

Alès Agglomération

Diagnostic du PLH d'Alès Agglomération 2021-2026



Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Equipe Urbanis

Chef de projet

Corinne Snabre, urbaniste
corinne.snabre@urbanis.fr

Equipe

Claude Jamot, Expert marché du logement
Thi Maï Pauly, Experte logement spécifique
Morgane Rouziès, Experte copropriétés
Marie Mélétopoulos, Cartographe SIG
Juliette Vautier, Chargée de mission

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








Le diagnostic du PLH 2021-2026 a fait l'objet d'un premier rapport en date de janvier 2020, actualisé, concernant les données socio-démographiques et les données relatives au parc de logements, dont le parc locatif social, en février 2021.

Sommaire

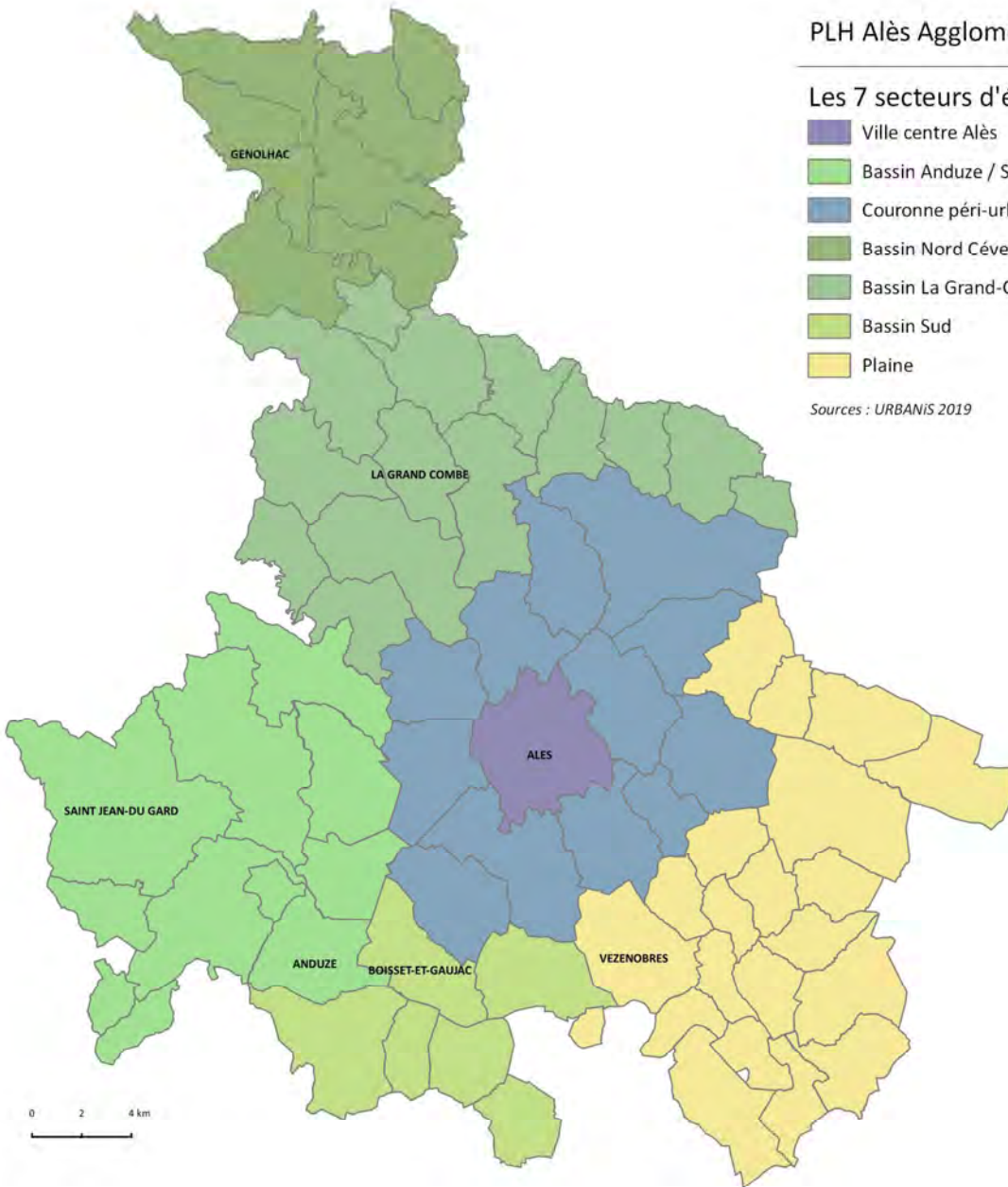
1 – Contexte territorial du PLH	7
1.1 - Une Agglomération de 72 communes et 130 000 habitants.....	7
1.2 - Les documents cadres du nouveau PLH.....	8
2 – Dynamiques sociodémographiques	15
2.1 - Une forte concentration de la population sur la ville centre et sa couronne et une majorité de petites communes rurales	15
2.2 - Une démographie dynamique malgré un ralentissement récent	17
2.3 - De grandes disparités de profil des populations entre secteurs de l'Agglomération	19
2.4 – Une population globalement modeste avec de fortes disparités communales.....	25
3 - Caractéristiques et dynamiques du parc de logements	29
3.1 – Structure du parc de logements.....	29
3.2 – Un parc potentiellement indigne important	41
3.3 - Les dispositifs d'intervention pour la requalification du parc existant	45
3.4 – La production de logements neufs.....	57
4 - Le parc locatif social d'Alès Agglomération	61
4.1 - L'offre locative sociale publique	61
4.2 – La demande en logement social.....	73
4.3 – L'évolution récente du parc de logements locatifs sociaux	79
4.4 - Les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU.....	84
4.4 – Les perspectives de production sur les prochaines années	89
4.5 – Les enjeux partagés par les bailleurs.....	91
5 – Volet copropriétés	95
5.1 - Etat des lieux et identification des copropriétés vulnérables	97
5.2 – Zoom sur les grandes copropriétés d'Alès	108
5.3 - Enjeux et premières pistes d'intervention	113
6 - Marché du logement	115
6.1 - Les tendances nationales du marché en 2019	115
6.2 - Les ressorts du marché d'Alès Agglomération	117
6.3 - Le marché des transactions	119
6.4 - Le marché locatif privé.....	133
6.5 – En conclusion.....	136
7 - L'hébergement et le logement des publics spécifiques	139
7.1 – Les personnes défavorisées	139
7.2 - Les jeunes.....	146
7.3 - Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.....	149
7.4 – Les gens du voyage.....	159

