et tableau de bords communaux

La **mobilisation des Elus et partenaires de la Communauté d'Agglomération,** initiée dans le cadre de l'élaboration du PLH, doit également être poursuivie avec :

- des réunions bilans annuelles avec les Elus, permettant de mesurer leur appropriation du dispositif, de faire le bilan des actions mises en œuvre (alimentant le bilan annuel), des difficultés rencontrées, des attentes nouvelles ;
- une communication renforcée sur la politique intercommunale de l'habitat auprès des partenaires – bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, associations …. – à l'occasion de journées ou tables rondes de l'habitat et de l'hébergement et du grand public au travers de la publication annuelle des chiffres clés de l'Observatoire.

La mise en œuvre du PLH nécessitera par ailleurs un **renforcement des moyens d'intervention de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien** pour que soient effectivement assurées les nouvelles missions dévolues aux Services en matière :

- de conseil et d'assistance aux communes,
- d'accompagnement des projets communaux,
- de pilotage des missions directement portées par l'Agglomération (diagnostic foncier, Observatoire de l'habitat et du foncier, PIG intercommunal),
- de suivi et bilan du PLH,
- d'animation et secrétariat du Comité de pilotage et de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Objectifs territorialisés du PLH

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

1 - Objectif démographique et production de logements

1.1 - Cadrage du SCOT du Gard Rhodanien : un taux de croissance démographique de 1,1% par an

Le Programme Local de l'Habitat du Gard Rhodanien doit être compatible avec les orientations d'aménagement du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT, débattu en Conseil communautaire le 12 février 2018, définit les grands principes d'un projet ambitieux de transformation et d'affirmation d'un territoire attractif, moderne et dynamique au sein du grand delta rhodanien. Ce projet ambitieux implique de mobiliser l'ensemble des leviers du SCOT pour renforcer l'attractivité et la qualité du cadre de vie du territoire :

- relancer la croissance démographique de la ville centre de Bagnols-sur-Cèze, renforcer son image, son attractivité et son rayonnement ;
- organiser une armature territoriale solidaire dans laquelle chaque commune à un rôle à jouer ;
- créer environ 12 000 logements et diversifier l'offre pour assurer le parcours résidentiel ;
- mettre en œuvre un développement urbain qui préserve le capital agricole, la trame verte et bleue et les paysages ;
- se donner les moyens de créer 6 800 emplois à l'horizon 2035 et conforter la stratégie économique (tous secteurs confondus) ;
- s'assurer de l'adéquation du développement avec les équipements et les réseaux (scolaires, sportifs, culturels, numériques, assainissement …) ;
- réussir la transition énergétique et écologique ;
- repenser et organiser les mobilités (urbain/rural).

Le PADD du SCOT fixe à la Communauté d'Agglomération un objectif de croissance de 1,1% en moyenne par an sur la période 2018-2035, qui conduira à accueillir quelques 15 600 habitants supplémentaires d'ici 2035, soit environ 920 habitants par an. Cet objectif de croissance démographique est nettement supérieur aux tendances observées au cours des dernières années (pour rappel, le taux de croissance annuel moyen s'établissait à +0,73% sur la période 2009-2015, soit 522 habitants supplémentaires en moyenne par an). Il est l'expression d'un projet politique ambitieux pour le Gard Rhodanien fondé sur la relance du dynamisme du territoire sur le plan de la démographie, du logement, de l'économie ou des équipements.

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 du Gard Rhodanien reprend cet objectif de croissance démographique de 1,1% en moyenne par an et prévoit ainsi une augmentation de la population du de l'ordre de 6 000 habitants d'ici 2025.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

A cet objectif démographique correspond un besoin de production de quelques 700 logements en moyenne par an, dont 560 résidences principales environ, intégrant à la fois les besoins liés :

- à l'évolution démographique : nouveaux habitants et desserrement des ménages à hauteur de 500 résidences principales environ par an ;
- au renouvellement du parc : reconstitution du parc obsolète dont une fraction des démolitions prévues dans le cadre du projet NPNRU des Escanaux (au prorata de la durée du PLH : 120 logements sur 6 ans, sur un total de 200 logements à reconstituer), à hauteur d'environ 60 logements par an.

Estimation de la population au 01/01/2018 et au 01/01/2025	
Population au 1er janvier 2015 (INSEE)	73 424
Population estimée au 1er janvier 2018 *	75 513
Taux de croissance annuelle 2018-2024	1,10%
Population au 1er janvier 2025	81 523
Augmentation de la population 2018-2025	**6 010 soit 860 / an**
Estimationdes besoins en RP liés à l'évolution démographique	
Nombre moyen de personnes par RP au 01/01/2014	2,35
Taux annuel d'évolution du nombre de personnes par RP **	-0,34%
Nombre moyen de personnes par RP au 01/01/2018	2,32
Nombre moyen de personnes par RP au 01/01/2025	2,26
Nombre de RP au 01/01/2018	32 549
Nombre de RP au 01/01/2025	36 072
Augmentation du nombre de RP 2018-2025	**3 523 soit 503 / an**
Dont dues à l'augmentation de population	*380*
Dont dues à l'évolution de la taille des ménages	*123*
Estimation des besoins liés à l'évolution du parc de logements	
Renouvellement du parc (par hypothèse 1% du parc <1945)	60
Evolution annuelle moyenne du nombre des logements vacants ***	94
Evolution annuelle moyenne du nombre de résidences secondaires ***	46
Besoins annulels liés aux évolutions de la structure du parc	**200**
Besoins totaux en construction neuve	**703**
Besoins en construction neuve à population constante ("point mort")	**323**

* sur la base des constructions neuves mises en chantier entre le 01/01/2014 et le 01/01/2017

** par hypothèse égal au taux d'évolution enregistré entre 2009 et 2014

*** par hypothèse prolongement de l'évolution 1999-2014

1.2 - Cadrage du SCOT du Gard Rhodanien : un rééquilibrage de la production calé sur l'armature territoriale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT affirme un objectif de structuration du territoire sur la base d'une armature territoriale construite sur différents critères : le poids démographique et économique des communes, leur niveau d'équipements et d'attractivité en tant que pôles d'emplois, leur niveau de desserte par les infrastructures de transport en commun actuelles ou programmées, la continuité urbaine entre communes, leurs dynamiques…

Sept catégories de communes ont ainsi été définies pour chacune desquelles le SCOT identifie les grands enjeux (voir page 20 du diagnostic du PLH).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

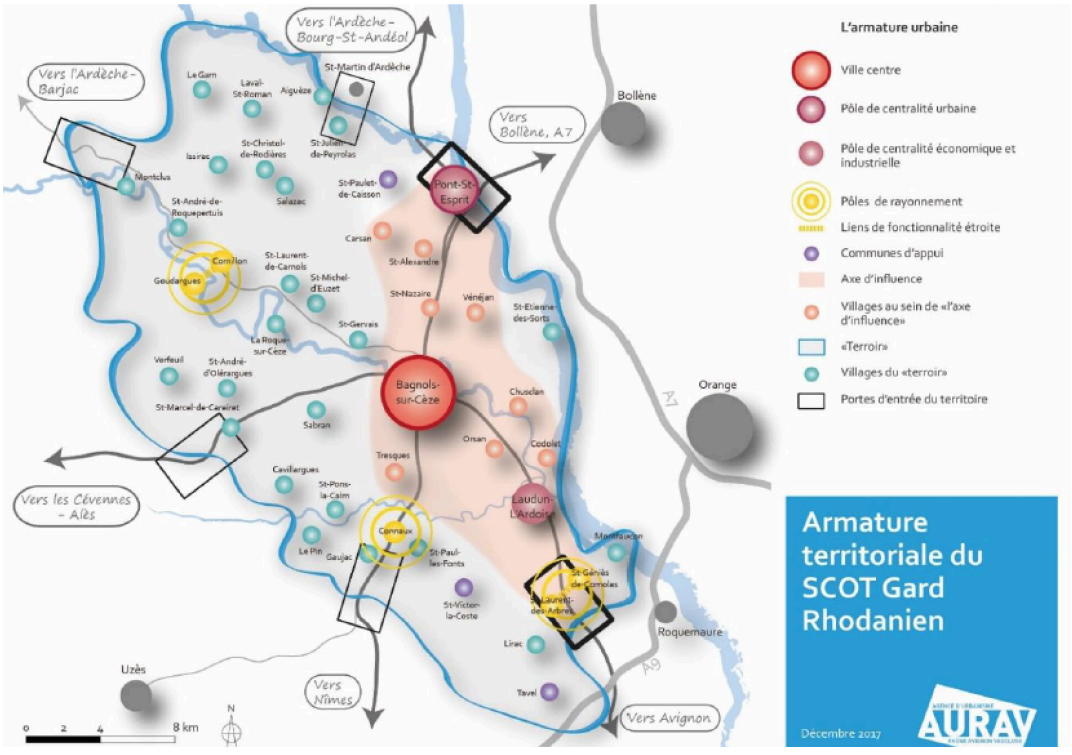
Conformément aux orientations du SCOT, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 du Gard Rhodanien vise à structurer la production de logements à l'échelle du territoire.

La définition des objectifs de production assignés à chaque commune prend à la fois en compte :

- la catégorie à laquelle cette commune est rattachée au titre de l'armature urbaine du SCOT, le principe étant que les objectifs de production affectés aux communes appartenant à une même catégorie soient globalement cohérents, c'est-à-dire compris dans une même fourchette, sauf exceptions (entre 90 et 150 résidences principales pour les communes d'appui ou les pôles de rayonnement, entre 30 et 72 résidences principales pour les villages de l'axe d'influence, entre 12 et 36 résidences principales pour les villages de terroir) ;
- les projets et le potentiel de production identifié sur la base des retours d'information des responsables communaux d'une part et de l'analyse des documents d'urbanisme d'autre part (sachant que nombre de communes sont en cours d'élaboration de leur PLU).

La répartition territoriale de la production sur la durée du PLH s'appuie sur 3 principes :

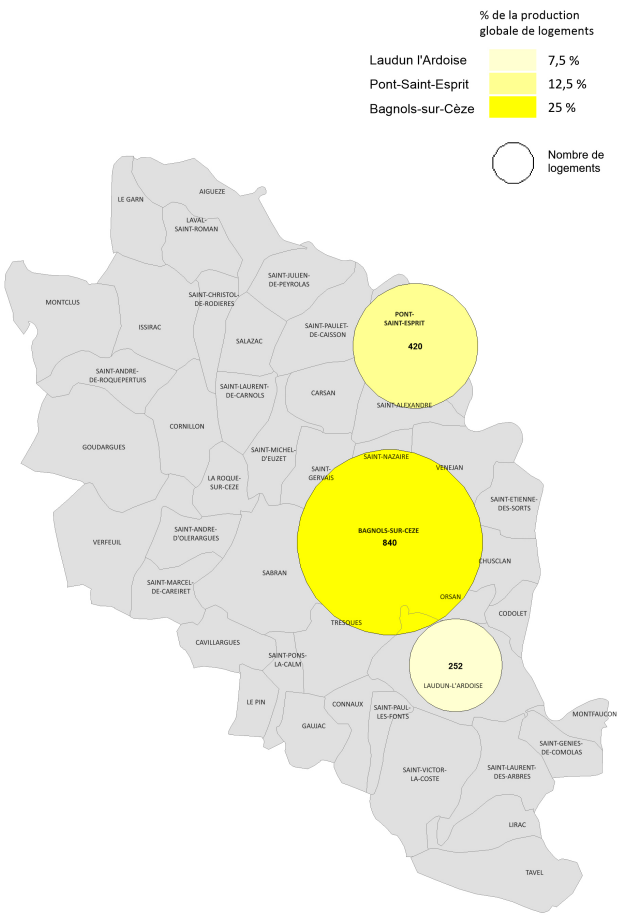
- **renforcer le poids des pôles de centralité et notamment de la ville centre Bagnols-sur-Cèze :** Bagnols-sur-Cèze, Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise porteront ainsi 45% de la production de résidences principales sur la durée du PLH, contre moins de 31% de la construction neuve sur la période 2011-2016. L'effort de relance de la production est particulièrement sensible sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze qui devra atteindre 25% de la production totale (contre moins de 15% de la construction neuve sur la période 2011-2016).



