

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social  
sur la commune de Pont-Saint-Esprit

Entre

**La commune de Pont-Saint-Esprit**, ayant son siège sis 254, avenue JF Kennedy, 30130 Pont-Saint-Esprit représentée par son maire, Madame Claire LAPEYRONIE, vu la délibération du conseil municipal du **9 novembre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La communauté d'agglomération du Gard rhodanien dont la commune est membre** ayant son siège sis 1717 Route d'Avignon, 30200 Bagnols-sur-Cèze représentée par son président, M. Jean-Christian REY, vu la délibération du conseil communautaire du **13 novembre 2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur le Préfet du Gard, Jérôme BONET,

**L'Établissement Public Foncier d'Occitanie**, représenté par sa Directrice générale, Madame Sophie Lafenêtre.

**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Pont-Saint-Esprit est soumise aux obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain - SRU depuis 2014. Avec 18,3% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette commune est bien engagée.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Pont-Saint-Esprit a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Pont-Saint-Esprit d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## Présentation de la commune de Pont-Saint-Esprit

### Le projet de territoire du Gard rhodanien

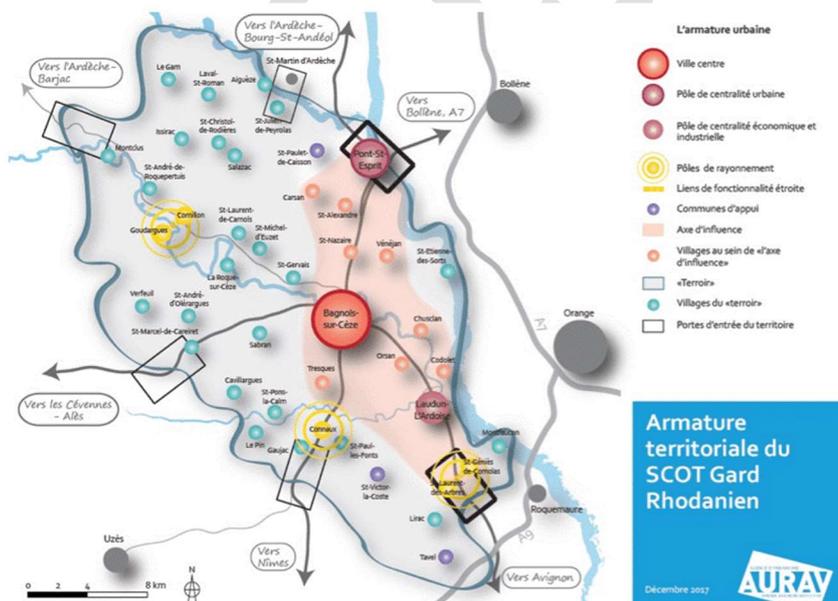
Implantée au cœur d'un des territoires les plus dynamiques de France, l'Agglomération du Gard rhodanien bénéficie d'une situation géographique privilégiée, au carrefour de trois grandes régions (Occitanie, Sud PACA et Auvergne-Rhône-Alpes). Cette localisation exceptionnelle lui confère un rôle de fédérateur inter-territoires, accentué par un riche réseau d'infrastructures efficaces et diversifiées (A7, LGV, Rhône, voie ferrée, RN 86...), permettant de relier facilement Paris (3h30), Lyon (moins de 2h00) et les métropoles de Marseille et de Montpellier (1h15).

Second bassin industriel de la Région Occitanie (derrière Toulouse), le Gard rhodanien, 26 000 emplois (+ 25 000 emplois côté Tricastin), offre des ressources et opportunités professionnelles dans les domaines du tourisme, de l'agriculture, de l'innovation et de l'énergie (sites de Marcoule et du Tricastin).

Le territoire est une destination touristique et culturelle majeure en Europe de l'Ouest, dans un réseau de villes d'intérêt (Avignon, Orange, Montélimar), toutes situées à 30 minutes de Pont-Saint-Esprit.

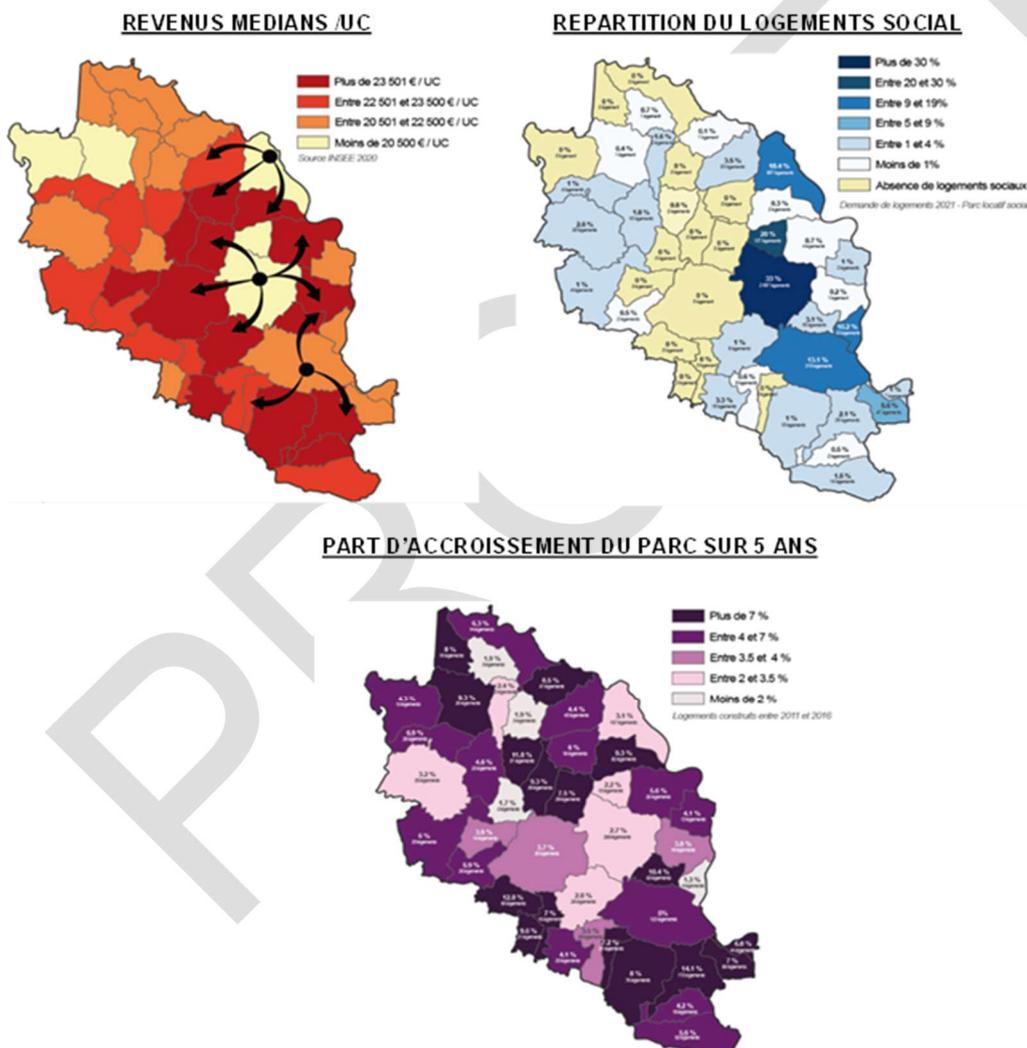
Cette agglomération multipolaire de 44 communes pour 74 645 habitants (Insee 2019 - organisée autour de 3 pôles urbains : Pont-Saint-Esprit au nord agissant comme porte d'entrée Patrimoniale, Bagnols-sur-Cèze, troisième ville du Gard située en cœur de l'agglomération et Laudun-l'Ardoise, pôle industriel au sud du territoire) concentre des réalités territoriales parfois différentes. Cette diversité est source de complémentarités et de richesses, mais ne doit pas occulter le fait que l'agglomération du Gard rhodanien est également exposée à des fragilités et des défis majeurs à relever : mono-spécialisation de l'économie, vieillissement de la population, disparités territoriales, risques naturels...

Ainsi, certaines communes connaissent des signes de fragilisation et/ou de dévitalisation conduisant notamment à l'accentuation des phénomènes d'étalement urbain et de périurbanisation, notamment dans les villages proches de Bagnols-sur-Cèze ou de Pont-Saint-Esprit.