PLH Alès Agglomération 2021-2026

Les 7 secteurs d'étude

-  Ville centre Alès
-  Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard
-  Couronne péri-urbaine
-  Bassin Nord Cévennes
-  Bassin La Grand-Combe
-  Bassin Sud
-  Plaine

Sources : URBANIS 2019



1 – Contexte territorial du PLH

1.1 - Une Agglomération de 72 communes et 130 000 habitants

1.1.1 - Un périmètre en extension

La Communauté d'Agglomération Alès Agglomération est née de la fusion, au 1^{er} janvier 2013, de quatre intercommunalités (Le Grand Alès et les trois Communautés de communes « Autour d'Anduze », « Mont Bouquet » et « Région de Vézénobres ») et de cinq communes isolées (Sainte-Croix-de-Caderle, Saint-Bonnet-de-Salendrinque, Vabres, Saint-Jean-de-Serres et Massanes).

C'est à l'échelle de ce territoire à 50 communes et quelques 100 000 habitants, qu'a été élaboré le Programme Local de l'Habitat 2014-2019.

Au 1^{er} janvier 2017, Alès Agglomération a intégré 16 nouvelles communes correspondant aux anciennes Communautés de communes « Vivre en Cévennes » et « Pays Grand Combien » et 7 communes auparavant rattachées à la Communauté de communes des « Hautes Cévennes ». Suite au rattachement de la commune de Bouquet à la Communauté de communes Pays d'Uzès au 1^{er} janvier 2020, Alès Agglomération regroupe désormais 72 communes et près de 130 000 habitants (population légale au 1^{er} janvier 2018 : 129 931 habitants).

Elle se positionne ainsi, en nombre d'habitants, comme la seconde agglomération du département du Gard après Nîmes Métropole, et la cinquième de la région Occitanie.

1.1.2 - Un territoire contrasté

En première approche, le territoire d'Alès Agglomération peut être divisé en 6 secteurs distincts qui ont été retenus comme base à la concertation mise en place avec les communes dans la première phase de diagnostic du PLH (au travers de réunions collectives ou d'entretiens individuels avec les Elus) :

- Alès, la ville centre du territoire, au pied des Cévennes. Avec plus de 40 800 habitants, Alès regroupe 31% de la population de l'Agglomération et constitue le pôle central du territoire en matière d'équipements (sportifs, culturels, administratifs), de commerces et services et d'emplois (avec plus de la moitié des emplois recensés sur l'Agglomération).
- La couronne péri-urbaine, espace charnière entre la ville centre et les espaces agricoles et naturels périphériques. Composée de 12 communes, elle regroupe près de 41 000 habitants soit également 31% de la population de l'Agglomération.
- Le bassin d'Anduze - Saint-Jean du-Gard, secteur à forte identité historique cévenole et à vocation touristique affirmée (tourisme de nature et de randonnées, sites à forte fréquentation tels que la Bambouseraie, le Train à vapeur de Cévennes, la Grotte de Trabuc...), aux portes du Parc National des Cévennes. Composé de 11 communes et structuré autour des deux bourgs centres d'Anduze et de Saint-Jean-du-Gard, ce secteur regroupe moins de 8 900 habitants, soit à peine 7% de la population du territoire.