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

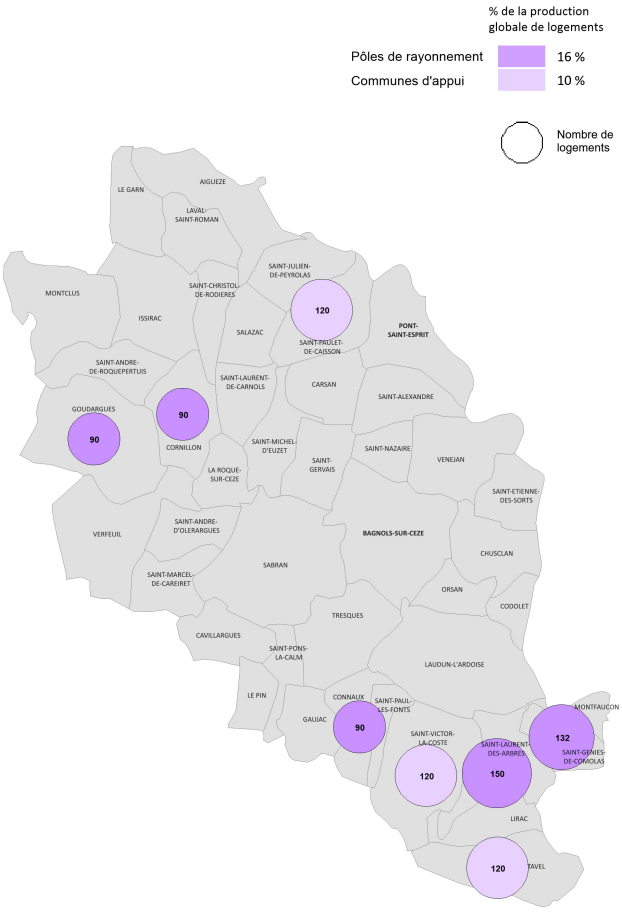
PLH du Gard Rhodanien

Objectifs de production en logements sur la durée du PLH 2019-2024



PLH du Gard Rhodanien

Objectifs de production en logements sur la durée du PLH 2019-2024



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Typologie	Communes	Poids de la production totale	Objectif de production sur la durée du PLH 2019-2024	Pour comparaison construction neuve 2011-2016
Ville centre	Bagnols-sur-Cèze	25%	840	269 soit 14,8%
Centralité urbaine	Pont-Saint-Esprit	12,5%	420	167 soit 9,2%
Centralité économique	Laudun L'Ardoise	7,5%	250	122 soit 6,7%
TOTAL		**45%**	**1 510**	**30,7%**

- **conforter les pôles de rayonnement et les communes d'appui :** les 5 communes correspondant aux pôles de rayonnement et les 3 communes d'appui porteront ainsi respectivement 16% et 10% de la production de résidences principales attendue sur la durée du PLH. Leur contribution, en pourcentage, à la production totale reste globalement stable par rapport à la période 2011-2016.

Typologie	Communes	Poids de la production totale	Objectif de production sur la durée du PLH 2019-2024	Pour comparaison construction neuve 2011-2016
Pôles de rayonnement	Connaux	**550 soit 16%**	90	**307 soit 16,8%**
	Cornillon		90	
	Goudargues		90	
	St-Génies-de-Comolas		130	
	St-Laurent-des-Arbres		150	

Typologie	Communes	Poids de la production totale	Objectif de production sur la durée du PLH 2019-2024	Pour comparaison construction neuve 2011-2016
Communes d'appui	Saint-Paulet-de-Caisson	**340 soit 10%**	120	**172 soit 9,3%**
	Saint-Victor-la-Coste		110	
	Tavel		110	

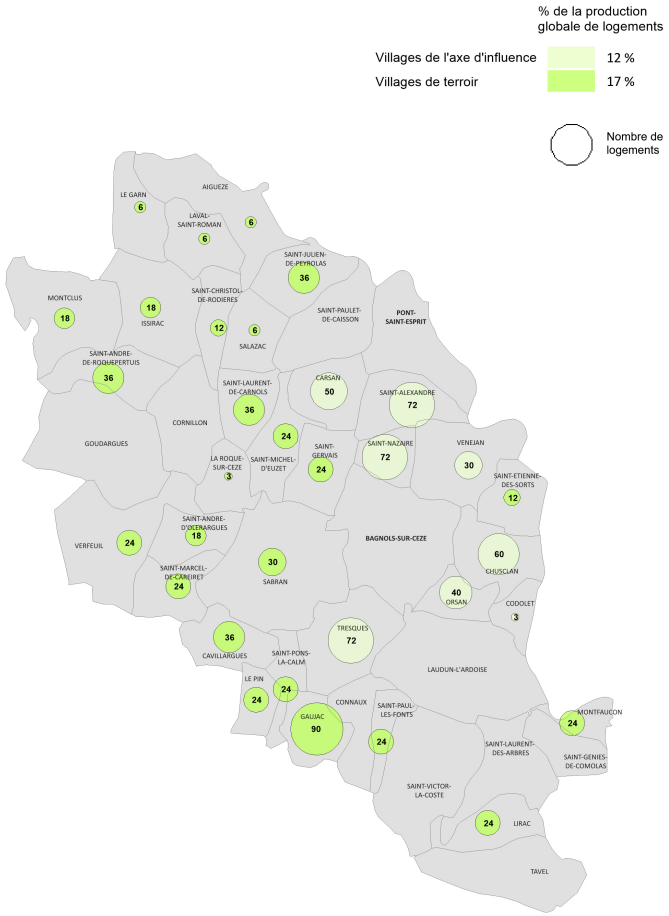
- **Maîtriser le développement des villages,** trouver un équilibre entre la préservation de leur identité villageoise et le maintien de leurs équipements et de leur vie sociale. Le PLH affecte ainsi globalement 12% de la production totale de résidences principales aux 8 villages de l'axe d'influence et 17% aux 25 villages de terroir (contre plus de 31% sur la période 2011-2016).

Typologie	Commune	Poids de la production totale	Objectif de production sur la durée du PLH 2019-2024	Pour comparaison construction neuve 2011-2016
Villages de l'axe d'influence	Carsan	**400 soit 12%**	50	**215 soit 11,8%**
	Chusclan		60	
	Codolet		3	
	Orsan		40	
	Saint-Alexandre		72	
	Saint-Nazaire		72	
	Tresques		72	
	Vénéjan		30	

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

PLH du Gard Rhodanien

Objectifs de production en logements sur la durée du PLH 2019-2024



AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Typologie	Commune	Poids de la production totale	Objectif de production sur la durée du PLH 2019-2024	Pour comparaison construction neuve 2011-2016
Villages de terroir	Aiguèze	585 soit 17%	6	583 soit 31,4%
	Cavillargues		36	
	Gaujac		90	
	Issirac		18	
	La Roque-sur-Cèze		3	
	Laval-Saint-Roman		6	
	Le Garn		6	
	Le Pin		24	
	Lirac		24	
	Montclus		18	
	Montfaucon		24	
	Sabran		30	
	Salazac		6	
	Saint-André d'Olérargues		18	
	Saint-André-de-Roquepertuis		36	
	Saint-Christol-de-Rodières		12	
	Saint-Etienne-des-Sorts		12	
	Saint-Gervais		24	
	Saint-Julien-de-Peyrolas		36	
	Saint-Laurent-de-Carnols		36	
	Saint-Marcel-de-Careiret		24	
	Saint-Michel d'Euzet		24	
	Saint-Paul-les-Fonts		24	
	Saint-Pons-la-Calm		24	
	Verfeuil		24	

Ces objectifs de production correspondent à des objectifs minimum ; pour rappel, l'article L. 131-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient* ».

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2 - Objectifs de production de logements sociaux

2.1 - Objectifs quantitatifs

La programmation de logements sociaux s'appuie sur :

- les obligations fixées par la Loi SRU pour les communes de Bagnols-sur-Cèze, Pont-Saint-Esprit et Laudun l'Ardoise, ces deux dernières communes étant en situation de déficit ;
- le principe de solidarité intercommunale, principe selon lequel chaque commune doit, à sa mesure et à son niveau, participer à l'effort de production de logements sociaux et contribuer à répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Les objectifs de production de logements sociaux sont déclinés par typologie de communes et par commune (voir fiches communales) **La programmation porte sur un volume global de 780 logements sociaux sur la durée du PLH,** intégrant les 120 logements à reconstituer au titre du NPNRU des Escanaux.

Les objectifs de production affectés à chaque commune peuvent le cas échéant être dépassés, sous réserve de pouvoir les inscrire dans la programmation annuelle de l'Etat.

> Objectifs pour les communes SRU

La commune de Bagnols-sur-Cèze, avec un taux de plus de 30% de logements sociaux, dépasse largement l'objectif de 20% qui lui est fixé par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.
L'enjeu de diversification de l'offre de logements sur la ville-centre conduit à affecter un taux de 20% de la production de résidences principales au logement social ; le taux global d'équipement pourrait ainsi diminuer dans les prochaines années, mais de façon extrêmement marginale. Sur la durée du PLH, quelques 168 logements sociaux supplémentaires devraient en effet être produits sur Bagnols-sur-Cèze, auxquels viendra s'ajouter une fraction de la reconstitution NPNRU des Escanaux.

Compte tenu de leur retard d'équipement, **les deux communes de Pont-Saint-Esprit et de Laudun l'Ardoise** devront consentir un effort à hauteur de 40% de production de logements sociaux au sein de la production globale de logements. 168 logements sociaux devront ainsi être produits sur Pont-Saint-Esprit et une centaine sur Laudun l'Ardoise, sur la durée du PLH, hors fraction de la reconstitution NPNRU des Escanaux, le cas échéant.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

> Objectifs pour les pôles de rayonnements et les communes d'appui

Dans le but de contribuer à un rééquilibrage de la production sociale sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération et notamment sur les bourgs les mieux équipés, le PLH fixe un objectif de production sociale de 15% de la production globale de logements sur **les pôles de rayonnement et les communes d'appui exception.**
Les pôles de rayonnement accueilleront ainsi 85 nouveaux logements sociaux, les communes d'appui une cinquantaine.

> Objectifs pour les villages d'influence et les village terroir

Les objectifs de production de logements sociaux sur **les villages** sont volontairement limités, l'objectif étant avant tout de répondre à la demande locale : application d'un taux de 10% de logements sociaux dans la production neuve, exception faite sur la commune de Saint-Nazaire qui dispose d'ores et déjà d'un parc HLM important (107 logements, soit un taux d'équipement de plus de 20%).

Typologies armature territoriale	Objectifs de production de résidences principales	Logements locatifs sociaux	
		En pourcentage de la production globale de résidences principales	En nombre
Bagnols-sur-Cèze	840	20%	168
Pont-Saint-Esprit	420	40%	168
Laudun l'Ardoise	250	40%	100
Pôles de rayonnement	550	15%	85
Communes d'appui	340	15%	50
Villages d'influence	400	10%	32 *
Village terroir	580	10%	58
Gard Rhodanien	**3 380**		**661 + 103 NPNRU Escanaux = 764**

** hors commune de Saint-Nazaire*

> Reconstitution de l'offre de logement social démolie dans le cadre du NPNRU des Escanaux

Conjointement défini et mené avec le nouveau Programme Local de l'Habitat 2019 – 2026, le NPNRU des Escanaux devra agir comme un levier majeur sur la nouvelle politique de répartition de l'offre locative sociale du territoire, avec une attention spécifique apportée sur les secteurs en tension (communes en déficit ou partie sud du territoire).

Les principes de reconstitution de l'offre démolie, établis dans le cadre du NPNRU des Escanaux, sont les suivants :

- Aucune construction dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) de l'agglomération
- Un plancher minimum de 70% des reconstitutions hors Bagnols-sur-Cèze, sur le territoire de l'agglomération.
- Respect de l'armature urbaine définie dans le SCOT et reprise par le PLH.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Une attention particulière est apportée à la reconstitution de cette offre sur :

- les centres urbains qui ne respectent pas les dispositions de la loi SRU : Laudun L'Ardoise et Pont-Saint-Esprit ;
- les secteurs en tension, notamment au Sud du territoire de l'Agglomération, sous l'influence de l'aire urbaine d'Avignon, parmi lesquels les communes de Saint-Laurent-des-Arbres, Lirac ou encore Gaujac.

A ce jour, plusieurs programmes de construction pour l'équivalent de 56 logements locatifs sociaux, soit 54% de l'offre démolie, ont été identifiés et font l'objet d'une autorisation de démarrage anticipée en reconstitution :

Reconstitutions identifiées – Démarrage anticipé				
	Armature territoriale	**Caractéristique**	**Nb LLS fléchés en reconstitution**	**% objectif total (103 LLS)**
Pont-Saint-Esprit	Pôle de centralité	Commune SRU exemptée	15	14.5%
Laudun L'Ardoise	Pôle de centralité	Commune SRU carencée	17	16.5%
Saint-Laurent-des-Arbres	Pôle de rayonnement		9	8.7%
Lirac	Village de terroir, extrême sud de l'agglomération	Projet en rénovation - dent creuse tissu urbain existant	9	8.7%
Gaujac	Village de terroir Sud du territoire		6	5,8%
TOTAL			**56**	**54,4%**

47 logements locatifs sociaux correspondant au solde de l'offre à reconstituer restent dont à identifier ; ils seront prioritairement localisés sur les communes déficitaires SRU et sur les communes en tension du Sud de l'Agglomération. Une ligne « Programmes non identifiés » a été ouverte en ce sens dans la convention financière, comme le prévoit le règlement ANRU.

NB : La production de logements sociaux sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres atteindra ainsi à minima 20% de la production globale de logements tels que prévus par le projet de SCOT du Gard Rhodanien, les 9 logements locatifs sociaux identifiés au titre de la reconstitution de l'offre venant d'ajouter aux 23 logements à produire au titre de la production dite « courante » (équivalent à 15% de la production globale de logements).