Influé par le contexte social, géographique, démographique ou historique, ce processus de « dévitalisation » est souvent plus insidieux sur les territoires ruraux et inversement plus visibles dans les territoires urbains. Ils se traduisent dans le Gard rhodanien de la manière suivante :

- Rejet des formes d'habitat ancien dense en centralité au profit de l'habitat individuel périphérique provoquant une paupérisation du peuplement et in fine, une dégradation de l'habitat générant indécence, insalubrité et vacance.
- Dégradation et déstructuration des espaces publics et de leurs usages, notamment dues à la spécialisation de ceux-ci au profit de la voiture, au détriment des mobilités alternatives.
- Perte d'attractivité commerciale, notamment en hyper centre (petites cellules commerciales), au profit des zones périphériques et des aires de chalandises toujours plus grandes (Orange, Avignon...).
- Difficultés d'accès aux soins et aux services publics (éducation, culture...) fragilisant peu à peu le tissu social.



Il ressort que le territoire du Gard rhodanien s'est déjà engagé dans de nombreux dispositifs lui permettant de répondre aux problématiques qui le traversent, entre autres ;

- **Dispositifs européens :**

- ATI - FEDER 2021-2027 – Dispositif permettant de mobiliser des crédits de l'Objectif stratégique 5 afin de promouvoir le rééquilibrage territorial en réduisant les disparités et en valorisant les ressources.
- LEADER 2023-2027 – Programme pour le développement des territoires ruraux – GAL Des Cévennes au Rhône.

- **Dispositifs nationaux :**

- Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE).
- « Petites Villes de Demain » (ORT/PVD) de Pont-Saint-Esprit, signé le 2 août 2023.

- **Dispositifs régionaux :**

- Contrat Territorial Occitanie du Gard rhodanien (CTO).
- Contrat Bourg-Centre Occitanie de Pont-Saint-Esprit (BCO).

Par ailleurs, la communauté d'agglomération du Gard rhodanien soutient le développement des actions de ses communes membres au travers :

- La mise en place d'une politique de Fonds de concours et de Fonds Mobilité.
- L'octroi de garanties d'emprunts pour agir plus efficacement en faveur du logement social sur le territoire communautaire.

### **Les orientations stratégiques du projet de Pont-Saint-Esprit**

La mise en place dès 2013 d'un périmètre de « secteur sauvegardé » (PSMV approuvé en mars 2020) est une initiative permettant de positionner la ville dans une véritable stratégie de valorisation urbaine et patrimoniale. Cette politique de valorisation a très vite été couplée à la mise en place d'un PLU de transition (approbation en février 2015) visant à limiter l'étalement urbain tout en favorisant la reconquête et le réinvestissement du centre-ville (sortie de vacance, reconquête de friches...).

Ces outils réglementaires ont très vite été accompagnés d'une mise en synergie des dispositifs et politiques contractuelles d'aménagement du territoire (zonage par périmètres + études thématiques) pour d'une part, nourrir/alimenter le projet urbain, et d'autre part, pour mettre en cohérence les actions entres-elles de manière transverse. Cette mise en synergie est la condition « sine qua non » au fléchage des financements (effet démultiplicateur : QPV, AMI, Contrat Régional, ATI-FEDER, Contrat de ruralité, politique Régionale Bourg-Centre...) et à la structuration d'une ingénierie territoriale plus qualifiée dont les petites et moyennes villes manquent cruellement.

Parallèlement à ces dispositifs, la ville, au travers la définition et la structuration de sa stratégie urbaine initiée dans la cadre du programme de revitalisation (AMI Centre-bourg), a mis en évidence 6 axes stratégiques majeurs, vecteurs d'attractivité, de centralité et d'intensité urbaine :

- Habiter autrement le centre-ancien en renforçant, en adaptant et en diversifiant l'offre de logements pour retrouver de l'attractivité résidentielle.
- Améliorer le cadre de vie en réaménagement les espaces publics pour rendre le centre-ville plus convivial, apaisé et favorable à la diversification des usages et pratiques.
- Sauvegarder, valoriser et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel pour agir sur l'attractivité culturelle, touristique et patrimoniale vecteurs de l'identité locale.
- Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique, de la préservation des ressources, de la qualité de l'air, de la santé et de l'accès au travail.
- Renforcer l'attractivité du cœur de ville en favorisant un développement équilibré et complémentaire des activités économiques, commerciales et de services.
- Piloter et animer le projet de revitalisation du territoire en continu.

La démarche de revitalisation de Pont-Saint-Esprit s'inscrit plus largement dans un véritable projet social. La réalisation d'un tel projet nécessite un véritable travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée. Un centre-ville revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Cette dimension plus humaine et citoyenne du projet urbain est aujourd'hui nécessaire et primordiale.

En ce sens, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) agit non pas comme un « organe de gestion » de la politique contractuelle, mais bien comme un outil de projet, au service d'un projet de territoire porté par l'agglomération du Gard rhodanien au travers notamment, du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de ces contrats régionaux (contrat territorial, CTO, ATI-FEDER) ou encore du Contrat Régional de Transition Ecologique (CRTE).

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

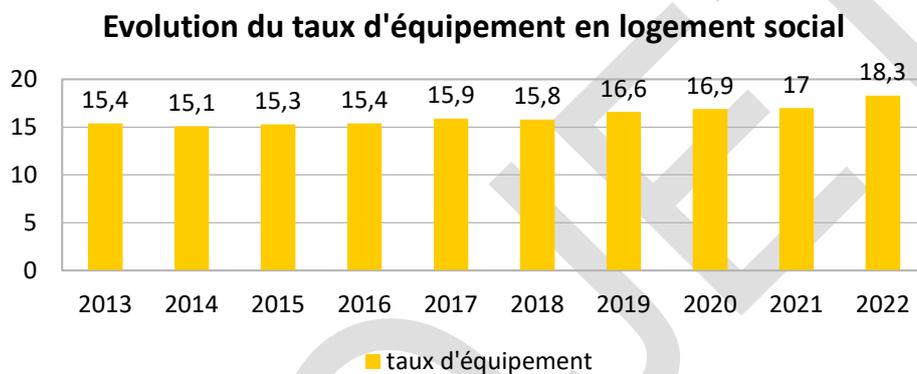
Dans ce 1<sup>er</sup> volet sera dressé un état des lieux analytique de la situation du logement social sur la commune, permettant de partager quelques clés de compréhension des principales problématiques.

### 1) Evolution du taux de logement social

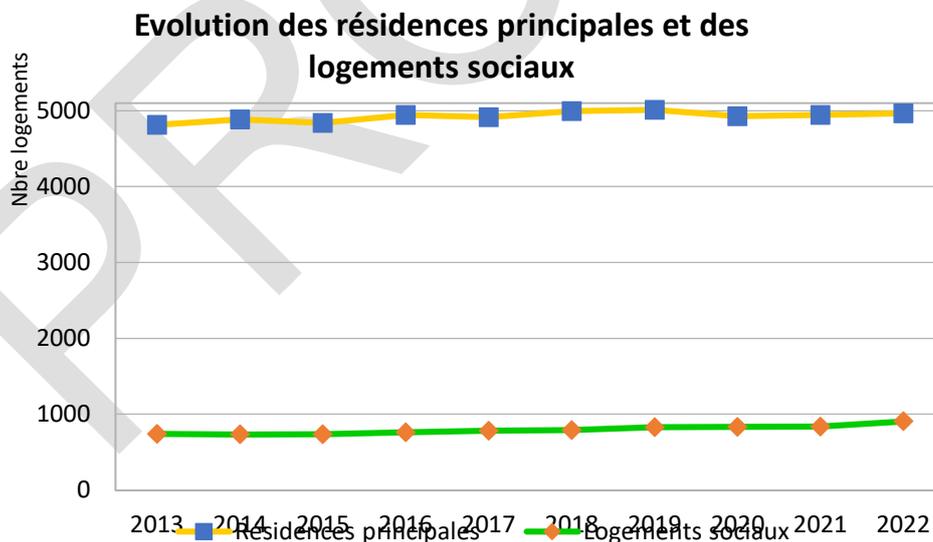
La commune de Pont-Saint-Esprit est entrée dans le dispositif SRU en 2014. Lors de l'entrée dans le dispositif, la commune possédait 735 logements locatifs sociaux, soit un taux d'équipement de 15,1%.

Bien qu'exemptée durant les années 2018 à 2022, la commune de Pont-Saint-Esprit a poursuivi ses efforts afin de renforcer l'offre locative sociale puisque son taux d'équipement est désormais de 18,3 %, proche de l'objectif de 20 % fixé par la loi.

#### Une évolution régulière du taux d'équipement



Source : inventaires annuels SRU



Source : inventaires annuels SRU

Les courbes d'évolution du nombre de résidences principales et du nombre de logements sociaux sont similaires et ne montrent aucune augmentation prépondérante des résidences principales au détriment du parc social.

## 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

L'analyse du parc de logement social est issue des données RPLS 2022.

### a) État des lieux du parc HLM

La commune de Pont-Saint-Esprit dispose au 01/01/2022 d'un parc de **698 logements locatifs sociaux HLM** répartis entre 6 organismes.