- Le bassin de la Grand Combe, fortement marqué par son passé minier et qui veut aujourd'hui développer une nouvelle attractivité économique et touristique. Avec La Grand Combe comme pôle central, ce secteur regroupe près de 17 000 habitants, soit 13% de la population de l'Agglomération.
- Le bassin Nord Cévennes, à dominante forestière, dont l'économie est avant tout fondée sur un tourisme de nature et de résidences secondaires. Avec 2 730 habitants répartis sur 7 petites communes rurales, ce secteur ne représente qu'à peine 2% de la population de l'Agglomération.
- La plaine, vaste territoire à dominante agricole et naturelle encore relativement préservé ; les 20 communes qui le composent restent des communes à caractère rural, même si plusieurs enregistrent des croissances importantes, sous l'influence notamment de l'agglomération nîmoise ; avec 11 000 habitants, ce secteur de plaine représente 8,5% de la population de l'Agglomération.
- Le secteur Sud, sous la double influence des agglomérations nîmoises et montpelliéraine ; composé de seulement 6 communes dont deux pôles plus importants (Boisset-et-Gaujac et Ribaute-les-Tavernes), ce secteur regroupe quelques 8 500 habitants soit un peu moins de 7% de la population de l'Agglomération.

1.1.3 – Un pôle d'activités majeur à l'échelle régionale

Classée en 2016 2^{ème} meilleure Agglomération de France pour entreprendre, Alès Agglomération est également le 2^{ème} pôle industriel d'Occitanie. Elle compte (donnée INSEE 2017) près de 40 000 emplois localisés à plus de 75 % sur la ville centre (20 929 emplois en 2016) et sur les communes de première couronne, notamment Salindres.

Trois filières d'activités économiques participent à la dynamique du territoire :

- Le Pôle Mécanique et mobilité durable : premier site en France dédié à la création et au développement d'activités industrielles de fabrication ou de services des secteurs auto et moto, le Pôle Mécanique concentre sur 90 ha, un ensemble d'activités liées à l'industrie et aux sports mécaniques ; il regroupe aujourd'hui une centaine d'entreprises pour 900 emplois dans le secteur auto-moto et de la sous-traitance industrielle.
- Industrie et éco industrie : 70 éco-entreprises au service de l'environnement et du développement (traitement de l'eau, des effluents, de l'air, gestion et valorisation des boues et déchets, risques industriels ...) sont implantées sur le territoire de l'Agglomération.
- Agroalimentaire.

1.2 - Les documents cadres du nouveau PLH

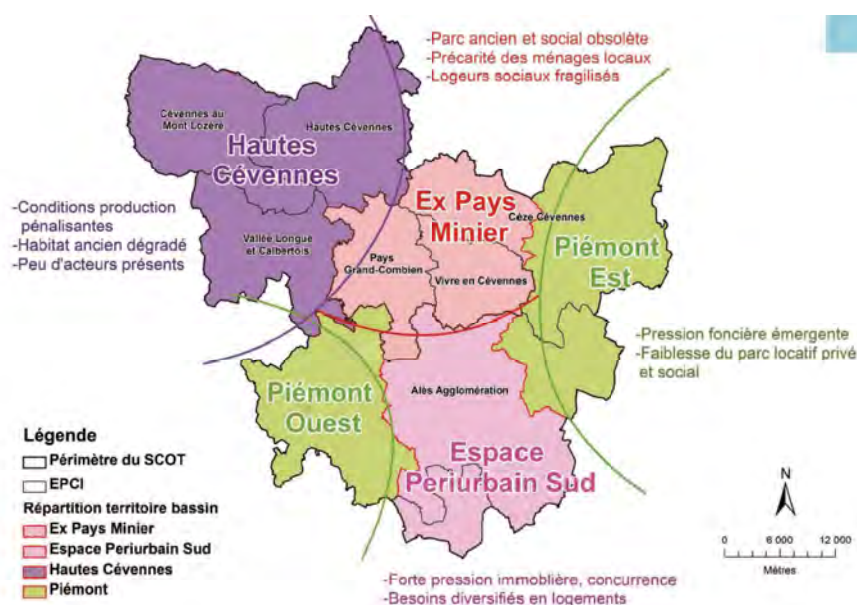
L'élaboration du PLH 2021-2026 d'Alès Agglomération s'inscrit dans le prolongement des documents cadres de la politique de l'habitat établis par la Communauté d'Agglomération d'Alès (PLH 2014-2019 sur un périmètre de 50 communes) et la Communauté de communes du Pays Grand Combien (PLH 2014-2019 sur un périmètre de 9 communes) d'une part, et des actions mises en œuvre en matière de requalification de l'habitat et de lutte contre l'indécence, de mixité sociale et de renouvellement urbain d'autre part.

1.2.1 – Le SCOT Pays Cévennes

Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays Cévennes a été approuvé le 30 décembre 2013 ; il porte sur un territoire de 120 communes alors regroupées en 7 EPCI (Communauté d'Agglomération Alès Agglo à 50 communes, Communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère, Communauté de communes des Hautes Cévennes, Communauté de communes de Cèze Cévennes, Communauté de communes du Pays Grand Combien, Communauté de communes de la Vallée Longue et du Calbertois en Cévennes et Communauté de communes Vivre en Cévennes) et de 7 communes du secteur de Lédignan.

L'évolution des intercommunalités au cours des dernières années fait que le périmètre du Pays Cévennes s'est progressivement restreint pour ne plus compter aujourd'hui que 95 communes rattachées à la Communauté d'Agglomération d'Alès Agglomération d'une part et à la Communauté de communes de Cèze Cévennes d'autre part.