2.2 - Objectifs qualitatifs

> Répartition par modes de production

Pour atteindre les objectifs fixés, le PLH mobilise l'ensemble des modes de production sociale en fonction des caractéristiques propres à chaque commune ; les 780 logements sociaux à produire sur la durée du PLH sont ventilés entre :

- **des programmes des logements HLM en construction neuve et en acquisition-amélioration**, à hauteur de 85% de la production globale, soit 660 logements sur la durée du PLH.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- **la construction ou la réhabilitation de logements conventionnés communaux,** à hauteur de 5% environ de la production globale soit 40 logements sur la durée du PLH, pour l'essentiel sur les villages.
- **le conventionnement de logements locatifs privés,** à hauteur de 10% environ de la production globale soit 80 logements conventionnés ANAH sur la durée du PLH. Deux opérations viendront porter cette production, en complément du PIG départemental puis du PIG intercommunal inscrit au programme du PLH :
    - l'OPAH RU Pont Saint-Esprit dont le PLH prévoit la reconduction sur 5 ans ;
    - l'OPAH RU Bagnols-sur-Cèze dont la ville a engagé l'étude pré-opérationnelle dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.

Pour adapter l'offre de logements sociaux au profil des demandeurs, le PLH définit également :

- **un objectif concernant la taille des logements :** il sera recherché une plus forte proportion de petits logements T1 et T2 qui font aujourd'hui l'objet de la tension la plus forte, en fonction du contexte de chaque commune (typologie du parc existant, niveau de la demande).
- **un objectif concernant l'adaptation des logements** : les bailleurs sociaux sont invités à renforcer l'adaptation de leur parc locatif aux personnes âgées et/ou handicapées, tant en construction neuve qu'en réhabilitation du parc existant.
- **un objectif concernant le niveau de loyer :** en cohérence avec les enjeux de mixité sociale qui seront définis par la Convention Intercommunale d'Attribution, le PLH impose un pourcentage minimum global de 30% de logements financés en PLAi. Le recours au financement PLS sera essentiellement réservé aux programmes de foyers ou résidences (EHPAD, résidences étudiantes…) et aux opérations dont l'équilibre financier pourra nécessiter un rééquilibrage des produits (opérations en centre ancien notamment).

TROIS MODES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX		
LOGEMENTS HLM EN CONSTRUCTION NEUVE OU ACQUISITION-AMELIORATION	**REHABILITATION ET CONVENTIONNEMENT LOGEMENTS COMMUNAUX**	**PROPRIETAIRES BAILLEURS PRIVES CONVENTIONNES ANAH**
85% de la production globale de LLS soit **660 logements** produits sur la durée du PLH 2019-2024	**5%** de la production globale de LLS soit **40 logements communaux** conventionnés produits sur la durée du PLH 2019-2024	**10%** de la production globale de LLS **80 logements ANAH** produits sur la durée du PLH 2019-2024

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

3 - Objectifs de réhabilitation du parc vacant

La production de logements attendus sur la durée du Programme Local de l'Habitat s'appuiera pour l'essentiel sur une production neuve (tant par réinvestissement urbain que par ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser), mais également sur la réhabilitation d'une fraction du parc vacant.

Les dispositifs opérationnels prévus dans le cadre du PLH – OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit et de Bagnols-sur-Cèze, PIG multi-thématique intercommunal) devraient favoriser la requalification d'un volant non négligeable du parc vacant, estimé à 15% de l'ensemble des logements en situation de vacance « dure » (920 logements vacants depuis plus de 2 ans, donnée FILOCOM 2015), soit **140 logements environ sur la durée du PLH.**

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Programme d'actions du PLH

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 1 : Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien

> Principes généraux

- Une relance volontariste de la démographique du territoire, s'appuyant à la fois sur une économie dynamique et sur le développement d'une offre attractive de logements.

- Un rééquilibrage du développement au bénéfice des communes structurantes (ville centre de Bagnols-sur-Cèze et centralités urbaine et économique de Pont-Saint-Esprit et de Laudun l'Ardoise).

- Un renforcement de la politique foncière et d'aménagement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, dans le respect du principe de rééquilibrage du développement et dans l'objectif de préparation du 2nd PLH.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 1 : Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien

Action 1.1 - METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE FONCIERE POUR L'HABITAT

Nature de l'action :

☒ ***Investissement / aide financière*** ☒ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	La maîtrise publique du foncier est un des leviers majeurs de la production d'une offre de logements structurée à l'échelle du territoire, répondant aux enjeux de mixité sociale, de qualité urbaine et architecturale, de reconquête des centres anciens et de développement durable.
Objectif(s)	- Répondre aux obligations règlementaires concernant le volet foncier du PLH (III de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) - Constituer les réserves foncières permettant la mise en œuvre des objectifs de production du 1er PLH, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, et anticiper le 2nd PLH. - Favoriser les opérations en renouvellement urbain à enjeux, confrontées à un équilibre financier difficile, au travers des dispositifs de minoration du prix de cession du foncier mis en place par l'EPF Occitanie et notamment du fonds de compensation à la surcharge foncière. - Parvenir à une gestion plus économe et plus efficiente du foncier répondant aux principes de développement durable. - Réguler et maîtriser le marché de façon à répondre à la demande locale.
Sous-action 1.1.1	***Réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle de l'Agglomération du Gard Rhodanien***
Contenu / modalités	Le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat a été largement renforcé par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement. L'article R. 302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation fait désormais obligation aux PLH de comporter « un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ». Cette approche a été partiellement mise en œuvre dans le cadre du PLH du Gard Rhodanien, engagé antérieurement au décret du 27 février 2018. Le diagnostic foncier a pour objets : - de recenser de façon exhaustive les gisements immobiliers (biens bâtis) et les gisements fonciers (biens non bâtis) potentiel de chacune des communes de l'Agglomération, tant en tissu bâti (densification de parcelles bâties, mutation d'emprises d'activités, requalification d'îlots dégradés) qu'en zones d'extension (que celles-ci soient d'ores et déjà identifiés en tant que zones AU au PLU ou encore classés en zones N ou A).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

	- de qualifier les gisements identifiés en prenant en compte la surface, la localisation et la configuration du site, la structure foncière et la mutabilité (dureté foncière potentielle), le cadre règlementaire (PLU, servitudes d'utilité publique), les contraintes (risques, protections environnementales, pollution des sols …), l'accessibilité et la desserte par les réseaux), l'estimation de la capacité d'accueil (nombre de logements et typologie) et le cas échéant la temporalité (libération à court, moyen ou long terme). - de prioriser les gisements, c'est à dire d'identifier les sites stratégiques d'intervention sur lesquels les communes devront axer leur intervention. Les sites identifiés comme stratégiques pourront faire l'objet d'un conventionnement avec l'EPF Occitanie. Le diagnostic foncier constituera une base d'information préalable essentielle pour la mise en œuvre de la stratégie foncière de l'Agglomération ; il sera ainsi transmis aux communes dans le cadre du Porter A Connaissance produit par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien au démarrage des procédures d'élaboration ou de révision des PLU. Il sera également actualisé dans le cadre de l'Observatoire foncier.
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 5.2.1 – Observatoire de l'habitat et du foncier.
Coût et moyens	Cout : 50 000 € HT Possibilité de co-financement par l'EPF Occitanie.
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Diagnostic foncier | Suivi et mise à jour dans le cadre de l'Observatoire du Foncier
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien / EPF Occitanie
Principaux partenaires associés	Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Réalisation du diagnostic foncier et établissement du référentiel foncier associé.
Sous-action 1.1.2	***Mise en œuvre du partenariat avec l'EPF Occitanie***
Contenu / modalités	**1 / Contractualisation du partenariat entre la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien et l'Etablissement Public Foncier Régional Occitanie, dans le cadre d'une convention cadre définissant leurs engagements respectifs.** Le protocole de partenariat fixe les objectifs et les principes généraux de la collaboration entre l'EPF Occitanie et la Communauté d'Agglomération pour la mise en œuvre de la politique communautaire, avec pour objectifs : - de mobiliser le foncier pour contribuer aux besoins de logements et notamment de logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité ; - de lutter contre l'habitat indigne et de contribuer à la mixité sociale de l'habitat par des opérations de renouvellement urbain ; - de s'inscrire dans la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, en accompagnement d'opérations urbaines.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

2 / Mise en œuvre de conventions opérationnelles ou conventions tripartites entre la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, l'Etablissement Public Foncier Occitanie et les communes, en vue de la réalisation d'opérations de logements répondant aux objectifs de mixité sociale. D'une manière générale, l'intervention de l'EPF est subordonnée à l'engagement de la commune concernée à affecter 25% au moins des programmes de logements à des logements locatifs sociaux et à réaliser des opérations respectueuses des principes de développement durable et de gestion économe de la ressource foncière.

L'intervention foncière de l'EPF Occitanie portera prioritairement sur :

- les sites d'intervention prioritaires identifiés à l'issue du diagnostic foncier, notamment en centre bourgs (recyclage d'un bâtiment ou d'un îlot dégradé, opération d'acquisition-amélioration, construction d'une enclave non bâtie) voire en extension ne fonction des enjeux communaux ; la liste de ces sites annexée à la convention pourra toutefois être modifiée par simple avenant suite au bilan annuel de la convention ;
- une veille foncière sur les tissus anciens des communes, pour favoriser la production de logements locatifs sociaux en lien avec les bailleurs sociaux voire de logements conventionnés communaux en centres villages.

Sur les sites retenus dans le cadre de ces conventions foncières, l'EPF s'engagera :

- à apporter conseil et appui à la mise en place des outils fonciers et réglementaires nécessaires à l'action foncière ; l'EPF pourra également faire bénéficier ses partenaires de son ingénierie en matière de définition de stratégie foncière et de projet ;
- à assurer une veille foncière active sur le périmètre d'intervention concerné, en recherchant des opportunités d'acquisition soit par voie amiable, soit par délégation des droits de préemption et de priorité, soit par voie d'expropriation ;
- à réaliser les travaux de démolition, de purge des sous-sols et autres interventions jugées nécessaires en vue de la mise sur le marché d'un foncier apte à recevoir du logement ;
- à réaliser, si besoin, les études techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière.

En contrepartie, la Communauté d'Agglomération s'engagera à :

- apporter un appui technique à la commune concernée lors de l'élaboration ou de la révision de son PLU et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et règlementaires afin de faciliter l'action foncière (Droit de Préemption Urbain, emplacement réservé pour la réalisation d'opérations répondant aux objectifs de mixité sociale, secteurs de projet….)
- apporter à la commune un appui technique dans la formalisation de son projet et dans la réalisation du programme de logements locatifs sociaux ;
- veiller à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation des logements locatifs aidés prévus ;
- à faciliter le rapprochement entre l'EPF et les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre le cas échéant un conventionnement direct ;
- à informer l'EPF de l'état d'avancement des projets communaux.

La commune s'engage quant à elle :

- à définir son projet d'aménagement, à mettre en place les outils opérationnels et fonciers en vue de sa réalisation (adaptation du document d'urbanisme le cas échéant) et à identifier un bailleur social afin de l'associer le plus en amont possible à la définition du projet d'aménagement ;
- à rechercher un certain niveau de qualité dans la réalisation de son projet : respect de l'environnement existant et de l'identité locale, qualité architecturale, formes urbaines peu consommatrices de foncier, maîtrise des énergies…..

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Articulation avec d'autres actions	Sous-action 1.2.1 – Aide à la mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le PLH et accompagnement des communes dans la traduction des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme. Sous-action 1.2.2 – Etudes urbaines et de programmation
Cout et moyens	**1/** et **2/ Moyens humains internes** (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien) pour la mise en œuvre et le suivi de la convention cadre et des conventions opérationnelles. ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH**
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Convention cadre Conventions tripartites
Porteurs de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien EPF Occitanie Communes
Principaux partenaires associés	Bailleurs sociaux
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de conventions tripartites signées sur la durée du PLH Acquisitions foncières (en nombre d'opérations et superficies) par an et sur la durée du PLH Production de logements liés aux conventionnements EPF (en nombre et typologie de logements) par an et sur la durée du PLH.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 1 : Relancer et structurer la production à l'échelle du territoire

Action 1.2 - ASSURER L'OPERATIONNALITE DU PLH AU TRAVERS DES DOCUMENTS ET DES OPERATIONS D'URBANISME

Nature de l'action :

☐ ***Investissement / aide financière***

☐ ***Contractualisation***

☒ ***Ingénierie***

☒ ***Animation***

Contexte	Depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, l'articulation entre le Programme Local de l'Habitat et les Plans Locaux d'Urbanisme a été renforcée. - Le PLH comprend désormais un programme d'actions détaillé par commune qui indique pour chaque commune : le nombre et la typologie de logements à réaliser, les moyens notamment fonciers mobilisés pour atteindre ces objectifs, l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, les outils relevant du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés…). - Les PLU doivent quant à eux être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans ; ce délai est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant une adaptation du PLU (article L. 131-6-3° du Code de l'urbanisme).
Objectif(s)	- Rendre opérationnel le PLH par une traduction de ses objectifs dans les documents d'urbanisme communaux. - Fixer un cadre d'exigence commun à l'ensemble des documents d'urbanisme du territoire. - Favoriser la prise en compte des besoins en matière de logements sociaux et de logements abordables. - Veiller au caractère exemplaire des opérations d'aménagement et de construction réalisées sur les communes au titre du PLH (respect des principes de développement durable, exigence de qualité urbaine, paysagère et architecturale des projets).
Sous-action 1.2.1	***Aide à la mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le PLH et accompagnement des communes dans la traduction des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme***
Contenu / modalités	Pour s'assurer de la traduction opérationnelle du Programme Local de l'habitat dans les documents d'urbanisme des communes, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien devra : **1/ Accompagner les communes dans l'analyse de la compatibilité de leurs documents d'urbanisme approuvés ou en cours d'élaboration avec les objectifs du PLH.** Au préalable, les Services de la Communauté d'Agglomération devront préciser les critères permettant d'apprécier la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs du PLH (production globale, mixité sociale, outils et moyens préconisés).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien transmettra à chaque commune un **Porter à Connaissance PLH** rappelant les objectifs de production fixés à la commune et comportant, le cas échéant, **une première analyse de la compatibilité de son document d'urbanisme avec le PLH et des outils mobilisés ou restant à mobiliser** (secteurs de mixité sociale, majoration densité, emplacements réservés pour opérations mixte….).
Ce PAC pourra être accompagné du référentiel communal issu du diagnostic foncier (voir sous-action 1.1.1).