Organismes HLM	Nombre de logements sociaux
Habitat du Gard	354
Un Toit pour Tous	184
Grand Delta Habitat	68
S.F.H.E.	47
3F Occitanie	23
Logis Cévenols	22

Le parc social de la commune est très majoritairement constitué de construction ancienne puisque 71 % des logements ont été construits avant 1999.

A noter toutefois que 26 % du parc a été construit à partir des années 2010.

Les modes de financement du parc existant se répartissent comme suit :

- 35% financement antérieur à 1977,
- 49 % financement PLUS,
- 16 % financement PLAI.

Autre spécificité du parc de la commune, le parc de logements HLM est constitué en majorité de logements collectifs (80%) et de logements de type T3 / T4 (69%).

Nombre de pièces	Part du parc total	Loyer €/m <sup>2</sup> SH
1 pièce	5,40 %	6,50
2 pièces	16,60 %	6,20
3 pièces	30,40 %	5,50
4 pièces	38,60 %	5,20
5 pièces et plus	9,00 %	4,30
Ensemble	100,00 %	<b>5,30</b>

- Taux de rotation :

Le taux de rotation dans le parc HLM sur la commune de Pont-Saint-Esprit est de 11,3%, toutes typologies confondues, nettement supérieur à ceux de la CA du Gard rhodanien et du Gard, respectivement 9,1 % et 7,7 % (Source RPLS 2022).

- Taux de vacance :

A 5,2 %, le taux de vacance est modéré (9,2 % CA du Gard Rhodanien).  
 Ce sont les logements de 1 et 2 pièces qui affichent les plus fortes vacances avec respectivement 13,5 % et 7,7 %.

#### **b) État des lieux du parc privé conventionné**

Au dernier recensement de l'INSEE (2020), la commune comptait 1 414 logements locatifs dans le parc privé soit 28,7% des résidences principales.

Selon le fichier Lovac 2021, 420 logements du parc privé seraient vacants depuis plus de 2 ans sur la commune (7,5%).

Avec **109 logements locatifs**, le parc privé conventionné est conséquent sur la commune.  
 Le nombre de logement à loyer « très social » représente 22 % des logements sociaux privés.

#### **c) Autres logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU**

3 logements-foyers comptabilisent 88 logements : 15 pour les personnes handicapées et 73 pour les personnes âgées.

4 logements du parc privé non conventionné sont mobilisés par la Croix Rouge en tant que CADA (centre d'accueil des demandeurs d'asile).

#### **d) État des lieux de la demande locative sociale**

- Tension locative sociale :

Années	Pont-Saint-Esprit			CA Gard Rhodanien		Gard	
	Tension	Nb d'attributions	Nb de demandes	Tension	Délai moyen d'attribution	Tension	Délai moyen d'attribution
2019	2,4	82	193	3,1	9 mois	5	10 mois
2020	3,7	61	225	3,3	9 mois	5,3	11 mois
2021	1,6	138	223	2,7	8 mois	5,4	11 mois
2022	2,8	89	250	2,9	8 mois	5,2	11 mois

La tension sur la demande de logement locatif social, entre 2 et 3 sur la commune, reste modérée et inférieure à celle constatée au niveau du Gard.

La part des demandes de mutation dans l'ensemble des demandes représente 28,4% en 2022 (38,3 % dans la CA).

- Profils des demandeurs :

La demande locative sociale sur la commune est « locale » : 66% des demandeurs au 31/12/2022 qui souhaitent un logement social dans la commune de Pont-Saint-Esprit (en 1<sup>er</sup> choix) vivent déjà dans la commune de Pont-Saint-Esprit et 77% vivent dans la CA du Gard rhodanien.

Près de 77 % des demandeurs sont sous les plafonds de ressources PLAI et 92 % sont sous les plafonds PLUS.

Les ménages demandeurs sont majoritairement des personnes seules (36,6%) ou des ménages de deux personnes (29,7%). Les ménages de 3 personnes et plus représentent quant à eux, 33,7 %.

Les typologies les plus demandées sont les T3 (37,8%) suivis des T2 (29,7%) et des T4 (20,3%).

Comme ailleurs, l'indicateur de pression est plus important sur les petites typologies, principalement le T2.

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019	2020-2022
Objectifs		56			
Réalisés		40			
Taux d'atteinte		71,00 %			
% de PLAI	% de PLS	16,00 %	42,00 %		
Taux de carence		<b>Non carencée et exemptée de 2018 à 2022</b>			

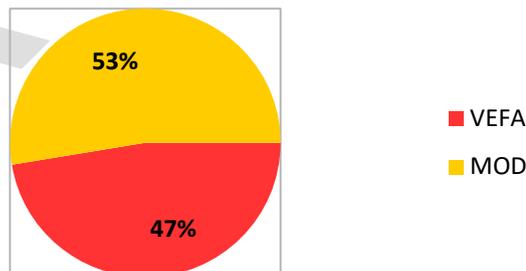
### 4) Les modes de production du logement social

La répartition du mode de production s'apprécie de la manière suivante sur la commune de Pont-Saint-Esprit :

Depuis 2014, sur l'ensemble des logements locatifs sociaux financés :

- 91 logements ont été réalisés en VEFA
- 101 logements ont été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD).

Aucune opération en acquisition-amélioration n'a été réalisée par des organismes HLM sur cette période.



## 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Ce 2ème volet présente les outils et leviers d'action déjà existants, permet de s'interroger sur leurs effets et d'envisager de nouvelles pistes d'action.

### 1) Action foncière

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

#### Observatoire du logement foncier et mise en œuvre d'une stratégie foncière pour l'habitat

Dans le cadre du PLH, la CA du Gard rhodanien, à travers l'orientation transversale 5 « Piloter et animer la politique locale de l'habitat » s'est engagée à améliorer le suivi de la production de logements et du marché foncier et de l'immobilier sur le territoire de l'Agglomération.

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.

La réalisation d'un diagnostic foncier, diagnostic préalable à la mise en place de l'observatoire du foncier, permettra ainsi la mise en œuvre d'une stratégie d'action foncière pour l'habitat (Cf. orientation 1 « relancer et structurer la production de logements à l'échelle du territoire du Gard rhodanien ») du PLH qui devra être corrélée au regard des capacités financières mobilisables par les acteurs impliqués.

Le premier bilan à mi-parcours 2019-2021 du PLH a été présenté en comité de pilotage du 5 juin 2023.

Les objectifs du bilan font apparaître le suivi de la politique de l'habitat :

- Résultats et efficacité de la politique de l'habitat, (sur les objectifs et les effets sur le marché du logement),
- Avancement des actions, outils et moyens déployés, dispositifs complémentaires, points positifs et ceux à améliorer,
- Enjeux et perspectives pour la seconde période de mise en œuvre 2022-2024, besoins d'adaptation, actions à compléter, réorienter, etc...

L'élaboration de l'observatoire de l'habitat et du foncier de la CA du Gard rhodanien (porté par les services transversaux) démarrera au dernier trimestre 2023 afin d'être finalisé avant fin 2024.

## Conventions foncières avec L'EPF-Occitanie

La commune a contractualisé des conventions foncières, depuis plusieurs années, avec l'EPF Occitanie, dans le cadre de ses projets d'aménagements d'envergure.

### **Opération Hôtel-Dieu est arrivée à échéance en décembre 2021**

La commune a confié, en 2013, à l'EPF Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le site de l'Hôtel-Dieu en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant, en outre, des logements locatifs sociaux.

Cette convention d'une durée de 8 ans a permis de désamianter, et démolir l'extension de l'ancien Hôpital de Pont-Saint-Esprit et ainsi envisager une opération d'aménagement d'ensemble de cette friche urbaine en cours de restructuration et de réhabilitation située aux abords immédiats du centre-ville.

Au cours de la convention avec l'EPF, un porteur de projet avait été retenu pour la construction de l'ensemble de la zone. Le projet n'ayant pas abouti, la commune a racheté le tènement foncier à l'EPF au terme de la convention.

Montant de l'engagement : 1 707 780,07 € TTC

Actuellement, suite au lancement d'un cahier des charges, la commune travaille avec un porteur de projet sur un projet d'ensemble mixte (Cf. Volet 3 – article 3).

### **Opération « ancien nouveau collège »**

La commune a confié à l'EPF Occitanie une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Ancien et nouveau collège » en vue de réaliser une opération d'aménagement permettant la réalisation de logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux et la relocalisation du collège en vue de la construction d'un équipement neuf.

Signature de la convention : 12 juin 2018

Durée de la convention : 8 années

Montant prévisionnel de l'engagement : 3 500 000 €

La procédure d'acquisition ayant été finalisée fin 2022, les études pour la construction du collège sont en cours et la livraison du nouveau collège peut être envisagé en 2027-2028.