Les objectifs de croissance démographique et de production de logements sont définis par le SCOT Pays Cévennes à l'échelle des intercommunalités qui constituaient le périmètre du SCOT en 2013 d'une part et à l'échelle de bassins de vie incluant toute ou partie des différentes intercommunalités de 2013 d'autre part.



Les problématiques d'habitat à l'échelle des bassins de vie du SCOT Pays Cévennes

Cette évolution des contours des EPCI fait que la transposition des objectifs fixés par le SCOT Pays Cévennes en matière de développement démographique et de production de logement à l'échelle du périmètre actuel d'Alès Agglomération ne peut être qu'approximative. L'actuelle Communauté d'Agglomération ne correspond en effet qu'imparfaitement aux périmètres définis par le SCOT Pays Cévennes :

- elle inclut 49 des 50 communes d'Alès Agglomération 2013 (hors commune de Bouquet), la totalité des communes des Communautés de communes Pays Grand Combien et Vivre en Cévennes, mais seulement 7 des 10 communes de la Communauté de communes Hautes Cévennes ;
- elle inclut la totalité du Piémont Ouest, mais une partie seulement de l'espace périurbain Sud (hors communes autour de Lédignan), de l'ex-Pays minier (hors Communauté de communes Cèze-Cévennes), du Piémont Est (hors commune du Bouquet et Communauté de communes Cèze Cévennes) et des Hautes Cévennes (avec 7 communes seulement).

> Les prescriptions du SCOT en terme de développement démographique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT Pays Cévennes vise au maintien de la dynamique de croissance démographique enregistrée par le territoire au cours des années précédant l'élaboration du SCOT. L'objectif fixé est d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui porterait la population totale du territoire à environ 200 000 habitants. Cette évolution démographique est déclinée par EPCI et par bassin de vie (nous surlignons ici en beige les EPCI inclus en toute ou partie dans le périmètre actuel d'Alès Agglomération)

EPCI et secteur de Lédignan	Population municipale 2008	Population municipale projetée 2030	Taux de croissance annuel moyen 2008-2030
Alès Agglomération	95 509	132 561	1,50%
CC Cévennes au Mont Lozère	839	1 132	1,37%
CC Pays Grand Combien	13530	16 789	0,99%
CC des Hautes Cévennes	3 571	4 589	1,15%
CC Vallée de la Cèze	19 215	25 304	1,26%
CC Vallée Longue et Calbertois	2 123	2 764	1,21%
CC Vivre en Cévennes	11 476	14 787	1,16%
Secteur de Lédignan	4 518	6 885	1,93%
Territoire du SCOT	150 781	204 811	1,40%

Bassins de vie	Population municipale 2008	Population municipale projetée 2030	Taux de croissance annuel moyen 2008-2030
Espace périurbain Sud	85 578	121 529	1,61%
Ex Pays Minier	37 628	47 750	1,09%
Hautes Cévennes	6 533	8 485	1,20%
Piémont	21 042	27 047	1,15%
Territoire du SCOT	150 781	204 811	1,40%

Nous verrons au chapitre 2 que la dynamique de croissance démographique du territoire a été bien moindre que celle prévue par le SCOT Pays Cévennes.

Sur la base des projections du SCOT, les 4 EPCI constituant pratiquement le périmètre de l'actuelle Communauté Alès Agglomération devraient enregistrer un taux de croissance annuel moyen de 1,35% sur la période 2008-2030 ; or selon les dernières données INSEE, la population d'Alès Agglomération (dans sa configuration à 72 communes) n'aurait augmenté que de 0,60% en moyenne par an entre 2007 et 2017.

L'ex-Pays minier et les Hautes Cévennes ont enregistré une croissance pratiquement atone au cours des dernières années, loin des taux de 1,1% voire 1,2% en moyenne par an prévus par le SCOT, tandis que ni la couronne péri-urbaine d'Alès ni le secteur Sud de l'Agglomération n'ont atteint les 1,61% de croissance annuelle moyenne fixés par le SCOT.

> Les prescriptions du SCOT en terme de production de logements

En cohérence avec les objectifs de croissance démographique retenus - dont il convient de souligner la sur-évaluation au regard des dynamiques de développement récentes du territoire - le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT évalue les besoins de production à quelques 1 700 logements par an à l'horizon 2030, répartis comme suit entre bassins de vie :

Bassins de vie	Objectifs de production de logements par an
Espace périurbain Sud	1 107 logements
Ex Pays Minier	372 logements
Hautes Cévennes	75 logements
Piémont	211 logements
Territoire du SCOT	1 765 logements

Cette production doit reposer à la fois sur la construction neuve en extension urbaine et sur la réhabilitation de l'habitat ancien ou vacant, dans une logique d'utilisation économe de l'espace et de régénération des espaces urbanisés existants, lorsque cela est possible.

En première approche, le besoin annuel en logements à l'horizon 2030 issu du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT sur le territoire actuel d'Alès Agglomération peut être estimé à environ 1 500 logements. Nous verrons que la production récente a été bien moindre, avec 625 logements neufs mis en chantier en moyenne par an sur la période 2009-2019.