Les Services de l'Agglomération présenteront ce PAC à chaque commune, à l'occasion d'une réunion d'information et de sensibilisation permettant de rappeler les enjeux et objectifs du PLH et d'identifier, le cas échéant, les adaptations à apporter au document d'urbanisme approuvé ou au document en cours d'élaboration.

Sur la base de cette analyse, les Services de l'Agglomération pourront proposer la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme la plus adaptée : modification simplifiée, modification de droit commune, révision pour les documents approuvé, voire simple intégration aux documents en cours d'élaboration.

2/ Formalisation d'une boite à outils des dispositions règlementaires favorables à la mixité sociale et à la diversification de l'habitat ; ce livret de recommandations pourra s'appuyer sur les documents déjà existants auprès des DDTM, Agences d'Urbanisme et CAUE :

- les secteurs de mixité sociale, également appelés « secteurs à pourcentage » (articles L. 151-15 et R. 151-38-3° du CU) délimités en zones urbaines et à urbaniser, dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimum de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (logements sociaux, logements en accession abordable….). Le pourcentage (en nombre de logements, surface de plancher voire surface de terrain) et le seuil à partir duquel ce pourcentage s'impose doivent être définis avec précaution par le règlement du PLU pour assurer l'efficacité de la mesure.
- les secteurs de taille minimale de logements (articles L. 151-14 et R. 151-38-2° du CU) : le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion d'une taille minimale qu'il fixe.
- les emplacements réservés pour le logement (articles L. 151-41 4° et R. 151-38-1° du CU) : il s'agit de réserver des terrains bâtis ou non bâtis en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les principes de mixité sociale (logements sociaux, logements en accession abordable, programmes de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées….)
- les majorations de volumes constructibles (articles L. 151-28-2° et 4° et L.151-29, R. 151-37) : Le code de l'urbanisme liste les possibilités de majoration du volume constructible résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol que le règlement du PLU peut accorder aux programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou des logements intermédiaires.
- les orientations d'aménagement et de programmation qui peuvent définir les principes d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser.
- les périmètres de projet sur les secteurs à enjeux situés en zone urbaine (article L. 151-41 5° du CU).
- les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) en zone naturelle ou agricole autorisant les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

- les règles de hauteur, implantation, emprise au sol favorisant une plus grande diversité des formes bâties et une optimisation du foncier.
- le versement pour sous-densité (VSD) qui permet aux communes qui le souhaitent de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines et à urbaniser des PLU.

3/ A leur demande, accompagnement spécifique des communes par les Services de l'Agglomération, dans leurs procédures d'élaboration ou de révision de leurs documents d'urbanisme.

4/ Animation auprès des Elus :
- animation d'ateliers « retours d'expériences »
- organisation de visites d'opérations d'urbanisme intéressantes ou innovantes en termes de mixité sociale ou générationnelle, d'implantation, de volumétrie, de modes de construction…..

Coût et moyens

1/, 3/ et 4/ : **Moyens humains internes** (Service Habitat / Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien).
2/ : Moyens humains internes (Service Habitat / Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien) s'appuyant sur les guides et supports pédagogiques existants (DDTM, CAUE, Agences d'Urbanisme).
➥ **Evaluation à 0,2 ETP sur la durée du PLH**

Planning

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ateliers de sensibilisation PLH					
Rédaction de la boite à outils PLH/PLU					
Analyse de la compatibilité des PLU avec les orientations et objectifs du PLH					
Accompagnement de la mise en compatibilité des PLU ou de leur prise en compte du PLH Ateliers « retours d'expérience » et visites d'opérations exemplaires (1 ou 2 fois /an)					

Porteurs de l'action

Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien / Communes

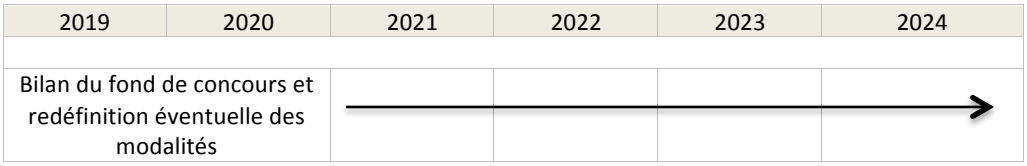
Principaux partenaires associés

DDTM 30
CAUE 30

Indicateurs / critères d'évaluation

Nombre de PLU modifiés ou révisés pour mise en compatibilité avec le PLH du Gard Rhodanien (approbations par an)
Nombre de PLU intégrant les outils de mixité sociale, d'adaptation des typologies et d'optimisation foncière (bilan annuel des PLU approuvés intégrant ces outils)
Nombre de réunions assurées par les Services de l'Agglomération en tant que PPA et PPA « privilégiée » par an
Nombre d'ateliers « retours d'expérience » ou visites de terrain par an.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sous-action 1.2.2	***Réalisation d'études urbaines et de programmation***
Contenu / modalités	**La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien accompagnera les communes dans la réalisation d'études urbaines et de programmation** en vue de la production d'une offre diversifiée de logements, répondant aux objectifs du PLH. Ces études porteront prioritairement, en lien avec le conventionnement avec l'EPF Occitanie, sur : - le recyclage d'îlots dégradés et les opérations d'acquisition-amélioration en centres bourgs : études de capacité et de programmation, pré-bilan financier permettant de tester la faisabilité de l'opération. - les zones d'extension à enjeux : étude urbaine et de faisabilité avec esquisse d'aménagement, programmation et bilan financier. **En parallèle, les Services de l'Agglomération appuieront les communes dans leurs négociations avec les promoteurs/ aménageurs et les bailleurs sociaux.**
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 1.1.2 – Mise en œuvre du partenariat avec l'EPF Occitanie
Coût et moyens	**Moyens humains internes** (Service Habitat / Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien) ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH** **Moyens financiers :** Mobilisation du fonds de concours non fléché pour les études de maîtrise d'œuvre, de faisabilité et les études urbaines, en complément du co-financement de l'EPF Occitanie (50%) sur les secteurs faisant l'objet d'une convention opérationnelle. Un bilan de fonctionnement du fonds de concours sera établi à N+1 pour en redéfinir le cas échéant les modalités.
Planning	
Porteur de l'action	Communes
Principaux partenaires associés	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien (accompagnement et financement via le fonds de concours) EPF Occitanie (accompagnement et co-financement)
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre d'études de maîtrise d'œuvre et de faisabilité réalisées et nombre de logements programmés / réalisés correspondants, par an et sur la durée du PLH Nombre d'études urbaines réalisées et nombre de logements programmés / réalisés correspondants par an et sur la durée du PLH

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages

> Principes généraux

- Un soutien à la production et au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale.
- Le renforcement de l'offre en accession abordable, notamment sur la ville centre, dans un objectif de rééquilibrage social et générationnel de la population.
- L'amélioration de la transparence des attributions de logements locatifs sociaux.
- L'intégration du projet NPNRU des Escanaux (volet requalification et reconstitution de l'offre).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages

Action 2.1 - SOUTENIR LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

Nature de l'action :

☒ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☒ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Le développement et le rééquilibrage de l'offre locative sociale constituent un des enjeux majeurs du PLH de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien. Pour atteindre l'objectif de production de logements sociaux fixé (780 nouveaux logements sur la durée du PLH 2019-2024) et préparer le 2nd PLH 2025-2030, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien doit à la fois : - accompagner les communes dans la mise en œuvre efficiente des outils fonciers et règlementaires en faveur du logement social (voir orientation 1) ; - soutenir la réalisation des opérations de logements sociaux au travers de la garantie d'emprunt aux bailleurs d'une part et de la mobilisation du fonds de concours en direction des communes d'autre part (pour la production de logements communaux conventionnés). Il n'est pas prévu à ce stade d'aide financière directe de la Communauté d'Agglomération aux bailleurs sociaux.
Objectif(s)	- Permettre la réalisation des objectifs fixés par le PLH en matière de logements locatifs sociaux. - Accompagner les plus petites communes dans le développement d'une offre locative sociale adaptée à leur contexte (logements communaux conventionnés ou bail à réhabilitation).
Sous-action 2.2.1	***Mobilisation des outils règlementaires existants et assistance aux communes***
Contenu / modalités	Le soutien à la production locative sociale peut s'appuyer sur différents leviers : - les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme (voir Action 1.2) : secteurs de mixité sociale ou « secteurs à pourcentage », emplacements réservés pour le logement, majoration de volumes constructibles, dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, périmètres de projet. - le soutien aux communes dans leurs négociations avec les promoteurs et aménageurs pour que soit intégré aux programmes, en fonction de leurs caractéristiques voire de leur localisation, un pourcentage minimum de logements sociaux (définition des charges foncières et des modalités). - le soutien aux communes dans leur démarches auprès des bailleurs sociaux (dans le cadre notamment de projets communaux).
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 1.2.1 - Aide à la mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le PLH et accompagnement des communes dans la traduction des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Coût et moyens	Moyens humains internes (Service Habitat / Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH (commun à la sous-action 2.2.1)**
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Suivi-accompagnement des communes
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de PLU intégrant les outils de mixité sociale en faveur des logements sociaux.

Sous-action 2.1.2	***Pérennisation du dispositif de garantie d'emprunts aux bailleurs sociaux***
Contenu / modalités	La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien garantie d'ores et déjà les prêts locatifs aidés contractés par les bailleurs sociaux sur son territoire à hauteur de 50% (en complément de la garantie communale).
Coût et moyens	-
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Garantie des prêts locatifs aidés des bailleurs sociaux à hauteur de 50%
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Bailleurs sociaux Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Montant des prêts garantis par an et sur la durée du PLH Nombre de logements correspondants par typologie (PLAi, PLUs) par an et sur la durée du PLH

Sous-action 2.1.3	***Aide technique et financière à la production de logements locatifs communaux conventionnés***
Contenu / modalités	- Appui technique au montage de projet de requalification ou de création de logements locatifs communaux conventionnés ou mobilisation de l'Agence d'Ingénierie Départementale : étude de faisabilité et de programmation, estimation des travaux. Ces études peuvent le cas échéant être co-financées à hauteur de 50% par l'EPF Occitanie dans le cadre des conventions opérationnelles. - Appui administratif au montage des dossiers : bilan financier, mobilisation des financements et échéanciers de remboursement. - Mobilisation du fonds de concours pour la prise en charge partielle des frais d'études techniques, mais également des frais de maîtrise d'œuvre et de travaux.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Coût et moyens	**Moyens humains internes** (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien) sur le volet accompagnement administratif. ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH** **Moyens financiers :** Mobilisation du fonds de concours non fléché pour les études de maîtrise d'œuvre et de faisabilité - en complément le cas échéant du co-financement par l'EPF Occitanie (50%) sur les secteurs faisant l'objet d'une convention opérationnelle - et pour les travaux.
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Accompagnement technique et administratif des projets communaux
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Communes Agence Technique Départementale EPF (dans le cadre d'une convention tripartite).
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements conventionnés communaux produits par typologie (taille) par an et sur la durée du PLH Nombre de logements conventionnés communaux adaptés au handicap et à la perte d'autonomie produits par an et sur la durée du PLH Montant des loyers pratiqués. Montant et durée des prêts contractés. Montant de l'aide financière allouée par année (bilan du fonctionnement du fond de concours)