Compte tenu de la date prévisionnelle de livraison, il faudra que la commune envisage, en partenariat avec l'EPF Occitanie, une nouvelle convention, en vue de l'aménagement de la future friche de l'ancien collège, à compter de sa libération.

### **Opération du « centre ancien »**

Dans le cadre de la RHI-THIRORI, une convention a été passée avec l'EPF-Occitanie pour une mission d'acquisitions foncières sur le secteur du « centre ancien » en vue de réaliser des opérations de restructuration urbaine par réhabilitation ou démolition/reconstruction de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, et création d'espaces publics.

Signature de la convention : 8 décembre 2016

Durée de la convention : 8 années

Montant prévisionnel de l'engagement : 1 200 000 €

La concession d'aménagement dans le cadre d'un dispositif de RHI-THIRORI a été signée, avec le concessionnaire Urbanis Aménagement, en avril 2023.

Compte tenu de la durée de la convention d'aménagement d'une durée de 8 ans et de la fin de la convention foncière avec l'EPF-Occitanie en décembre 2024, il a été acté de travailler, dès septembre 2023, à la rédaction d'une convention pré-opérationnelle d'une durée de 5 ans puis d'une nouvelle convention opérationnelle dès 2024, portant ainsi le portage de l'EPF-Occitanie sur cette opération à 13 années.

Dans le cadre de cette concession, le concessionnaire mène une étude sur les logements vacants et/ou très dégradé qui nécessiteraient d'être acquis.

A ce titre, une réflexion sera menée sur la maîtrise des biens sans maître ou assimilés...dans le périmètre du centre ancien.

### Droit de préemption urbain (DPU) et Droit de préemption urbain renforcé (DPUR)

La commune a mis en place, par délibération le 1<sup>er</sup> avril 2015, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé.

Le droit de préemption urbain (DPU) dit « simple » est une procédure permettant à une personne publique telle que la Commune d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Sur la commune de Pont-Saint-Esprit, le DPU simple s'applique en zones U et AU.

Il existe également un DPU dit « renforcé », qui est l'extension du droit de préemption urbain simple et s'applique sur des biens qui normalement étaient exclus de cette procédure. A Pont-Saint-Esprit, le droit de préemption urbain « renforcé » s'applique sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) anciennement dénommé Secteur Sauvegardé.



La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est instruite par le service foncier de la commune.

Dans le périmètre du SPR et plus particulièrement de l'ORI, le concessionnaire de la concession centre ancien est interrogée sur l'opportunité d'acquérir les biens, objets des DIA.

### Difficultés observées et défis à relever

a) Malgré d'indéniables atouts, le centre ancien se trouve exposé à des phénomènes alarmants de dépréciation du bâti et de l'espace public. A ce titre, il enregistre des taux importants de logements vacants (+ de 15%), désaffectés (plus de 300 logements - 28.6%) et/ou indignes (plus de 200 logements dont une soixantaine présumés insalubres - 19% dont 6% présumés insalubres).

En centre-ville, se concentrent depuis plusieurs décennies les situations sociales les plus précaires et les plus fragiles ayant pour effet une paupérisation significative des ménages. Corollairement, c'est l'ensemble du tissu commercial et de services (attractivité commerciale) qui connaît une certaine instabilité et fragilité.

L'observation de la vacance structurelle a permis d'identifier 151 immeubles comme totalement ou partiellement vacants (soit un potentiel estimé de plus de 300 logements). Il s'agit de biens désaffectés suite à des difficultés juridiques (indivisions), techniques (dégradation du bâti) ou d'inadéquation avec le marché local (ne trouvant pas « preneur »).

- Aucun secteur du centre ancien ne semble épargné, avec près d'un logement sur trois vacant. Certains îlots sont particulièrement touchés par ce phénomène d'abandon ou de désaffectation : l'îlot Bruguier-Roure et le secteur du Boulevard Carnot - Rue du Fossé.
- Après une croissance continue sur 20 ans, la vacance tend à se stabiliser autour de 15% des résidences principales : taux « record » en comparaison avec le département (10%) ou l'agglomération (9%).
- Les phénomènes d'habitat indigne sont tout aussi préoccupants. Les relevés de terrains permettent d'évaluer à plus de 200 logements occupés présumés indignes, dont plus de 60 présumés insalubres. A cela, s'ajoute une part considérable d'immeubles réhabilités « à moindre coût », ou de manière « anarchique ».
- Près d'un logement sur cinq est repéré comme « potentiellement indigne », les phénomènes de dépréciation sont omniprésents sur le centre ancien. Certains secteurs alarmants ont pu être repérés : l'îlot dit Bruguier-Roure, secteur rue de Foy et quelques autres « poches isolées ».
- L'habitat indigne en centre ancien résulte principalement d'une « sur-division » en petits logements locatifs (76% du parc PPPi) à destination de ménages en grande précarité. A cela s'associent également des problèmes structurels du bâti situés sur une déclivité importante ou fragilisés par des curetages mitoyens successifs.

Avec plus de 50% de son parc immobilier vacant ou dégradé, le centre ancien de la commune connaît une véritable dépréciation où les phénomènes de vacance et d'indignité s'auto-alimentent. Les dynamiques immobilières actuelles ne permettent plus de réunir les conditions favorables « à l'accès à un logement décent pour tous ».

- b) L'absence d'observatoire du foncier et donc de la détermination des gisements fonciers, permettant de cibler les emprises foncières,
- c) Une forte proportion de la zone agricole ainsi qu'une zone naturelle où toute construction est interdite,
- d) Des Zones de périmètre de protection rapprochée du captage AEP de La Barandonne / de la Chapelle,
- e) Un risque inondation important sur la commune : aléa fort / modéré d'inondation au titre de la doctrine « aléa Rhône » (PPRI en cours), données Exzéco par débordement et ruissellement,
- f) Chemins / réseaux non calibrés pour recevoir des opérations d'envergure et impossibilité budgétaire pour la commune de réaliser, même avec un PUP, lesdites infrastructures nécessaires,
- g) Renchérissement du coût du foncier (Exemple opération chemin de chance / coût d'acquisition terrain du collège).

## 2) Urbanisme et aménagement

### Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

#### Règle du PLU en faveur de la production de logements sociaux

Aujourd'hui, le PLU réglemente les conditions de production d'habitat à une proportion de production de logement sociaux :

*En UAs (secteur sauvegardé), UB, UC, UD : Sont admises les opérations de 10 logements et plus, ou représentant une surface de plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>, à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.*

#### Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- a) OAP « Parrans Saint-Michel » vise un objectif de production de 30% de logements sociaux

Le secteur est situé au nord-ouest de l'espace urbain constitué de Pont-Saint-Esprit, de part et d'autre du Chemin Parrans saint-Michel, qui relie l'avenue Kennedy, au nord, au chemin des Mines, au sud.

Le périmètre est constitué de deux emprises en dents-de-scie d'une surface totale de 3,4 ha.

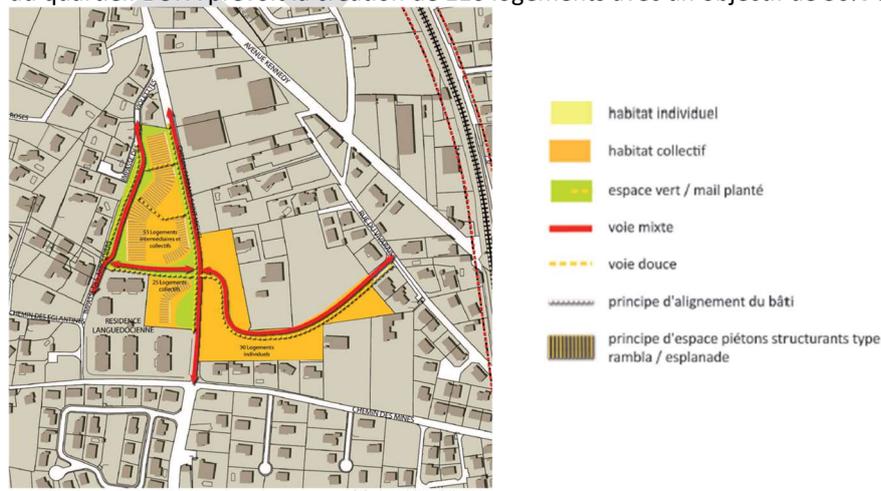
Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain périphérique du centre-ville, dont il est éloigné d'environ 1 km.

Situé au sein d'un espace à dominante résidentielle, ce secteur appelle à recevoir principalement de l'habitat.



Localisation du secteur sur vue aérienne.