> Les prescriptions du SCOT en terme de mixité sociale et générationnelle

Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible à l'ensemble des composantes de la population est un des enjeux majeurs du SCOT Pays Cévennes : « *L'accueil et le parcours résidentiel des populations passent par le développement coordonné et équilibré de produits complémentaires : logement locatif social et intermédiaire, logement locatif privé, accession sociale et accession abordable. Il implique de diversifier le parc de logements en proposant des typologies adaptées aux besoins de la population. La diversification du parc est l'occasion d'améliorer la prise en compte des nouveaux modes de vie et des situations familiales* ».

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT fixe un objectif global de production de logements sociaux à l'échelle de chaque bassin de vie en pourcentage de la production globale de logements :

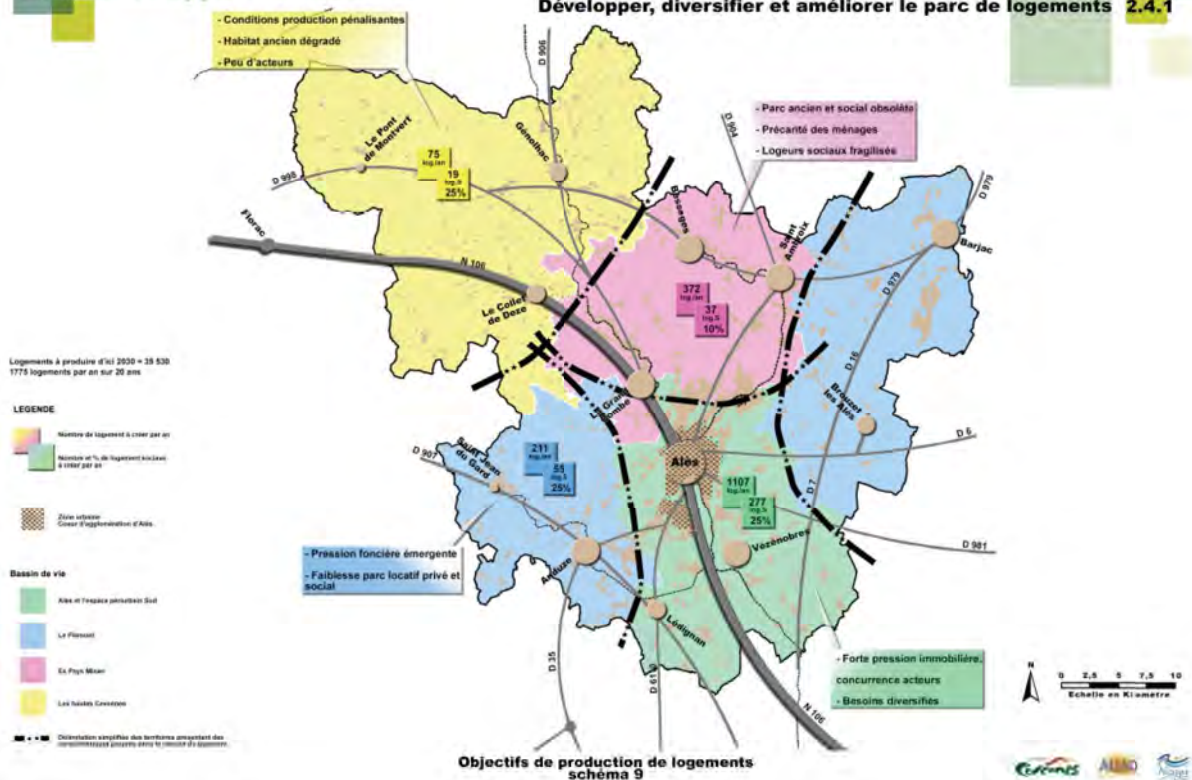
Bassins de vie	Objectifs de production de logements par an	Pourcentage de logements sociaux	Objectifs de production de logements sociaux par an
Espace périurbain Sud	1 107 logements	25%	277 LLS
Ex Pays Minier	372 logements	10%	37 LLS
Hautes Cévennes	75 logements	25%	19 LLS
Piémont	211 logements	25%	53 LLS
Territoire du SCOT	1 765 logements		386 LLS

Le DOO précise que « *Les PLH définiront pour chaque commune ou communauté concernée, dans l'ensemble des logements, sociaux à produire :*

- *la part pertinente entre les différents types de logements (PLS, PLUS ou PLAi) et parc social privé conventionné afin de répondre à la demande locale et d'assurer une offre diversifiée ;*
- *un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordable dans l'ensemble des programmes immobiliers et des opérations d'aménagement d'importance. »*

2.4 Développer l'attractivité

Développer, diversifier et améliorer le parc de logements 2.4.1



Les objectifs de production de logements fixés par la DOO du SCOT Pays Cévennes

Les prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT en matière de mixité sociale et générationnelle sont les suivantes :