Sous-action 2.1.4	***Mise à disposition des bailleurs sociaux, par bail à réhabilitation, de logements communaux***
Contenu / modalités	Mise à disposition de bailleurs sociaux, par les communes, de logements communaux vacants en vue de leur amélioration pour remise sur le marché du logement locatif social. Il s'agit là d'une alternative au financement direct par les communes des travaux de réhabilitation et de mise aux normes des logements dont elles sont propriétaires. Le bailleur social entreprend les travaux et gère l'immeuble pendant la durée du bail à réhabilitation, qui ne peut être inférieure à 12 ans et qui est fonction de l'investissement à réaliser. Au terme du bail la commune récupère son bien réhabilité.
Coût et moyens	Coût nul pour les communes Garantie des emprunts souscrits par les bailleurs sociaux pour les travaux par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Conclusion des baux
Porteurs de l'action	Communes / bailleurs sociaux

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Principaux partenaires associés	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien (garantie d'emprunt).
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements mis à disposition Taux de vacance / Taux de rotation Montant des travaux réalisés Montant des loyers pratiqués
Sous-action 2.1.5	***Aide aux opérations complexes d'acquisition-amélioration de logements sociaux en centre ville de Bagnols-sur-Cèze***
Contenu / modalités	Dans le cadre du Plan Action « Cœur de Ville » au titre duquel la ville de Bagnols-sur-Cèze a été retenue, accompagnement financier par Action Logement des opérations d'acquisition – réhabilitation – restructuration menées par des organismes de logement social, dans le but de développer une offre locative attractive pour les salariés. Les projets éligibles doivent porter sur un traitement global des immeubles, à savoir une réhabilitation lourde ou une restructuration des parties communes et des parties privatives incluant la rénovation énergétique et visant à garantir une qualité d'habiter et une maîtrise des charges. Le financement d'Action Logement est octroyé directement au porteur de projet, en complément des aides de l'Etat et de ses établissements publics.
Coût et moyens	**Financement par Action Logement** dans le cadre du Plan Action « Cœur de Ville ». Estimation de 5 logements par an à hauteur de 30 000 € par logement, soit 150 000 € au total par an.
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Cadre Plan Action « Cœur de Ville »
Porteurs de l'action	Ville de Bagnols-sur-Cèze (pilotage « Cœur de Ville ») Bailleurs sociaux
Principaux partenaires associés	Action Logement Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien Etat
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réhabilités par année Montant de l'aide financière allouée par année.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages

Action 2.2 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☒ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Si le marché de l'accession apparaît globalement abordable sur le Gard Rhodanien, une analyse plus fine montre que les prix sont nettement plus élevés sur la partie Sud du territoire de l'Agglomération, excluant de fait une partie des jeunes ménages primo-accédants. A l'inverse, l'offre en accession en maison individuelle, qui concentre l'essentiel de la demande à l'échelle du territoire, est pratiquement absente sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze, alors qu'elle pourrait permettre un rééquilibrage socio-économique en rapatriant sur la ville centre une partie de la clientèle familiale, à condition toutefois de proposer des programmes abordable et de qualité. La cible de l'accession abordable pour les jeunes ménages est la maison individuelle à 120 000 / 150 000 € à développer également sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze, dans le cadre de projets novateurs et de qualité, intégrés à l'environnement urbain et paysager et répondant aux exigences de qualité voire de modernité des résidents.
Objectif(s)	- Favoriser la réalisation des parcours résidentiels en permettant aux ménages disposant de revenus moyens d'accéder à la propriété et fluidifier ainsi le marché locatif. - En centres anciens, offrir une alternative aux jeunes ménages ne pouvant prétendre à l'achat d'une maison individuelle, contribuer à la requalification du parc ancien et favoriser un rééquilibrage socio-économique et générationnel (notamment sur Pont-Saint-Esprit et Bagnols-sur-Cèze).
Sous-action 2.2.1	***Mobilisation des outils règlementaires existants, assistance aux communes et information***
Contenu / modalités	Le soutien à l'accession abordable peut s'appuyer sur différents leviers : - les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme (voir Action 1.2) : secteurs de mixité sociale ou « secteurs à pourcentage », emplacements réservés pour le logement, majoration de volumes constructibles, dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, périmètres de projet. - l'intégration d'une part de logements en accession abordable, dont PSLA, dans les programmes d'acquisition-amélioration en centres anciens. - le soutien aux communes dans leurs négociations avec les promoteurs et aménageurs pour que soit intégré aux programmes, en fonction de leurs caractéristiques voire de leur localisation, un pourcentage minimum de logements en accession abordable (dont le prix de vente ne devrait pas dépasser les 150 000 € tout compris, modulé le cas échéant selon les secteurs).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Articulation avec d'autres actions	Sous-action 1.2.1 - Aide à la mise en compatibilité des PLU et cartes communales avec le PLH et accompagnement des communes dans la traduction des objectifs du PLH dans leurs documents d'urbanisme
Coût et moyens	Moyens humains internes (Service Habitat / Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH**
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Suivi-accompagnement des communes
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements en accession abordable produits par commune et par typologie (individuel, collectif, taille, SDP) par an et sur la durée du PLH. Prix de référence en production neuve.
Sous-action 2.2.2	***Engagement d'une réflexion sur la mise en place éventuelle d'une aide financière à l'accession abordable, ciblée sur le parc ancien***
Contenu / modalités	Le soutien financier à l'accession abordable pourrait être ciblé sur le seul parc ancien, dans un double objectif de : - requalification des centres villes et centres bourgs, en complément des dispositifs OPAH RU / PIG existants (Pont-Saint-Esprit) ou envisagés ; - rééquilibrage social et générationnel. Ce dispositif viendrait soutenir la primo-accession dans l'ancien, apportant une aide aux ménages modestes souhaitant accéder à la propriété sans avoir les moyens de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à la réhabilitation du logement recherché. Il pourrait être réservé aux ménages disposant de revenus sous les plafonds de ressources PTZ et éventuellement supérieurs au plafonds ANAH de manière à apporter une aide complémentaire à celle des dispositifs OPAH RU / PIG. La réflexion sera animée par le Service Habitat qui pourra s'appuyer pour cela sur l'observatoire de l'Habitat (suivi des PTZ sur le territoire : public, montant des opérations….) et sur ses partenaires institutionnels (Etat, ADIL…..).
Coût et moyens	Animation de la réflexion : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH sur 1 an.** Mise en place éventuelle d'un dispositif de soutien à l'accession abordable dans l'ancien dont les modalités et le montant seront définis sur la base de la réflexion préalable.
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Réflexions / simulations financières | Mise en œuvre éventuelle d'une ligne budgétaire spécifique
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Principaux partenaires associés	Etat (fichiers PTZ), ADIL
Indicateurs / critères d'évaluation	Sous réserve de la mise en œuvre de l'action : Nombre de logements en accession abordable financés en centres anciens par typologie (taille et SDP) Montant de l'aide financière allouée par année.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiée et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménages

Action 2.3 - METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT DU PARC LOCATIF HLM A L'ECHELLE DU GARD RHODANIEN

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☒ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Les dispositions successives de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite Loi ALUR et de la Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 font obligation à la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien de mettre en place les outils de gestion des attributions que sont la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution, dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires. Ces obligations doivent en outre être remplies pour permettre la mise en œuvre du NPNRU des Escanaux.
Objectif(s)	- Co-construire une connaissance partagée du parc locatif social, de la demande et des attributions. - Prendre en compte et intégrer les obligations règlementaires dans la politique des attributions : 25% des logements attribués hors QPV aux demandeurs du 1er quartile de revenus, 50% des logements proposés en QPV aux demandeurs dont les revenus relèvent des 2ème, 3ème et 4ème quartiles. - Fluidifier les parcours résidentiels en favorisant les mutations dans le parc social. - Identifier les publics prioritaires.
Sous-action 2.3.1	***Mise en place des instances et documents cadres de la politique de peuplement du parc HLM***
Contenu / modalités	• **Mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).** Cette instance, qui réunit des maires, des représentants locaux de l'Etat, des bailleurs sociaux, le Département, des réservataires, des associations de locataires, des associations d'insertion… , est chargée d'adopter les orientations portant sur : - les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations dans le parc social ; - les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social en quartier NPNRU ; - les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation La première séance plénière de la CIL s'est tenue le 4 décembre 2018 ; elle a approuvé son règlement intérieur et a procédé à un examen du diagnostic établi par URBANIS, portant sur le parc social, sur les attributions et sur les principes de relogement dans le cadre du projet NPNRU des Escanaux, préalable à l'établissement du document cadre

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

d'orientations.

- **Adoption du document cadre sur les attributions.** Adopté par la CIL, ce document définit :
  - les objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires à échelle intercommunale ;
  - les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du NPNRU ;
  - les modalités de coopération entre les organismes HLM et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

  La seconde réunion de la CIL, début 2019, aura pour objet l'examen et l'adoption du document cadre d'orientations sur les attributions.
- **Approbation par la Conseil Communautaire de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)** qui définira, pour chaque bailleur social, les engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attribution de logements aux ménages les plus démunis, et pour les autres signataires, les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs.
- **Adoption du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs**, qui :
  - définira les modalités d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information (de type guichet unique d'information et d'orientation du public)
  - définira les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information (information sur les conditions d'accès au logement social, sur les règles d'attribution ainsi que des informations sur l'avancement des dossiers individuels)
  - déterminera les actions à mettre en place par chacun des acteurs.

Coût et moyens

Coûts :

- Coût de l'assistance à la mise en place CIL (engagé) : 11 200 € HT
- Coût de l'assistance à l'élaboration du document cadre d'orientations sur les attributions (engagé) : 6 300 € HT
- Convention Intercommunale d'Attribution : 6 300 € HT
- Coût de l'assistance à l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion : 20 000 € HT

Animation de la réflexion : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien).

➥ **Evaluation à établir sur la base de la première année de fonctionnement**

Planning

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en fonction de la CIL	Réunion annuelle de la CIL	Réunion annuelle de la CIL	Réunion annuelle de la CIL	Réunion annuelle de la CIL	Réunion annuelle de la CIL
Approbation de la CIA					
Adoption du PPGDID					

Porteur de l'action

Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien

Principaux partenaires associés

Membre de la CIL

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Indicateurs / critères d'évaluation	Mise en place de la CIL / Nombre de réunions Mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeur Suivi des publics ayant bénéficié d'une attribution au regard des objectifs définis par la CIA.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

> Principes généraux

- Mieux appréhender les besoins des plus démunis.
- Rendre possible les parcours résidentiels des séniors.
- Répondre aux besoins des jeunes en insertion et des étudiants.
- Développer l'offre adaptée pour les gens du voyage.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 3.1 - DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE DE LOGEMENT EN DIRECTION DES JEUNES ET DES ETUDIANTS

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Une partie de la population jeune du territoire se trouve aujourd'hui exclue du marché du logement en raison de revenus insuffisants ou de l'absence de garant. Pour cette population au profil très varié (étudiants, apprentis, jeunes actifs en emploi précaire, jeunes en situation de rupture familiale et/ou sociale….), les problématiques liées au logement et à l'hébergement sont multiples. En tout état de cause, le parc de logements du territoire est globalement peu adapté à leurs besoins ; l'offre locative de petits logements est en effet faible : - tant dans le parc privé, où les T1 et T2 ne représentent globalement que 10% du nombre total de logements ; - que dans le parc locatif social qui ne compte que 550 logements T1 et T2 loués ou offerts à la location, soit 15% du parc avec une tension relativement forte sur les T2 (de 4,8 contre 2,6 sur l'ensemble du parc).
Objectif(s)	Offrir des réponses adaptées à la diversité des situations des jeunes adultes du territoire, tant par la création de structures spécifiques, que par le renforcement et la mobilisation du parc social public ou du parc conventionné privé.
Sous-action 3.1.1	***Création d'une structure collective de logements sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze***
Contenu / modalités	Réalisation d'une structure collective de logements en direction des étudiants et jeunes actifs d'une cinquantaine de logements, sur Bagnols-sur-Cèze.
Coût et moyens	Financement de Bagnols-sur-Cèze et partenaires éventuels. Il n'est pas prévu d'intervention financière spécifique de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien à ce stade du PLH.
Planning	

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création de la structure collective de logements					

Porteur de l'action	Ville de Bagnols-sur-Cèze
Principaux partenaires associés	
Indicateurs / critères d'évaluation	Ouverture de la structure collective Nombre de demandes et nombre d'attributions Rotation et durée d'occupation des logements Type de public : étudiants, jeunes actifs……

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sous-action 3.1.2	***Développement d'une offre de petits logements locatifs abordables***
Contenu / modalités	Le développement d'une offre de logements adaptée aux jeunes adultes du territoire s'appuiera également sur : - la production des bailleurs sociaux : renforcement de la production de logements de type T1/T2 au sein du parc HLM sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit ; prise en compte des problématiques jeunes dans la politique d'attribution des logements. - la mise en relation des jeunes en demande de logements autonomes avec les bailleurs privés (notamment dans le cadre des dispositifs OPAH-RU en cours ou projetés sur Pont-Saint-Esprit et Bagnols-sur-Cèze).
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 2.3.1 – Mise en place des instances et documents cadres de la politique de peuplement du parc HLM Sous-action 4.1.1 - OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit Sous-action 4.1.2 - OPAH-RU sur le centre de Bagnols-sur-Cèze Sous-action 4.1.3 – PIG multi-thématique Gard Rhodanien
Coût et moyens	Animation du dispositif, mise en relation des acteurs : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH.**
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Animation et mobilisation des partenaires Programmation des bailleurs sociaux
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Bailleurs sociaux Villes de Bagnols-sur-Cèze et de Pont-Saint-Esprit (pilotage OPAH RU).
Indicateurs / critères d'évaluation	Suivi annuel de la production de T1 / T2 au sein du parc locatif social public (HLM) et du parc conventionné privé. Suivi de la demande de la demande de logements jeunes (volet spécifique éventuel de l'Observatoire de l'Habitat / Convention Intercommunale d'Attribution