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de mixité typologique avec la création d'un ensemble d'habitat individuel et d'un ensemble d'habitat intermédiaire /collectif, organisé autour d'un maillage de voies douces de liaison inter-quartiers et d'un traitement paysager des espaces libres et des axes structurants du quartier. L'OPA prévoit la création de 110 logements avec un objectif de 30% en logements sociaux.



Réalisation de L'OAP « Parrans Saint-Michel » à moyen terme : des opérateurs travaillent sur le projet (Cf. programmation).

## b) OAP « Gare »

Le secteur est situé le long de la voie ferrée, au centre de l'espace urbain de Pont-Saint-Esprit, limité au nord par les rues du 8 mai et avenue Gaston Doumergue et, au sud, par la rue du Maréchal Juin.

Le secteur comprend la gare au centre, quelques bâtiments industriels situés à l'angle de la rue Samuel Hahnemann et de la rue du 8 mai, au nord-ouest, et l'emprise d'un petit faisceau de voies qu'il est projeté de démanteler, au sud de la gare.



Localisation du secteur sur vue aérienne.

La programmation urbaine de ce secteur repose sur un principe de mixité fonctionnelle pour la création d'un nouveau quartier, formant une nouvelle centralité aux abords de la gare, en proposant une grande variété d'aménagements :

- Création d'une plateforme multimodale et l'aménagement de places de parking intégrés au cœur de quartier,
- Espaces paysagers et dédiés aux liaisons douces interquartiers et aménagement d'une grande esplanade piétonne devant la gare,
- Aménagement de noues paysagères pour la rétention pluviale,
- Implantation de nouveaux équipements sociaux-culturels,
- Création de connexions directes interquartiers (désenclavement urbain),
- Construction d'environ 235 nouveaux logements collectifs contemporains,
- Définition de la forme urbaine en fonction des contraintes acoustiques de la voie ferrée,
- Possibilités de construction en hauteur.

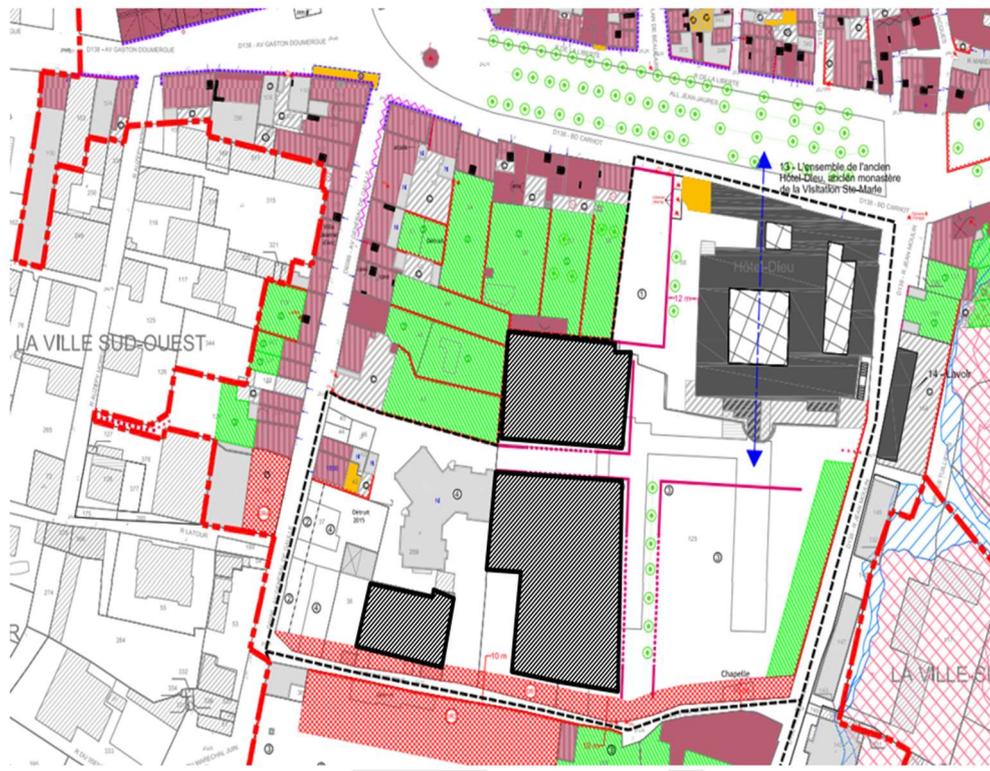
L'OAP prévoit la création de 235 logements avec un objectif de 30% en logements sociaux.





## L'aménagement de l'îlot Hôtel-Dieu

Extrait du plan de zonage du PSMV de Pont-Saint-Esprit

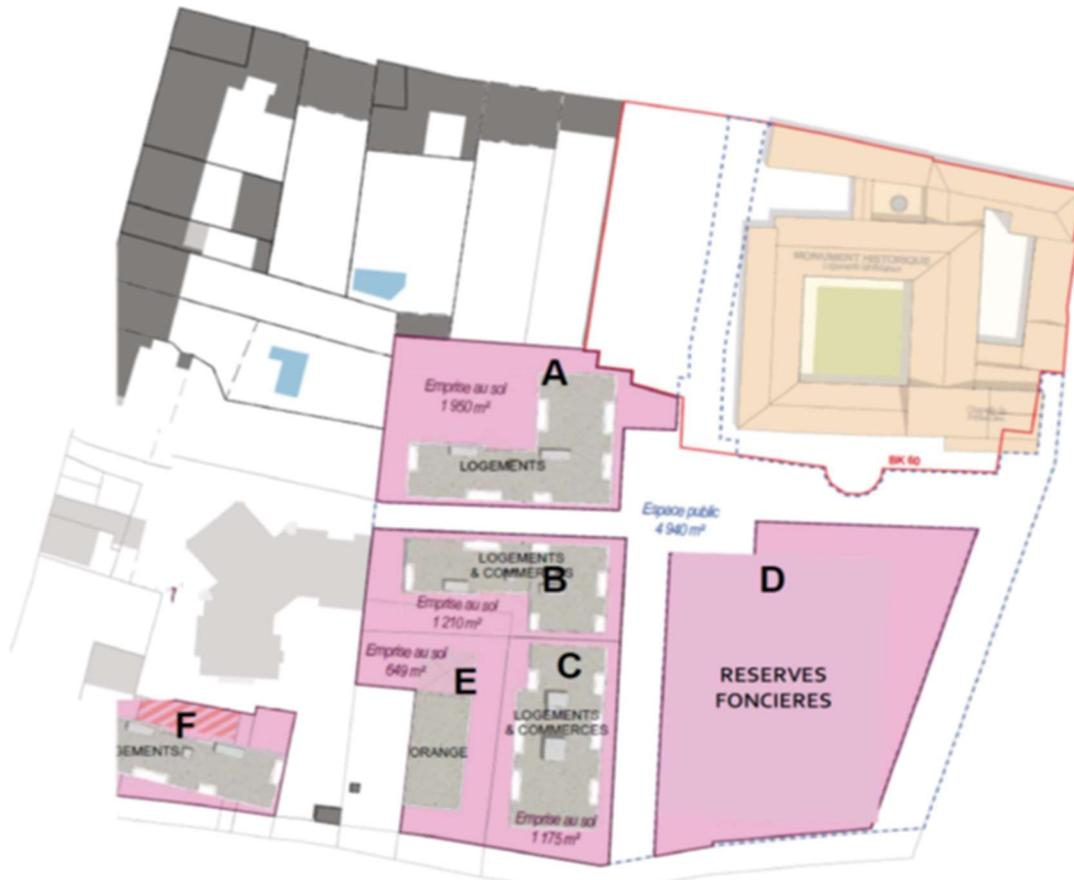


L'aménagement du secteur de l'Hôtel-Dieu consiste à recycler une friche hospitalière.

La restructuration et le réinvestissement de ce secteur en frange immédiate du centre-ville vise à limiter l'étalement urbain et concourt à la politique Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par la loi Climat et résilience. La refonte du site permettra une valorisation du patrimoine bâti tout en diversifiant l'offre de logements et de commerces/services nécessaire à la population vieillissante du centre ancien.