- Favoriser une mixité sociale et générationnelle, un cadre de vie de qualité et une cohérence de l'évolution du foncier entre activités agricoles et vocation urbaine autour de l'agglomération d'Alès et de la Plaine Sud.
- Définir dans les PLH et les documents d'urbanisme les conditions permettant de diversifier les typologies et la taille des logements proposés et déterminer le besoin en logements sociaux de chaque commune.
- Pérenniser le regain démographique, le niveau de services et organiser la proximité et la convivialité souhaitée dans les communes actuellement moins attractives.
- Adapter le nombre et la qualité des logements aux attentes des différentes populations dans les communes densément peuplées comme dans les communes rurales.
- Les pôles de centralité secondaires (en l'occurrence, sur Alès Agglomération : Vézénobres, Anduze, Saint-Jean-du-Gard, Brouzet-lès-Alès, La Grand Combe et Génolhac) doivent participer à l'effort de production ce qui permet de concilier proximité des activités et des services, des transports collectif et espaces résidentiels pour les ménages.
- Privilégier l'implantation des logements étudiants à proximité des unités d'enseignement et de formation ou, à défaut, dans des secteurs qui leur sont connectés par des transports collectifs ou via des modes de déplacements doux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT identifie ainsi deux orientations fortes :

- Développer l'offre locative sociale sur tout le territoire :
 - Sur le Haut Pays et le Piémont, la priorité est donnée à la réalisation de petites opérations de logements sociaux en phase avec les besoins recensés, en mobilisant le potentiel du bâti ancien désaffecté.

- Sur le secteur d'Alès et de la plaine : le parc ancien désaffecté constitue une opportunité à mobiliser, mais l'essentiel de la production se fera dans le cadre d'une production neuve, en privilégiant l'intégration de logements sociaux dans les opérations immobilières d'ensemble.
- Favoriser une production neuve diversifiée et mieux adaptées aux besoins locaux et notamment aux nouvelles attentes des jeunes ménages et des personnes vieillissantes.

> Les prescriptions du SCOT en terme de requalification du parc existant

Le SCOT identifie la requalification du parc existant comme un levier privilégié à mobiliser pour satisfaire les besoins locaux en logements tout en limitant la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels.

Les communes doivent en conséquence favoriser la requalification et l'optimisation du parc existant et identifier dans leurs documents d'urbanisme les potentialités du parc existant.

Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent quant à eux préciser :

- les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de rénovation et de renouvellement du parc de logements sociaux ;
- les objectifs de lutte contre la vacance et, en cohérence, les objectifs de production de nouveaux logements ;
- les conditions opérationnelles de la politique de réhabilitation (OPAH) et actions de lutte contre l'habitat indigne.

> Les outils et moyens identifiés par le SCOT pour la réalisation des objectifs de réhabilitation et d'optimisation du parc de logements

Enfin, le SCOT définit les moyens et outils à mobiliser pour atteindre les objectifs fixés en matière de réhabilitation et d'optimisation du parc de logements existants :

- définition et mise en œuvre d'une stratégie foncière ;
- adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs de diversification de la production et de mixité sociale ;
- mobilisation des crédits publics pour la production de logements locatifs à loyer maîtrisé dans le bâti existant ;
- développement d'une ingénierie technique mutualisée et de partenariats à l'échelle des EPCI et du Pays Cévennes ;
- mobilisation du milieu professionnel du BTP sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements.

1.2.2 – Les documents cadres sectoriels

Plusieurs documents cadre sectoriels – relatifs à des secteurs donnés de la politique de l'habitat – devront être prise en compte par le Programme Local de l'Habitat ; les objectifs et prescriptions de ces différents documents sont abordés dans les chapitres consacrés aux différentes thématiques :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2023 ;
- le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2019-2025 ;
- le Schéma Départemental en faveur de l'Autonomie des Personnes Agées et des Personnes Handicapées 2016-2020 ;
- les contrats de ville du Pays Grand Combien et d'Alès Agglomération ;
- la convention NPNRU d'Alès.

2 – Dynamiques sociodémographiques

2.1 - Une forte concentration de la population sur la ville centre et sa couronne et une majorité de petites communes rurales

La Communauté Alès Agglomération dans sa configuration à 72 communes (après le rattachement de la commune du Bouquet à la Communauté de communes Pays d'Uzès au 1^{er} janvier 2020) **regroupait 129 931 habitants au 1^{er} janvier 2018** (population légale entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2021) ; elle arrive ainsi au second rang des agglomérations du département du Gard, derrière Nîmes Métropole, qui compte pratiquement le double d'habitants.

Avec 40 802 habitants au 1^{er} janvier 2018, la ville centre d'Alès poursuit sa croissance après avoir franchi la barre symbolique des 40 000 habitants en 2017 (contre 39 970 en 2016) et concentre 31% de la population totale de l'Agglomération.

Viennent ensuite les communes de Saint-Christol-les-Alès (7 042 habitants), Saint-Privat-des-Vieux (5 218 habitants), La Grand Combe (5 021 habitants), qui avec Alès, sont les seules communes à dépasser le seuil des 5 000 habitants.