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 3.2 – DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE AUX PERSONNES AGEES ET/OU A MOBILITE REDUITE

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Le maintien a domicile des personnes âgées autonomes est aujourd'hui clairement identifié comme une priorité. Le parcours résidentiel des seniors tend toutefois à se diversifier de plus en plus et un maillon intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en établissement commence à émerger sur le territoire, au travers notamment des Maisons en Partage. Ce maillon permet de préserver l'autonomie des personnes âgées à l'inverse des EHPAD, réputés comme la dernière étape du parcours, en fin de vie. Plusieurs projets de Maisons en Partage sont recensés sur le territoire du Gard Rhodanien, à des degrés plus ou moins avancés : en cours à Saint-Paulet-de-Caisson, à l'étude à Saint Michel d'Euzet, Laudun l'Ardoise ou Orsan.
Objectif(s)	- Offrir des réponses adaptées aux différentes étapes du parcours résidentiels des séniors, en fonction à la fois de leur niveau d'autonomie et de leur souhait éventuel de disposer d'un niveau minimum de services et accompagnement. - Offrir des solutions adaptées aux personnes âgées autonomes désirant rester vivre chez elles. - Apporter une réponse adaptée aux séniors à faible revenus.
Sous-action 3.2.1	***Adaptation du parc privé dans le cadre des dispositifs OPAH RU / PIG***
Contenu / modalités	Utiliser les outils existants ou proposés dans le cadre du PLH (OPAH, PIG, subventions ANAH) pour adapter les logements existants (parc ancien, copropriétés, pavillonnaire) aux besoins des personnes âgées et handicapées : douches à l'italienne, monte-escaliers…etc
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 4.1.1 - OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit Sous-action 4.1.2 - OPAH-RU sur le centre de Bagnols-sur-Cèze Sous-action 4.1.3 – PIG multi-thématique Gard Rhodanien
Coût et moyens	Intégrés au coût des dispositifs OPAH-RU et PIG multi-thématique
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Selon planning des dispositifs OPAH-RU et PIG multi-thématique
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien pour le dispositif PIG multi-thématique Villes de Pont-Saint-Esprit et de Bagnols-sur-Cèze pour les dispositifs OPAH RU
Principaux partenaires associés	ANAH Département Caisses de retraites (CARSAT, MSA)

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements privés adaptés au handicap et à la perte d'autonomie produits sur la durée du PLH et par an dans le cadre des dispositifs OPAH-RU et PIG multi-thématique.

Sous-action 3.2.2	***Adaptation du parc locatif social notamment dans le cadre du NPNRU des Escanaux***
Contenu / modalités	Adapter le parc locatif social, dans le cadre des programmes de réhabilitations, aux besoins des personnes âgées et handicapées : adaptation des salles d'eau, installation d'ascenseurs, accessibilité des appartements. Cette action intègre les projets en cours d'adaptation de plusieurs bâtiments du quartier des Escanaux à Bagnols-sur-Cèze, dans le cadre du projet de renouvellement urbain. En parallèle, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien encouragera les bailleurs sociaux à développer au sein de leur production neuve, un parc adapté aux personnes âgées et/ou personnes en situation de handicap. Dans le cadre de la mise en place de la CIL et de la CIA, la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien pourrait défendre le principe de pré-fléchage des logements locatifs sociaux adaptés aux besoins des personnes âgées.
Articulation avec d'autres actions	Sous-action 2.3.1 – Mise en place des instances et des documents cadres de la politique de peuplement du parc HLM Sous-action 4.3.1 – NPNRU « Les Escanaux » sur Bagnols-sur-Cèze
Coût et moyens	Financements spécifiques au logement social Pas d'intervention financière spécifique prévue de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien à ce stade.
Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Programmes de réhabilitation des différents bailleurs
Porteur de l'action	Bailleurs sociaux et notamment Habitat du Gard (Les Escanaux).
Principaux partenaires associés	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements adaptés dans le cadre de travaux de réhabilitation HLM Nombre de logements adaptés produits dans le cadre de programmes HLM neufs

Sous-action 3.2.3	***Développement d'une offre alternative en direction des personnes âgées***
Contenu / modalités	L'action vise à favoriser le développement de projets d'hébergement alternatifs aux EHPAD, de type habitat intergénérationnel, résidences séniors, Maisons en Partage … par l'implication active du Service Habitat de l'Agglomération dans l'accompagnement des communes, la recherche d'opérateurs…
Coût et moyens	Accompagnement des projets : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH.** Pas d'intervention financière spécifique prévue de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien à ce stade.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Planning	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Mobilisation des acteurs, recherche d'opérateurs, suivi des projets
Porteur de l'action	Communes / Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Département Associations
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de structures créées Capacité d'accueil créées

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 3.3 - DEVELOPPER L'OFFRE EN HEBERGEMENT D'URGENCE ET LOGEMENTS D'INSERTION EN DIRECTION DES PLUS DEMUNIS

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien compte à ce jour : - 29 places d'hébergement d'urgence dont 14 sur Bagnols-sur-Cèze, 15 sur Pont-Saint-Esprit et 5 sur Laudun l'Ardoise ; - 4 places conventionnées à l'Aide au Logement Temporaire sur Bagnols-sur-Cèze ; - 12 places en Maison Relais. Elle ne dispose par contre d'aucune place en hébergement de stabilisation, aucune place en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ni logement en intermédiation locative (de type bail glissant).
Objectif(s)	- Répondre aux besoins en hébergement des publics cumulant des difficultés économiques et sociales - Favoriser une évolution progressive des ménages les plus démunis vers le logement autonome, par le développement d'une offre accompagnée de type bail glissant
Sous-action 3.3.1	***Renforcement de l'offre d'hébergement d'urgence***
Contenu / modalités	A court terme : création de 4 places supplémentaires sur Bagnols-sur-Cèze par annualisation des places de renfort hivernal. A moyen-long terme : capitalisation des informations du SIAO du Gard, des CCAS communaux et des associations concernées par la problématique de l'hébergement d'urgence, permettant de suivre l'évolution des besoins et, le cas échéant, de programmer une offre complémentaire.
Coût et financement	A court terme : Ville de Bagnols-sur-Cèze Pas d'intervention financière spécifique prévue de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien à ce stade.

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création de 4 places	Augmentation éventuelle du nombre de places en fonction d'une évaluation des besoins				

Porteur de l'action	Court terme : Ville et CCAS de Bagnols-sur-Cèze. Moyen et long terme : Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Communes Etat Associations concernées par la problématique du logement des plus démunis (RIPOSTE, Far Saint Vincent).

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de places d'hébergement d'urgence produites sur la durée du PLH Nombre de places d'hébergement d'urgence en fonctionnement

Sous-action 3.3.2	***Renforcement de l'offre d'hébergement / logement temporaire ou d'insertion***
Contenu / Modalités	En complément du développement de l'offre locative très sociale dont le PLH prévoit qu'elle devra atteindre 30% minimum de l'objectif global de production de logements sociaux, soit 234 logements environ sur 6 ans, sont prévus : - l'extension de la capacité de la pension de famille / maison relais de Bagnols-sur-Cèze gérée par l'Association RIPOSTE, de 12 à 20 places ; - le développement de l'intermédiation locative, avec un objectif de 20 places minimum à échéance du PLH. La Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'attachera à mobiliser les associations susceptibles d'intervenir sur le territoire du Gard Rhodanien dans le domaine de l'hébergement temporaire et à rechercher avec elles les possibilités de mobilisation de logements d'insertion (notamment en intermédiation locative).
Coût et financement	Animation du dispositif, mise en relation des acteurs : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH.** Pas d'intervention financière spécifique prévue de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien à ce stade.

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Animation et mobilisation des partenaires					

Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	CCAS communaux Département Etat Associations concernées par la problématique du logements d'insertion (RIPOSTE, Far Saint Vincent, l'Association Entraide Protestante du Gard Rhodanien…) Bailleurs sociaux Agences immobilières
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de places / logements d'insertion créés sur la durée du PLH Nombre total de places / logements d'insertion Nombre de ménages logés.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

Action 3.4 - METTRE EN ŒUVRE LES STRUCTURES ADAPTEES A L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☒ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2012 (et en cours de révision) prévoit, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, la réalisation : - de deux aires d'accueil sur Bagnols-sur-Cèze (24 places) et Laudun l'Ardoise (20 places) ; ces deux aires ont été mises en service, la première en juillet 2012, la seconde à l'été 2018 ; - d'une aire de grand passage sur la commune de Pont-Saint-Esprit. Il comporte également une annexe non prescriptive sur la sédentarisation des gens du voyage ; cette annexe repère des besoins d'habitat adapté et /ou de terrains familiaux sur la commune de Bagnols-sur-Cèze, en lien avec l'occupation par des gens du voyage sédentarisés du terrain communal de l'ancienne décharge de Bazine, Route de Carmignan. Une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI Bazine) est en cours, qui prévoit la réalisation de 7 logements locatifs individuels par Logis Cévenols.
Objectif(s)	- Répondre aux exigences du Schéma Départemental actuel et prendre en compte les évolutions induites par le futur Schéma dont l'approbation est prévue pour la fin de l'année 2018.

Sous-action 3.4.1 — *Réalisation de l'aire de grand passage inscrite au SDAHGV*

Contenu / modalités	Réalisation de l'aire de grand passage de Pont-Saint-Esprit inscrite au Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage ou de l'équipement prévu par le futur Schéma en cours de révision
Coût et financement	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien Coût à préciser par étude de faisabilité

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Création de l'équipement	Fonctionnement				

Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Ville de Pont-Saint-Esprit Etat Association gestionnaire

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Indicateurs / critères d'évaluation	Indicateurs de fonctionnement de l'aire de grand passage : nombre de nuitées, nombre de caravanes, durée de séjour……
Sous-action 3.4.2	***Prise en compte des problématiques de sédentarisation***
Contenu / Modalités	- Repérage des situations de sédentarisation par remontée d'information des communes et visites de terrain. - Analyse des solutions potentielles et des outils d'intervention adaptés : terrains familiaux, habitat locatif social (sur le modèle de la démarche menée de RHI Bazine)….
Coût et financement	Repérage des situations en lien avec les communes et leurs services sociaux : moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH.**
Calendrier	2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 Animation et mobilisation des partenaires
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	Services sociaux des communes /CCAS Etat Associations
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de ménages concernés et population correspondante Nombre de logements éventuellement créés.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

> Principes généraux

- Contribuer à la requalification et au rééquilibrage sociodémographique des centres anciens.
- Favoriser le développement d'une offre de logements locatifs abordables en centre anciens.
- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé et le parc locatif social HLM.
- Favoriser le maintien dans leur logement des personnes âgées et/ou à mobilité réduite par la réalisation de travaux d'adaptation tant dans le parc privé que dans le parc locatif social HLM.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

Action 4.1 - MOBILISER LES DISPOSITIFS OPERATIONNELS EN FAVEUR DE LA REQUALIFICATION DU PARC PRIVE ANCIEN

Nature de l'action :

☒ ***Aide financière***
☒ ***Contractualisation***
☐ ***Ingénierie***
☐ ***Animation***

Contexte	La requalification du parc privé ancien, son adaptation au vieillissement de la population, la lutte contre la vacance et contre la précarité énergétique figurent parmi les enjeux majeurs du PLH. Deux dispositifs en faveur de la requalification du parc ancien dégradé cohabitent sur le territoire du Gard Rhodanien : - le PIG Départemental « Habiter Mieux » 2016-2019 qui porte sur la totalité du département du Gard, à l'exception des intercommunalités ou communes concernées par des dispositifs spécifiques (telle l'OPAH RU de Pont Saint-Esprit sur le territoire du Gard Rhodanien). - l'OPAH RU Pont-Saint-Esprit 2014-2019 qui, sur les 3 premières années a permis la réhabilitation ou l'adaptation de 22 logements de propriétaires bailleurs et 12 logements de propriétaires occupants (sur son seul volet incitatif).
Objectif(s)	- Favoriser le développement d'une offre locative conventionnée privée de qualité, en complément de l'offre publique. - Contribuer à la résorption de la vacance en centre ancien. - Permettre le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort thermique des logements. - Lutter contre l'indignité et le bâti très dégradé. - Prendre en compte les copropriétés anciennes en situation de fragilité, notamment sur Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit
Sous-action 4.1.1	***OPAH RU de Pont Saint Esprit***
Contenu / modalités	- Prolonger l'OPAH RU en cours par une nouvelle OPAH RU en 2020 sur la base d'un bilan approfondi du dispositif ou d'une étude pré-opérationnelle. - Engager en 2019 la requalification du bâti le plus difficile dans le cadre d'une concession d'aménagement avec montage d'opérations de restauration immobilière (ORI) et mobilisation des avantages fiscaux de la loi Malraux sur l'îlot Bruguier-Roure. - Prévoir un volet assistance à l'organisation des petites copropriétés anciennes (conseil syndical, vote de travaux…). - Engager une réflexion sur le permis de louer, permettant à la commune de mieux contrôler la qualité des logements mis en location.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Coût et financement	Financement de l'étude par l'ANAH et la Ville de Pont-Saint-Esprit Financement du suivi-animation par l'ANAH, la Ville de Pont-Saint-Esprit, le Département du Gard et d'autres financeurs éventuels (Caisses de retaite…) Coût OPAH Pont Saint-Esprit 2014-2019 : 387 000 € sur 5 ans (2 demi-journée de permanence par semaine – 2 jours de chargé de mission hebdomadaire, 1 jour de chef de projet hebdomadaire et 0,75 jour d'architecte hebdomadaire)