Les objectifs généraux d'aménagement du secteur sont les suivants :

1. Valoriser le bâtiment Hôtel-Dieu via une réhabilitation globale de l'édifice (immeuble inscrit au Monument Historique en logement).
  - Défisicalisation loi Monument Historique par l'opérateur (programme de 69 logements),
  - Réalisation d'un parking en infrastructure dédié à la résidence,
  - Réhabilitation de la Chapelle de l'Hôtel-Dieu par la commune (division volumétrique de l'édifice pour maintien de propriété communale).
2. Développer un programme de logements en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle :
  - Logements libres,
  - Logements adaptés à destination des séniors,
  - Logements locatifs aidés à hauteur de 20 %.
3. Créer un équipement culturel/de service à destination des Spiripontains (dans la réserve foncière),
4. Proposer un aménagement urbain limitant la place de la voiture et développer une offre de stationnement (sur le domaine public mais également en infrastructure),
5. Créer une traversée Nord/Sud entre le boulevard Carnot et la rue des Capucins permettant, à la fois, de desservir l'îlot et de structurer l'aménagement du site (alignement de façades). Ce nouvel axe ne doit, en aucun cas, être considéré comme un axe de liaison inter-quartier,
6. Créer un axe piéton Est/Ouest à vocation de liaison inter-quartier,
7. Desservir le sud du site par l'élargissement et l'aménagement de la rue des capucins.



Il est attendu sur l'îlot sud de l'Hôtel-Dieu :

- Lot A – R+3 - 30 à 40 Logements intergénérationnels
- Lot B – R+3- 20 à 30 Logements libres / inclusifs /commerces
- Lot C – R+3 – 25 à 35 Logements sociaux/ commerces
- Lot E – Equipement culturel et/ou d'intérêt général /tertiaire
- Lot F – R+2 - environ 10 Logements libres

## OPAH-RU / ORI

La commune de Pont-Saint-Esprit s'est engagée depuis 2011 dans un programme ambitieux de requalification de son centre ancien. Ce programme est notamment basé sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain (OPAH-RU) mise en œuvre dans le cadre d'un véritable projet urbain intégré. Ainsi, le volet Amélioration de l'habitat s'est inscrit dans un programme de revitalisation urbaine.

Dans un contexte de requalification globale (AMI Centre-Bourg, ORT et Petites Villes de Demain), l'enjeu est avant tout de redynamiser l'initiative privée en amenant l'ensemble des propriétaires (occupants, accédants ou bailleurs) à investir dans le patrimoine immobilier pour redonner de l'attractivité au parc de logements existants. La réponse ne peut être que globale, ainsi, la stratégie engagée vise à mobiliser de manière concomitante tous les leviers disponibles, qu'ils soient incitatifs, coercitifs ou relevant de procédures d'aménagement. La mobilisation de l'opération de restauration immobilière (ORI) soutenue par les financements THIRORI de l'ANAH constitue l'un de ces leviers.

Avec le lancement d'une ORI, la Ville de Pont-Saint-Esprit entend renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne en se donnant les moyens de traiter les immeubles les plus dégradés, dont la situation est bloquée de longue date.



Les objectifs affichés pour la période 2022-2027 de l'OPAH-RU sont :

- Maintenir la production et le renouvellement de l'offre locative de qualité et à loyer maîtrisé dans le centre ancien,
- Lutter contre la vacance et diversifier l'offre de logements,
- Traiter durablement les phénomènes d'indignité concentrés sur certains secteurs du centre ancien,
- Participer à la production d'un parc durable et économie en énergie sur l'ensemble du centre aggloméré,
- Concourir au maintien à domicile des populations vieillissantes et atteintes de handicap,
- Veiller à l'observation des copropriétés fragiles et inorganisées en suivant leur évolution,
- Accompagner et encadrer la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

En termes d'objectifs opérationnels, l'OPAH veillera à :

- Soutenir les projets locatifs de plus grandes typologies (T3 et plus) tout en luttant contre l'indignité,
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les îlots/ secteurs de RHI-THIRORI,
- Favoriser la primo accession et l'accession à la propriété en centre ancien notamment au travers la mobilisation du parc vacant.

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements à réhabiliter sur la période 2022-2027.

- 50 logements de propriétaires occupants
- 100 logements locatifs à loyer conventionné Loc'Avantages dont :
  - o 16 loyer intermédiaire Loc'1,
  - o 55 loyer conventionné social Loc'2,
  - o 29 loyer conventionné social Loc'3.

Les interventions financières de la ville au titre de l'habitat privé correspondent :

- Au financement du suivi – animation de l'OPAH-RU et de l'opération de revitalisation du territoire,
- Aux aides aux travaux en complément des aides de l'ANAH réparties de la manière suivante :
  - o **Résorption de l'habitat très dégradé et indigne :**

Taux complémentaire pour l'ensemble du périmètre lorsque le logement est réputé insalubre, indigne ou très dégradé.

Cette subvention s'adresse aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants:

- Pour les propriétaires bailleur :
  - o 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné Loc'2,
  - o 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social Loc'3.

➤ D'un plafond de travaux de 1.000 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale pour les logements très dégradés, en situation de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité et de 750 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale pour les logements en «petite LHI».
- Pour les propriétaires occupants :
  - o 10% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes

➤ D'un plafond de travaux de 50.000 € par logement indigne ou «très dégradé».

- o **Réhabilitation de logements moyennement dégradés:**

Le montant complémentaire de l'aide s'élève, pour les propriétaires bailleurs, à 25% pour les logements à loyer conventionné Loc'2 et à 35% pour les logements à loyer conventionné très social Loc'3

- D'un plafond de travaux de 750 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés.

- o **Primes pour les sorties de vacance et les changements d'usages :**

Seront accordées une prime de 1 000 € par logement créé après changement d'usage et une prime de 1 000 € par logement vacant depuis plus de 12 mois consécutifs.

➤ Ces primes ne seront attribuées qu'en contrepartie d'engagement sur la maîtrise des loyers (LC Loc'2 ou LCTS Loc'3) ou de conditions de ressources pour les propriétaires occupants.

- o **Adaptation des logements au vieillissement et au handicap :**

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas le plafond de revenus majorés: aide de 15% de subventions complémentaires.
- Pour les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas le plafond de revenus modestes ou très modestes: aide de 10% de subventions complémentaires.
- Dans les deux cas pour un plafond maximum de 20000 €HT de travaux

- o **La prime d'installation:**

Afin de renforcer l'attractivité résidentielle en centre ancien, la ville de Pont-Saint-Esprit a souhaité instaurer une prime d'installation plafonnée à 100€/m<sup>2</sup> dans la limite de 10000 € pour les nouveaux propriétaires occupants. Cette prime a pour objet, outre de lutter contre la vacance, de diversifier l'offre de logements en centre ancien tout en renouvelant le peuplement et la composition des ménages.

- **Aides aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique :**
- Pour les propriétaires occupants :
  - 10% de subventions complémentaires pour les propriétaires occupants à "revenus très modestes",
  - 15% de subventions complémentaires pour les propriétaires occupants à "revenus modestes".

*Pour les projets subventionnés par l'ANAH et permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWh/m<sup>2</sup>/an.*
- Pour les propriétaires bailleurs :
  - 25% de subventions complémentaires pour les logements à loyer conventionné Loc'2,
  - 35% de subventions complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social Loc'3.

➤ Dépenses annuelles estimées à 42900€• Pour les projets subventionnés par l'Anah et permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWh/m<sup>2</sup>/an pour les propriétaires occupants et d'au moins 35% pour les propriétaires bailleurs.

- **Aides aux ravalements dans le cadre de l'opération «façades»:**

Les aides aux ravalements de façades font l'objet d'un règlement communal spécifique. Les objectifs annuels ont été fixés de la manière suivante: 5 ravalements dits «légers», 7 ravalements dits «classiques», 3 ravalements dits «lourds», 10 éléments dits «patrimoniaux» restitués.

- Dépenses annuelles estimées à 52000€.

- **Actions de communication:**

La mise en place d'une OPAH-RU nécessite un budget de communication afin d'éviter que le dispositif ne s'essouffle. Il apparait donc important de relancer annuellement une communication au travers notamment d'affiches, de plaquettes, de panneaux de chantier, de frais d'inauguration, de mailing à destination de l'ensemble des propriétaires...

- Dépenses annuelles estimées à 1 000€

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1205 645 € pour la période 2022-2027.

#### Les objectifs d'intervention de l'ORI sont :

Le concessionnaire pilotera les opérations de recyclage foncier en lien avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie et la commune, et ce, après qu'un arbitrage ait été réalisé par le concédant et ses partenaires.

Ce recyclage fera l'objet d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération.

Le concessionnaire assurera le montage des DUP, définira le programme de travaux, les enquêtes parcellaires et assurera les travaux dans le respect des objectifs de production de l'opération. Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations afin d'accompagner l'élaboration du projet jusqu'au permis de construire. En accord avec le concédant, il déterminera la stratégie d'intervention et identifiera les biens à acquérir.

Pour ce faire, le concessionnaire prévoira les moyens financiers, d'ingénierie et d'animation pour atteindre les objectifs de requalification de l'habitat.

Dans ce cadre, le concessionnaire veillera à l'articulation de son intervention avec les autres dispositifs opérationnels existants ou à venir sur le territoire communal et notamment l'OPAH.