La grande majorité des communes composant Alès Agglomération sont des communes rurales de petites tailles :

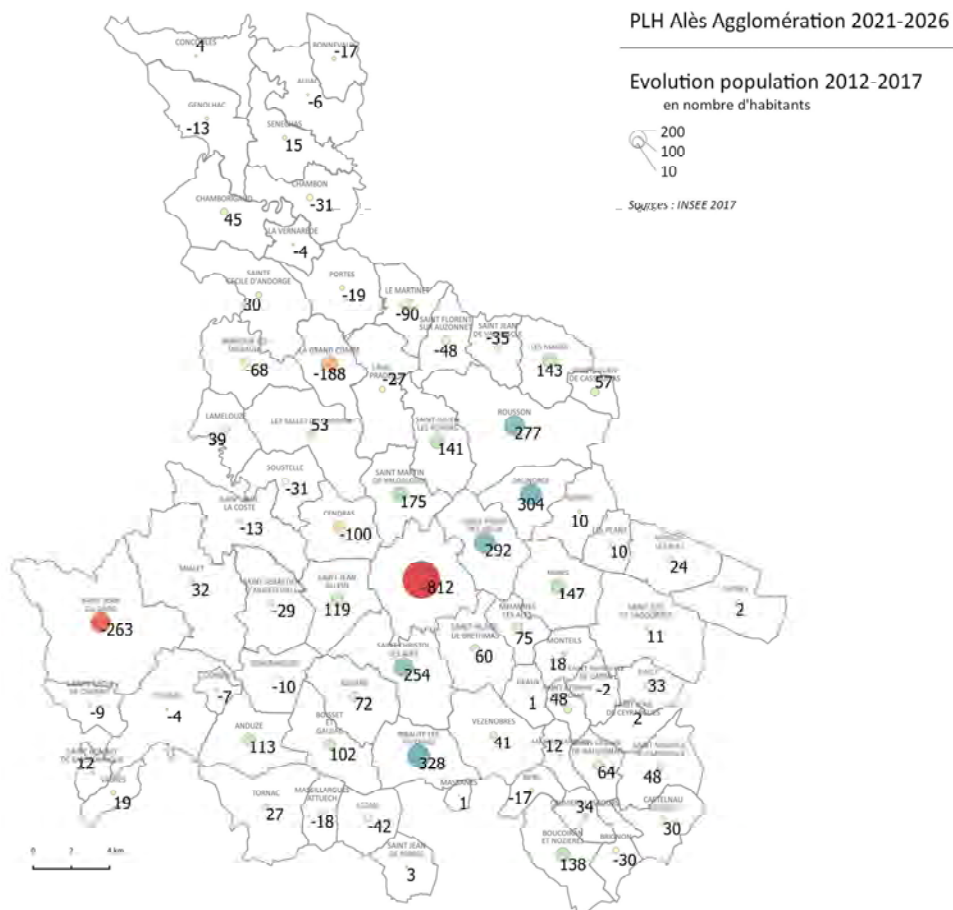
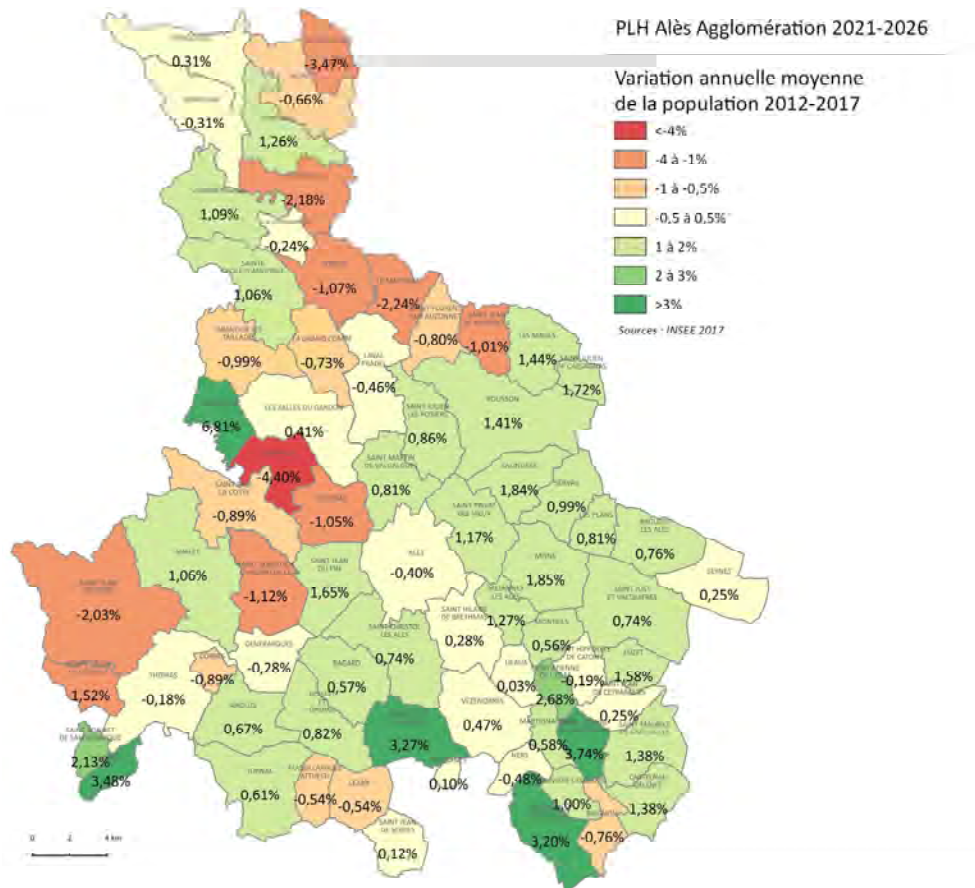
- 27 communes, soit plus d'un tiers des communes de l'Agglomération, comptent moins de 500 habitants et ne représentent ensemble que 5% de la population totale du territoire.
- 47 communes, soit près des deux-tiers des communes de l'Agglomération, comptent moins de 1 000 habitants et ne représentent ensemble que 16% de la population totale du territoire.