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dernière année OPAH RU1 Bilan	Animation OPAH RU 2 Pont-Saint-Esprit				

Porteur de l'action	Ville de Pont-Saint-Esprit
Principaux partenaires associés	ANAH Etat Action Logement Département
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réhabilités par catégories et typologies Montant des travaux et des aides attribuées

Sous-action 4.1.2	***OPAH RU de Bagnols sur Cèze***
Contenu / modalités	- Lancement en 2019 dans le cadre de l'action « Cœur de Ville» d'une étude pré-opérationnelle pour la réhabilitation du centre ancien de Bagnols-sur-Cèze - Selon les conclusions de l'étude, mise en place en 2020 des dispositifs opérationnels adaptés : OPAH RU, concession d'aménagement - Mobilisation des aides spécifiques d'Action Logement pour la réhabilitation dans le cadre de l'action « Cœur de Ville » - Assistance aux petites copropriétés anciennes pour s'organiser (conseil syndical, vote de travaux…) - Engagement d'une réflexion sur le permis de louer, permettant à la commune de mieux contrôler la qualité des logements mis en location.
Coût et financement	Coût étude pré-opérationnelle d'OPAH RU : 40 000 à 50 000 € cofinancés par la Ville et l'ANAH. Coût du suivi-animation : à définir en fonction du calibrage de l'opération

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Etude pré-opérationnelle	Animation du dispositif opérationnel Bagnols-sur-Cèze				

Porteur de l'action	Ville de Bagnols-sur-Cèze
Principaux partenaires associés	ANAH Etat Action Logement Département
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réhabilités par catégories et typologies Montant des travaux et des aides attribuées

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Sous-action 4.1.3	***PIG multithématique à l'échelle du territoire de l'Agglomération***
Contenu / modalités	Engagement sur la durée du PLH d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Multi-thématique » sur l'ensemble du territoire du Gard Rhodanien, à l'exception des périmètres couverts par les deux OPAH de Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit. Ce PIG aura comme objectifs prioritaires : - l'amélioration thermique des bâtiments (Dispositif « Habiter mieux »), - l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, - la lutte contre l'habitat indigne. Ce programme concernera à la fois le parc ancien, les copropriétés et l'habitat pavillonnaire d'avant 1975. La mise en œuvre de l'opération sera précédée d'une étude visant à calibrer les objectifs opérationnels et à estimer les enveloppes financières ainsi que les démarches à mettre en œuvre (en terme de financement / pré-financement des travaux, de sensibilisation et formation aux approches environnementales, de partenariats transversaux ….).
Coût et financement	L'étude et le suivi-animation de ces dispositifs sont financés par les collectivités (Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien) et subventionnés par l'ANAH et les autres partenaires tels que le Département, les caisses de retraite…..
Calendrier	2019 : Etude préalable 2020 à 2024 : Animation du dispositif PIG multi-thématique Gard Rhodanien
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	ANAH Etat Département Communes
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réhabilités par catégories et typologies Montant des travaux et des aides attribuées

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

Action 4.2 - RENFORCER LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☒ ***Animation***

Contexte	Selon les données les plus récentes transmises par la DDTM (FILOCOM 2013), le Parc Privé Potentiellement Indigne dépasse les 1 900 logements sur la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, soit 7,2% du parc de résidences principales. Ce parc est aux deux tiers composé de logements anciens, antérieurs à 1949, et correspond pour 60% environ à des logements en location. Quelques 450 logements potentiellement indigne, soit un quart du parc total de la Communauté d'Agglomération, sont localisés sur la seule commune de Bagnols-sur-Cèze, soulignant l'importance des actions de requalification du parc à mettre en œuvre sur le territoire dans son ensemble et sur la ville centre de Bagnols-sur-Cèze en particulier (voir action 4.1). La problématique de l'habitat indigne est d'ores et déjà intégrée à l'OPAH RU Pont-Saint-Esprit (avec, en 2017, 49 logements indignes traités dont 27 fermés et 22 réhabilités et dans le cadre du volet coercitif du dispositif) et devra être élargie aux dispositifs prévus sur Bagnols-sur-Cèze (OPAH RU) et sur le reste du territoire de l'Agglomération (PIG multi-thématique).
Objectif(s)	Mobiliser les Elus et les acteurs du territoire sur la problématique de l'habitat indigne.
Sous-action 4.2.1	***Sensibilisation des Elus à la lutte contre l'habitat indigne***
Contenu / modalités	En complément des dispositifs de requalification du parc ancien précédemment évoqués (action 4.1), la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien s'attachera : - à relayer localement le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne ; - à sensibiliser les Elus du territoire aux pouvoirs et aux responsabilités qui sont les leurs en matière de lutte contre l'habitat indigne et aux leviers d'intervention dont ils disposent ; - à accompagner les Elus dans la mise en œuvre des actions de lutte contre l'habitat indigne, notamment hors des villes bénéficiant des dispositifs OPAH-RU.
Coût et financement	Moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH.**

Délai de réalisation

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Animation et relais auprès des Elus					

Porteur de l'action : Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Principaux partenaires associés	DDTM 30 - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne.
Indicateurs critères d'évaluation /	Nombre de réunions de sensibilisation Nombre de logements indignes suivis sur l'ensemble du territoire par typologie (insalubrité, indécence, locaux impropres à l'habitation, péril) et nombre de logements fermés ou réhabilités. Nombre d'arrêtés insalubrité.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne

Action 4.3 - REQUALIFIER LE PARC LOCATIF HLM

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***

☐ ***Ingénierie*** ☐ ***Animation***

Contexte	Les enjeux de requalification du parc locatif social sont importants sur la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien et sur la Ville de Bagnols-sur-Cèze en particulier. 60% des quelques 3 950 logements HLM de l'Agglomération (RPLS 2017) ont en effet été construits entre 1955 et 1970 ; c'est notamment de cette époque que date la construction du grand ensemble des Escanaux (dont plus de la moitié des 1 300 logements ont été construits entre 1957 et 1960).
Objectif(s)	- Offrir un parc HLM ancien de qualité, abordable pouvant constituer une alternative aux loyers plus élevés des programmes neufs. - Permettre le maintien dans leur logement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. - Lutter contre la précarité énergétique et améliorer le confort thermique des logements.
Sous-action 4.3.1	***NPNRU « Les Escanaux », Ville de Bagnols-sur-Cèze***
Contenu / modalités	Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier des Escanaux, dont la convention devrait être signée au premier trimestre 2019, définit un projet urbain à 10/15 ans dont les axes majeurs sont ; - la requalification complète de l'axe Mayre en situation d'entrée de la ville (au Nord et au Sud) ; - la reprise de l'interface avec le centre ville Carcaixent/Boulot (lien avec Cœur de ville) ; - l'aménagement des pieds d'immeubles avec la création d'unités de voisinage sur le principe de la résidentialisation (sur domaine public sans rétrocession foncière) ; - la création d'un maillage doux (piétons et cycles) interne au quartier et desservant les équipements publics majeurs ; - le désenclavement de l'école (l'éducation et la parentalité constituent un axe central du projet social) - la prise en compte du risque inondation important sur le quartier. Dans le cadre du NPNRU des Escanaux, un plan guide sur 10 ans a été défini en partenariat avec le bailleur social Habitat du Gard ; ce plan guide prévoit : - la démolition de 255 logements dont 110 ont fait l'objet d'une démolition anticipé (groupe « Les Cèdres »), les 145 restants étant localisés pour 130 d'entre eux le long de l'Avenue de la Mayre et pour 15 au niveau du porche Carcaixent. - la requalification en niveau BBC de 387 logements localisés dans les tours C (101 logements), G1 et G2 (de 88 logements chacune) et sur les bâtiments Platanes « serpent »+ barre (70 logements), Lauriers (20 logements) et Iris (20 logements) le long de l'Avenue de la Mayre.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

	Dans le cadre de la maquette financière 2019-2024, deux opérations de requalification sont programmées dans le phasage général des travaux : la tour G2 pour 80 logements et les deux bâtiments Platanes pour 70 logements.
Coût et financement	Coût HT prévisionnel : 6.5M€ Recettes prévisionnelles : ANRU 1M€ / Autofinancement Habitat du Gard

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Signature de la convention début 2019	Tour G2 : études et passation des marchés	Tour G2 : début des travaux	Tour G2 : fin des travaux		
		Requalification de Platanes : études et passation de marchés de travaux	Requalification de Platanes : début des travaux	Requalification de Platanes : fin des travaux	

Pilotage	Communauté d'agglomération du Gard rhodanien (porteur du NPNRU)
Principaux partenaires associés	Ville de Bagnols-sur-Cèze (mise en œuvre du NPNRU) DDTM Département du Gard Région Occitanie Caisse des Dépôt et de Consignation Action Logement
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de logements réhabilités Performance énergétique des logements post travaux

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation 5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

> Principes généraux

- Poursuivre la concertation et le partenariat mis en œuvre durant la phase d'élaboration du PLH.

- Assurer l'appropriation du PLH par les acteurs et les partenaires de la politique logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération : Elus communaux, bailleurs sociaux, associations intervenant dans les domaines du logement d'urgence et de l'hébergement, promoteurs et aménageurs….

- Mettre en place les outils de suivi du PLH permettant d'établir un bilan régulier des réalisations et de l'efficacité / efficience des actions menées et de proposer le cas échéant, une réorientation des outils et des moyens.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation transversale 5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Action 5.1 - PILOTAGE ET COORDINATION DU PLH

Nature de l'action :

☐ ***Aide financière***
☐ ***Contractualisation***
☐ ***Ingénierie***
☒ ***Animation***

Objectif(s)	- Poursuivre la dynamique impulsée dans la phase d'élaboration du PLH. - Associer étroitement les Elus locaux à la politique de l'habitat de l'Agglomération et mettre en place les modalités de remontée d'information de la part des communes. - Promouvoir le partage d'information et d'expérimentations entre communes et partenaires. - Suivre l'avancement des actions du PLH sur la base des indicateurs de suivi proposés et analyser l'efficience des outils et moyens mis en œuvre. - Organiser le retour d'informations (bilans annuels) pour réorienter/compléter le cas échéant le PLH et/ou les outils et moyens mis en œuvre.
Sous-action 5.5.1	***Pilotage politique et stratégique du PLH***
Contenu	**Mise en place des instances de pilotage et de coordination du PLH : pilotage politique et stratégique du PLH** - Commission technique trimestrielle : suivi des actions (par le Service Habitat de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien). - Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des acteurs et partenaires institutionnels et associatifs de la politique du logement : bilan annuel du PLH, résultats, analyse de l'efficacité / efficience des outils et moyens et propositions éventuelles de réorientations des actions et des outils mis en place. Conformément à l'article L. 302- 3 du Code de la Construction et de l'habitation, le Conseil d'Agglomération devra délibérer une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique du territoire. Un bilan à mi-parcours (3 ans après l'adoption du PLH) et un bilan final seront par ailleurs transmis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Le bureau de la CIL pourrait être réuni annuellement en parallèle du Comité de pilotage du PLH, dans un souci de cohérence. **L'établissement du bilan annuel intègrera une approche plus qualitative avec la réalisation d'entretiens annuels avec les Elus communaux,** permettant d'échanger sur la mise en œuvre du PLH à l'échelle de chaque commune. Ces entretiens seront assurés par le Service Habitat de la communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien et le Vice-Président en charge de l'Habitat ; ils pourront s'appuyer sur les groupes géographiques réunis en phase diagnostic du PLH.
Coût et financement	Moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien). ➥ **Evaluation à 0,2 ETP sur la durée du PLH.**

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Délai de réalisation	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Réunions trimestrielles de la Commission Technique Réunions annuelles du Comité de pilotage du PLH					
Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien					
Principaux partenaires associés	Communes Membres du Comité de pilotage : Services de l'Etat, Département, Région, ADIL, bailleurs sociaux…..					
Indicateurs / critères d'évaluation	Nombre de réunions de la Commission Technique par an (objectif 4 / an) Réunions du Comité de Pilotage et production du bilan annuel Réunions annuelles des groupes communaux					

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Orientation transversale 5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Action 5.2 - OUTILS DE SUIVI DU PLH

Nature de l'action :

☒ ***Aide financière*** ☐ ***Contractualisation***
☐ ***Ingénierie*** ☐ ***Animation***

Objectif(s)

- Améliorer le suivi de la production de logements et du marché foncier et de l'immobilier sur le territoire de l'Agglomération.
- Appréhender les incidences de la mise en œuvre du PLH tant sur le plan quantitatif (en terme de production) que qualitatif (perceptions du marché et du territoire par les acteurs locaux : lotisseurs, aménageurs, agences immobilières….)