Plus généralement, le projet devra respecter les éléments suivants :

- La mise en valeur de la qualité architecturale du patrimoine bâti du centre ancien tel que précisé dans le cadre du Site Patrimoniale Remarquable (SPR).
- S'agissant de la politique énergétique, l'opération devra s'inscrire dans le cadre du contrat de transition énergétique et social (CTE) et du futur plan climat énergie territorial (PCET) porté par la Communauté

d'Agglomération du Gard rhodanien. Le programme s'attachera donc à diminuer les consommations d'énergie finales dans les logements des ménages les plus modestes.

- L'opération visera à favoriser la mixité sociale, notamment au travers de la diversification de l'offre et des produits logements. L'objectif étant de favoriser le renouvellement de la structure des ménages (jeunes ménages avec enfants) dans le centre ancien, tout en répondant aux objectifs fixés par le PLH de l'Agglomération du Gard rhodanien.

La commune de Pont-Saint-Esprit portera la totalité du déficit des opérations d'aménagement décrites au volet foncier de la présente convention.

#### Difficultés observées et défis à relever :

A l'échelle de la commune, plusieurs difficultés sont observées :

- Risque inondation par le Rhône/Ardèche → impossibilité d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes → division en logements dans la bande des 100 m du centre ancien impossible
- Données EXZECO : ruissellement/débordement → projets à enjeux : étude hydraulique nécessaire pour qualifier l'aléa et les données de construction → renchérissement des coûts et des délais sans avoir la certitude de pouvoir faire
- Difficultés voir impossibilité de mobiliser des bailleurs sociaux sur des petites opérations diffuses dans le centre ancien
- Secteur sauvegardé entraîne un renchérissement des coûts travaux, difficulté à trouver l'équilibre opérationnel, d'autant plus avec les taux de crédit en hausse et la difficulté à obtenir un emprunt
- Sur 2023, manque voir absence de mobilisation des aides OPAH

### 3) Programmation et financement du logement social

#### Programmation de logements sociaux pour la période 2023-2025

- Livraison prévue en 2023 : 41 pour le bailleur SFHE et 5 pour le bailleur Grand Delta Habitat,
- Livraison 2025-2026 : 30 logements pour le bailleur Habitat du Gard. Il est précisé que sur cette opération un recours est en cours sur le permis de construire, suspendant ainsi le début des travaux à la date du jugement qui devrait intervenir avant la fin de l'année 2023.

#### Programmation secteur Hôtel-Dieu – période 2025-2028

L'opération Hôtel-Dieu verra la livraison de logements sociaux, mais sur la période triennale 2026-2028.

La programmation proposée par UN TOIT POUR TOUS tient compte de l'état de la demande actuelle et du retour d'expérience du bailleur sur son patrimoine existant. Elle répond à plusieurs enjeux :

- proposer une offre de logement sociaux en priorisant, sur une partie, des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, et ce, en s'appuyant sur la dérogation mentionnée au 3<sup>e</sup> alinéa du III de l'article L441-2 et à l'article R331-6 du CCH ;
- offrir des logements inclusifs avec une accessibilité aisée voire des adaptations spécifiques pour les appartements en RDC.

Le type de financement retenu à ce stade est : 10 PLAI et 17 PLUS.

27 logements/ 1690m<sup>2</sup> de Surface de plancher totale.

#### Programmation OAP « Parrans St Michel » – période 2025-2028

La SAS AMETIS est sous compromis avec les propriétaires des parcelles AZ n°22 et 23.

La SAS AMETIS prévoit la réalisation de 70 logements dont 30 logements collectifs à proximité de la Résidence la Languedocienne et 40 logements individuels groupés/intermédiaires ce qui s'inscrit pleinement dans l'environnement bâti existant et l'OAP Parrans St Michel ☐ enjeu de l'OAP : avoir une opération plus dense que les pavillons environnants et plus paysagère (espaces piétonniers, plantés et ouverts).

Le taux de LLS envisagé est de 43% fléché sur la partie « collectif » à 100% → enjeu de l'OAP = 30%.

Le préprojet est donc plus ambitieux que l'OAP.

#### Outils déjà en place pour le financement du logement social :

La CA du Gard rhodanien porte la garantie des emprunts à 50%. En contrepartie, l'EPCI bénéficie de son droit réservataire de logement social à hauteur de 10% sur le volume de logements construits ou réhabilités.

#### Difficultés observées et défis à relever

La principale difficulté observée sur la commune s'agissant des capacités de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier correspond au temps long nécessaire à la réalisation d'une opération de construction (programmation, études à réaliser, instruction des autorisations d'urbanisme et réalisation des travaux) supérieurs à la durée des exonérations et du contrat CMS, les logements n'étant comptabilisés qu'à leur livraison.

#### 4) Attribution aux publics prioritaires

Deux communes de la communauté d'agglomération ont un quartier prioritaire à la politique de la ville (QPV) : Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit.

##### [La Conférence intercommunale du logement du Gard rhodanien \(CIL\)](#)

Installée en assemblée plénière le 4 décembre 2018, elle est chargée d'adopter des orientations portant sur :

- les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social (objectifs d'attribution en QPV et hors QPV),
- 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 PNRU,
- les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Ces orientations ont été reprises dans la convention cadre adoptée en Conseil communautaire le 13 mai 2019 et approuvée par arrêté préfectoral du 17 juillet 2019.

##### [La Convention Intercommunale d'Attribution \(CIA\)](#)

Adoptée par la CIL le 17 décembre 2019 et en conseil communautaire le 12 octobre 2020 et signée en 17 janvier 2022 par l'Etat, le Département, l'EPCI, les bailleurs sociaux et les réservataires de logement.

Elle définit pour chaque bailleur social (8), des engagements annuels quantifiés et territorialisés d'attribution aux ménages les plus démunis, et pour les autres signataires les engagements relatifs à leur contribution à la réalisation des différents objectifs.

Ce document est annexé au Contrat de ville, ainsi qu'à la Convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier des Escanaux de Bagnols-sur-Cèze.

##### **13 objectifs sont fixés et évalués annuellement :**

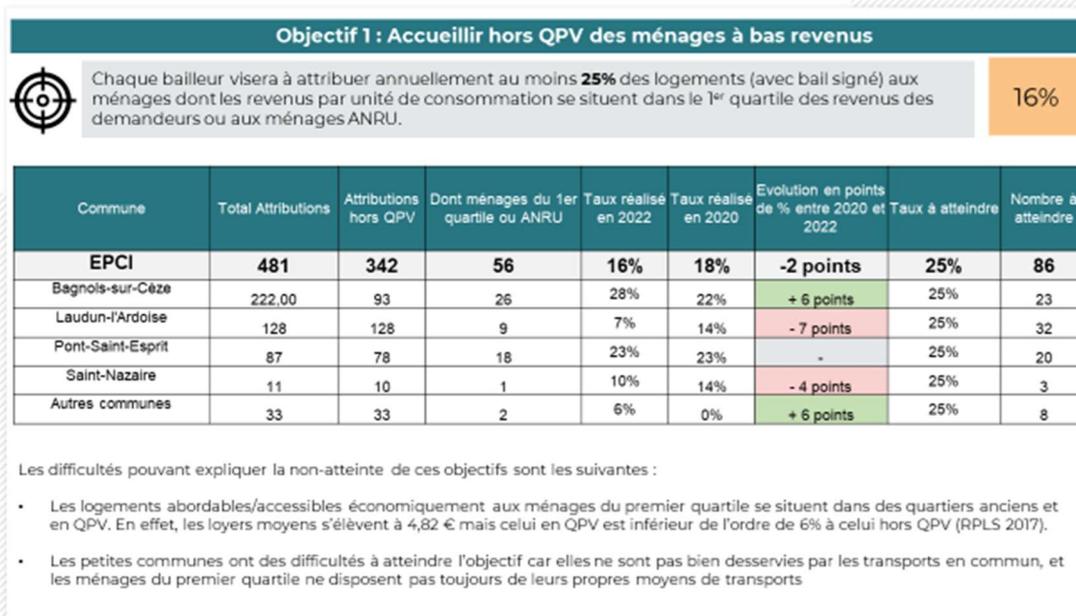
Accueillir hors QPV des ménages à bas revenus poursuivre en QPV l'accueil d'un public aux ressources variées ; accueillir des publics prioritaires ; répondre aux besoins de relogement des ménages des Escanaux ; intégrer les préoccupations exprimées par la CIL dans les stratégies d'attribution des bailleurs ; mieux répondre aux demandes de mutation ; veiller aux équilibres d'occupation de chaque résidence ; indifférencier l'accueil des diverses catégories de ménages par commune ; élargir et diversifier la demande ; pratiquer des loyers attractifs dans le parc réhabilité ; partager les informations et les pratiques ; partager les pratiques en matière d'attributions ; partager les données.

Objectif : accueillir hors QPV des ménages à bas revenus :



## 2. EVALUATION DES ENGAGEMENTS ET DES ACTIONS DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION

### 2.1. Suivi des objectifs en faveur de la mixité sociale



### [Le plan partenarial de gestion de la demande et de l'information du demandeur de logement \(PPGDID\)](#)

Dispositif obligatoire, en cours d'élaboration et de mise en œuvre afin d'être validé en CIL en fin d'année 2023 ; il poursuit 2 objectifs :

- la gestion partagée des logements sociaux,
- l'information des demandeurs.

### [Particularités du QPV de Pont-Saint-Esprit](#)

Le QPV de Pont-Saint-Esprit, situé en centre ancien, se caractérise par une large majorité de logements du parc privé, et une part peu importante de logements sociaux publics.

Ainsi, les demandes de logement social émanent de locataires du parc privé du centre ancien, souvent dans des logements inadaptés voire insalubres.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### **Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Dans ce cadre, l'EPF se propose d'accompagner les collectivités qui le souhaitent dans la mise en œuvre de leurs projets par le biais de conventions foncières pré-opérationnelles, opérationnelles ou de carence permettant d'accélérer la maîtrise des biens et terrains nécessaires aux projets de production de logements dont une partie en logements sociaux, dans le respect de son Programme Pluriannuel d'Intervention.

Ainsi, l'EPF accompagnera les collectivités d'un point de vue technique, administratif et juridique, et s'appuiera sur ses dispositifs d'intervention adaptés à la production de logements sociaux, notamment en mobilisant le cas échéant son dispositif de minoration foncière SRU.

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Action	Qui	Quand	Résultats attendus
<b>Action foncière</b>			
Poursuivre la contractualisation avec l'EPF-O pour le secteur du « centre ancien »	Commune EPF Occitanie	Fin 2023 / début 2024	Procédure d'acquisition dans le cadre de la RHI-THIRORI
Etudier la contractualisation avec l'EPF-O d'une convention foncière pour la future friche Ancien collège	Commune EPF Occitanie	Fin 2025	Libération de l'espace Aménagement par la création d'un nouveau quartier de l'ancien collège
Observatoire du foncier	CAGR Commune Agence d'Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse (AURAV)	2024	Détermination des gisements fonciers permettant de cibler les emprises foncières

Action	Qui	Quand	Résultats attendus
<b>Urbanisme et aménagement</b>			
Etude hydraulique	Commune	2023-2024	Caractérisation de l'aléa du risque de ruissellement et lever les incertitudes sur les zones à construire
Etude PPRI	Etat	2024	Définir la zone soumise au risque inondation par débordement du Rhône et permettre ainsi de densifier le centre-ville
DPU – DPU renforcé ?	Commune		
<b>Programmation et financement du logement social</b>			
Garantie d'emprunts à 50 %	CA GR Département du Gard Commune	2023-2025	Chaque soutien aux garanties d'emprunt fait l'objet d'une délibération. Il est accordé dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement (réhabilitation) de logements sociaux sur le territoire communautaire.
Aides financières sur fonds de concours	CA GR	2023-2025	Les fonds de concours sont attribués aux communes membres de l'agglomération permettant de répondre aux orientations du projet de territoire : ils peuvent être utilisés dans le cadre d'un programme de réhabilitation dans le cadre d'une production de logements sociaux : Exemple : aménagement de l'îlot Hôtel-Dieu
Aides financières aux logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH RU	Commune	2023-2025	Objectifs de la convention OPAH-RU : Logements propriétaires bailleurs loyer conventionné social : 51 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide financière majorée pour la réhabilitation de logements très dégradé, indigne et moyennement dégradé</li> <li>• Aide financière majorée pour les économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique</li> </ul>

Action	Qui	Quand	Résultats attendus
<b>Attributions aux publics prioritaires</b>			
Apporter une attention particulière à l'offre nouvelle de logement afin de pouvoir répondre aux besoins des ménages précaires	Commune État Département du Gard CA GR EPF si intervention en minoration foncière	Au fil de l'eau	Rééquilibrage dans les typologies demandées (favoriser le développement d'une offre logement T3)  Développement de l'offre PLAI / PLAI adapté
Apporter une attention particulière lors des CALEOL	Commune	Au fil de l'eau	Favoriser la prise en compte des ménages prioritaires et ménages du 1er quartile. (Convention intercommunale d'attribution)

#### **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Pont-Saint-Esprit correspond à 100 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 86 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Cet objectif a fait l'objet d'une notification à la commune en date du 18 août 2023.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Après avoir été exemptée sur les deux précédentes périodes triennales (2017-2019 et 2020-2022), la commune de Pont-Saint-Esprit réintègre pleinement le dispositif SRU à compter de 2023. Ayant continué à produire du logement social durant ces périodes d'exemption, elle atteint un taux d'équipement de 18,3 % de logements sociaux au 1er janvier 2022 et devrait donc se voir fixer un objectif de rattrapage de 100 %. Or, cet objectif de rattrapage n'est pas adapté à la situation de la commune qui revient à partir de 2023 dans le dispositif SRU. En effet, l'ensemble des outils et leviers mobilisés par la commune pour produire du logement social ne permettra pas la réalisation de la totalité des objectifs sur cette période triennale s'agissant de montage d'opérations complexes. Enfin, l'une des opérations projetées fait l'objet d'un recours ce qui ne permet pas de garantir sa réalisation dans les délais.

**Pour l'ensemble de ces raisons, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 un objectif correspondant à 80% du nombre de logements sociaux manquants, soit 69 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Pont-Saint-Esprit	86	100%	86	80,00 %	69

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et assimilés et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements PLS ou assimilés.

### Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 :

Sont pris en compte au bilan triennal :

- les logements entrés à l'inventaire entre le 1er/01/2022 et le 1er/01/2025 ;
- les logements agréés ou conventionnés et " décomptables SRU " sur les années 2023-2025 ne figurant pas à l'inventaire.

Sont retranchés du bilan triennal :

- les logements agréés ou conventionnés entrés à l'inventaire et déjà pris en compte dans les précédents bilans triennaux ;
- les logements agréés ou conventionnés comptabilisés dans un précédent triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées.

Sont assimilés à des logements financés en PLAI, les logements conventionnés dans le parc privé en loyer très social.

Sont assimilés à des logements financés en PLS, les logements PSLA et BRS accession.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Nom de l'opération	Adresse	Réf. Cadastre	M. Ouvrage	Nbre de logements	Nbre de LLS	Typologie des logements sociaux		Année de financement		Observations
						PLAI	PLUS	Prévue	Réelle	
Les Terrasses du Roy	61 av. Gal De Gaulle	BN 283	SFHE	41	41	15	26		2020	
Les Portes du Village	602 av. André de Philip	BN 465	SAS Comtat Venaissin / Grand Delta Habitat	23	5	2	3		2021	
Sainte Barbe	1 av. Maréchal Juin	BL 452	Habitat du Gard	30	30	14	16		2021 2022 (ANRU)	Recours
Îlot Hôtel Dieu	Rue des Capucins	BK 216		27	27			2025		En cours d'études
TOTAL					<b>103</b>	31	45			

En complément de ces opérations de logements locatifs sociaux publics identifiées, les logements locatifs conventionnés dans le parc privé dans le cadre de l'OPAH RU seront également pris en compte. Pour mémoire, à ce jour, onze nouveaux logements ont été conventionnés dont 7 à loyer très social.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

### Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

#### Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de pilotage, animé par la commune de Pont-Saint-Esprit se tiendra a minima une fois par an mais pourra se tenir autant de fois que jugé nécessaire.

Ce comité de pilotage aura en particulier vocation à présenter le bilan périodique d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du présent contrat.

La commune de Pont-Saint-Esprit aura à sa charge l'élaboration de ces bilans, en appui avec les autres signataires.

Les membres du comité de pilotage sont les signataires du présent contrat de mixité sociale. Toutefois, les comités de pilotage pourront fonctionner avec un partenariat adaptable aux sujets à évoquer (membres invités selon la situation...).

Animation et suivi opérationnels

Le comité de pilotage aura aussi pour vocation de suivre l'avancement opérationnel des projets identifiés à l'article 3.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

<i>ETAT</i>	<i>EPCI</i>	<i>COMMUNE</i>	<i>EPF d'Occitanie</i>
Prénom Nom Qualité	Jean-Christian REY Président Signature	Claire LAPEYRONIE Maire Signature	<i>Sophie Lafenêtre</i> <i>Directrice générale</i>