Sous-action 5.2.1 Observatoire de l'habitat et du foncier

Contenu / modalités

La mise en place d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier est obligatoire au titre des articles L. 300-1 et R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit d'un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens :

- de mesurer l'impact des politiques publiques engagées en faveur du logement et notamment du logement social ;
- de rendre compte de l'avancement des projets en matière d'habitat de chaque commune, et de leur contribution aux objectifs du PLH ;
- de procéder, le cas échéant, aux réajustements nécessaires, dans le respect des engagements de production initiaux.

Conformément à l'article R. 302-1-4, l'observatoire de l'habitat et du foncier doit notamment porter sur :

- l'évolution sociodémographique et du parc de logement du territoire ;
- le marché foncier et le marché immobilier ;
- l'offre foncière à l'échelle de l'agglomération et des communes le composant et l'avancement des programmes et projets identifiés sur la base d'un tableau de bord communal
- le parc social et la demande de logement locatif social (en lien avec la Commission Intercommunale du Logement) ;
- le parc privé.

L'observatoire de l'habitat comportera, en complément de l'analyse des données et référentiels disponibles, une approche plus qualitative de la perception du marché immobilier local par les professionnels (agences, promoteurs, aménageurs)

L'Observatoire de l'habitat et du Foncier fera l'objet d'une synthèse annuelle présentée en Comité de pilotage (en complément du bilan annuel). Il pourra également servir de support aux différents outils visant à communiquer plus largement sur la politique de la Communauté d'Agglomération en matière de logement et hébergement :

- Publication annuelle des chiffres clés de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Animation d'une Journée annuelle ou de tables rondes thématiques sur le logement et l'hébergement.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

Coût et financement	Mise en place de l'Observatoire : Année 1 (indicateurs, gestion automatique des cartes et graphiques) : 15 000 € / 20 000 € Observatoire années suivantes : 14 000 € Journée annuelle du logement : animation externe : 2 000 € / an Moyens humains internes (Service Habitat de la Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien) : **Evaluation à 0,1 ETP sur la durée du PLH (préparation des Journées Annuelles de l'Habitat, suivi de l'Observatoire)**

Calendrier

2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mise en place de l'Observatoire	Suivi de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier Publication annuelle des chiffres clés Journée annuelle ou tables rondes thématiques				

Porteur de l'action	Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien
Principaux partenaires associés	ADIL Département du Gard DREAL Occitanie DDTM 30
Indicateurs / critères d'évaluation	Régularité des publications des chiffres clés de l'Observatoire Organisation de la journée annuelle de l'habitat.

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

ANNEXE - TABLEAU DE SYNTHESE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Typologie SCOT	Communes	Objectif de production de résidences principales affecté par le PLH	Pourcentage de LLS en rapport de la production totale hors reconstitution de l'offre NPNRU Les Escanaux	Objectif de production de LLS hors reconstitution de l'offre NPNRU Les Escanaux
Ville centre	**Bagnols-sur-Cèze**	**840**	**20%**	**168**
Centralité urbaine	**Pont Saint-Esprit**	**420**	**40%**	**168**
Centralité	**Laudun L'Ardoise**	**250**	**40%**	**100**
Pôles de rayonnement	**Connaux**	90	15%	14
	Saint-Geniès de Comolas	130		20
	Saint-Laurent des Arbres	150		23
	Cornillon	90		14
	Goudargues	90		14
	TOTAL	**550**		**85**
Communes d'appui	**Saint-Paulet de Caisson**	120	15%	18
	Saint-Victor la Coste	110		16
	Tavel	110		16
	TOTAL	**340**		**50**
Villages axe d'influence	**Codolet**	3	10%	0
	Chusclan	60		6
	Orsan	40		4
	Tresques	72		7
	Carsan	50		5
	Saint-Alexandre	72		7
	Saint-Nazaire	72		0
	Vénéjan	30		3
	TOTAL	**399 arrondi à 400**		**32**
Villages de terroir	**La Roque-sur-Cèze**	3	10,00%	0
	Sabran	30		3
	Saint-Gervais	24		2
	Saint-Michel d'Euzet	24		2
	Saint-Etienne des Sorts	12		1
	Saint-Julien de Peyrolas	36		4
	Gaujac	90		9
	Lirac	24		2
	Montfaucon	24		2
	Saint-Paul les Fonts	24		2
	Aiguèze	6		1
	Issirac	18		2
	Laval Saint-Roman	6		1
	Le Garn	6		1
	Montclus	18		2
	Saint-André de Roquepertuis	36		4
	Saint-Christol de Rodières	12		1
	Saint-Laurent de Carnols	36		4

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

	Salazac	6		1
	Cavillargues	36		4
	Le Pin	24		2
	Saint-André d'Olérargues	18		2
	Saint-Marcel de Careiret	24		2
	Saint-Pons la Calm	24		2
	Verfeuil	24		2
	TOTAL	**585 arrondi à 580**		**58**
Gard Rhodanien		**3 380**		**661**

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

ANNEXE - TABLEAU DE SYNTHESE DES ACTIONS ET CALENDRIER

ACTIONS	Coût HT pour la CA du Gard Rhodanien	Temps en ETP Services CA Gard Rhodanien	Calendrier					
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Orientation 1 : Relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard Rhodanien								
Action 1.1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière pour l'habitat								
Sous-action 1.1.1 - Réalisation d'un diagnostic foncier à l'échelle de l'Agglomération du Gard Rhodanien	50 000 €		Diagnostic foncier	Suivi et mise à jour dans le cadre de l'Observatoire du foncier				
Sous-action 1.1.2 - Mise en œuvre du partenariat avec l'EPF Occitanie		0,1		Concention cadre et conventions tripartitites				
Action 1.2 - Assurer l'opérationnalité du PLH au travers des documents et des opérations d'urbanisme								
Sous-action 1.2.1 - Aide à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH et accompagnement des communes		0,2	Ateliers - Rédaction boite à outils PLH / PLU - Analyse de la compatibilité des PLU avec le PLH	Accompagnement de la mise en compatibilité des PLU ou de leur prise en compte du PLH Ateliers « retours d'expérience » et visites d'opérations exemplaires (1 ou 2 fois /an)				
Sous-action 1.2.2 - Réalisation d'études urbaines et de programmation	Fond de concours	0,1	Accompagnement des études urbaines et de programmation Bilan du fond de concours et redéfinition éventuelle des modalités	→				
Orientation 2 : Développer une offre de logements diversifiés et attractive en réponse aux besoins et attentes des ménage								
Action 2.1 - Soutenir la production locative sociale								
Sous-action 2.1.1 - Mobilisation des outils règlementaires existants et assistance aux communes		0,1	Suivi-accompagnement des communes					
Sous-action 2.1.2 - Pérennisation du dispositif de garantie d'emprunts aux bailleurs sociaux			Garantie des prêts locatifs aidés des bailleurs sociaux à hauteur de 50%					
Sous-action 2.1.3 - Aide technique et financière à la production de logements locatifs communaux conventionnés	Fond de concours	0,1	Accompagnement technique et administratif des projets communaux					
Sous-action 2.1.4 - Mise à disposition des bailleurs sociaux, par bail à réhabilitation, de logements communaux			Conclusion des baux					
Sous-action 2.1.5 - Aide aux opérations d'acquisition-amélioration de logements sociaux en centre-ville de Bagnols-sur-Cèze (ACV)			A voir dans le cadre Plan Action « Cœur de Ville » Bagnols-sur-Cèze					
Action 2.2 - Favoriser le développement d'une offre en accession abordable								
Sous-action 2.2.1 - Mobilisation des outils règlementaires existants, assistance aux communes et information		0,1 pour rappel	Suivi-accompagnement des communes					
Sous-action 2.2.2 - Engagement d'une réflexion ciblée sur la mise en palce éventuelle d'une aide à l'accession abordable dans l'ancien		0,1 sur 1 an	Réflexions / simulations financières	Mise en œuvre éventuelle d'une ligne budgétaire spécifique				
Action 2.3 - Mettre en œuvre une politique de peuplement du parc locatif HLM à l'échelle du Gard Rhodanien								
Sous-action 2.3.1 - Mise en place des instances et documents cadre de la politique de peuplement du parc HLM	11 200 € + 6 300 € 6 300 € 20 000 €		Mise en fonction de la CIL Approbation de la CIA Adoption du PPGDID	Réunion annuelle de la CIL				

AR PREFECTURE
030-200034692-20191216-DEL127_2019_DOC-DE
Reçu le 27/01/2020

ACTIONS	Coût HT pour la CA du Gard Rhodanien	Temps en ETP Services CA Gard Rhodanien	Calendrier					
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques								
Action 3.1 - Développer une offre adaptée de logement en direction des jeunes et des étudiants								
Sous-action 3.1.1 - Création d'une structure collective de logements sur la ville-centre de Bagnols-sur-Cèze			Création de la structure					
Sous-action 3.1.2 - Développement d'une offre de petits logements locatifs abordables		0,1	Animation et mobilisation des partenaires / Programmation des bailleurs sociaux					
Action 3.2 - Développer une offre de logement adaptatée aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite								
Sous-action 3.2.1 - Adaptation du parc privé dans le cadre des dispositfs OPAH RU / PIG			Selon planning des dispositifs OPAH-RU et PIG					
Sous-action 3.2.2 - Adaptation du parc locatif social notamment dans le cadre du NPNRU des Escanaux			Programmes de réhabilitation des différents bailleurs					
Sous-action 3.2.3 - Développement d'une offre alternative en direction des personnes âgées		0,1	Mobilisation des acteurs, recherche d'opérateurs, suivi des projets					
Action 3.3 - Développer l'offre en hébergement d'urgence et logements d'insertion en direction des plus démunis								
Sous-action 3.3.1 - Renforcement de l'offre d'hébergement d'urgence			Création de 4 places	Augmentation éventuelle du nombre de places en fonction d'une évaluation des besoins				
Sous-action 3.3.2 - Renforcement de l'offre d'hébergement / logement temporaire et d'insertion		0,1	Animation et mobilisation des partenaires					
Action 3.4 - Mettre en œuvre les structures adaptées à l'accueil des gens du voyage								
Sous-action 3.4.1 - Réalisation de l'aire de grande inscrite au SDAHGV			Création de l'équipement	Fonctionnement				
Sous-action 3.4.2 - Prise en compte des problématiques de sédentarisation		0,1	Animation et mobilisation des partenaires					
Orientation 4 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien et lutter contre l'habitat indigne								
Action 4.1 - Mobiliser les dispostifs opérationnels en faveur de la requalification du parc ancien privé								
Sous-action 4.1.1 - OPAH-RU de Pont-saint-Esprit			Bilan de dernière année	Animation OPAH-RU Pont-Saint-Esprit 2				
Sous-action 4.1.2 - OPAH -RU de Bagnols-sur-Cèze (cadre ORT ACV)			Etude pré-opérationnelle	Animation du dispostif opérationnel Bagnols-sur-Cèze				
Sous-action 4.1.3 - PIG multi-thématique à l'échelle du territoire de l'Agglomération			Cadrage préalable	Animation du dispostif PIG multi-thématique Gard Rhodanien				
Action 4.2 - Renforcer la lutte contre l'habitat indigne								
Sous-action 4.2.1 - Sensibilisation des Elus à la lutte contre l'habitat indigne		0,1	Animation et relais auprès des Elus					
Action 4.3 - Requalifier le parc locatif HLM								
Sous-action 4.3.1 - NPNRU "Les Escanaux", Ville de Bagnols-sur-Cèze		0,1	Signature de la convention	Engagement des travaux de démolition et requalification				
Orientation transversale 5 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat								
Action 5.1 - Pilotage et coordination du PLU								
Sous-action 5.1.1 - Pilotage politique et stratégique du PLH		0,2	Réunions trimestrielles de la Comission Technique / Réunions annuelles du Comité de pilotage / Bilan annuel					
Action 5.2 - Outils de suivi du PLH								
Sous-action 5.2.1 - Observatoire de l'habitat et du foncier	Année 1 : 20 000 € Années 2 à 6 : 14 000 € Journée annuelle : 2 000 €	0,1	Mise en place de l'Observatoire	Suivi - animation de l'Observatoire de l'habitat et du foncier Publication anuelle des chiffres clés de l'Observatoire Journée annuelle ou tables rondes thématiques				