L'essentiel de la population est regroupée sur la ville centre d'Alès et les 12 communes composant la couronne péri-urbaine : près de 82 000 habitants y résident, soit près de 63% de la population totale de la Communauté d'Agglomération.

Répartition de la population par secteurs géographiques au 01/01/2018

Secteur	Population 2018	Poids démographique du secteur au sein de l'Agglomération
Alès	40 802	31,4%
Couronne péri-urbaine	40 963	31,5%
Bassin La Grand Combe	16 968	13,1%
Plaine	11 078	8,5%
Bassin d'Anduze et de St Jean-du-Gard	8 866	6,8%
Bassin Sud	8 524	6,6%
Bassin Nord Cévennes	2 730	2,1%
Alès Agglomération	129 931	100,0%

Source : INSEE 2018



2.2 - Une démographie dynamique malgré un ralentissement récent

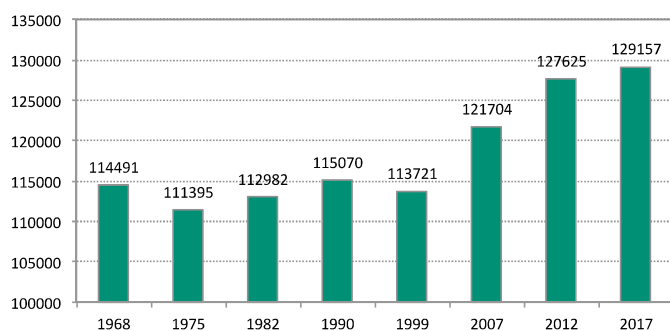
Sur les 10 années 2007-2017, la Communauté Alès Agglomération a gagné 7 453 habitants, soit 745 habitants en moyenne par an correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 0,60%, bien en deçà du taux de 1,5% affiché par le SCOT Pays Cévennes sur la période 2013-2019 et repris par le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 (sur un périmètre réduit de 50 communes).

Cette dynamique démographique a sensiblement ralenti au cours des cinq dernières années, avec sur la période 2012-2017 :

- un gain de 306 habitants en moyenne par an, contre 1 184 en moyenne par an entre 2007 et 2012 ;
- un taux de croissance annuel moyen de 0,24%, contre 0,95% entre 2007 et 2012.

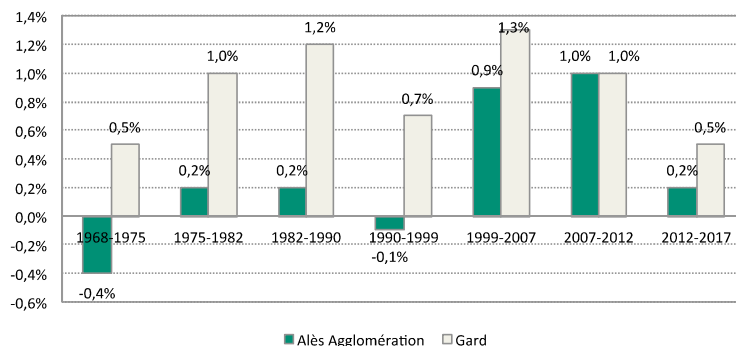
Evolution démographique d'Alès Agglomération entre 1968 et 2017

Source : INSEE



Taux de croissance démographique d'Alès Agglo et du Département du Gard entre 1968 et 2017

Source : INSEE



Le ralentissement de la dynamique démographique enregistrée sur la période 2012-2017 est essentiellement lié :

- à la perte d'habitants de la ville centre d'Alès, et dans une moindre mesure, des communes de Saint-Jean-du-Gard, la Grand Combe et Cendras ;
- à un gain d'habitants moindre sur la couronne péri-urbaine et la partie Sud du territoire de l'Agglomération (bassin Sud et plaine).

La perte d'habitants de la ville centre d'Alès est toutefois largement compensée par le gain démographique des communes de première couronne qui toutes, à l'exception de Cendras (-1,05% en moyenne annuelle) ont enregistré une croissance relativement dynamique, généralement comprise entre 0,8% et 1,8% (sur Mons et Salindres) en moyenne par an.

L'entité urbaine composée par Alès et sa première couronne a ainsi gagné plus d'un millier d'habitants entre 2012 et 2017, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,25%.

Entre 2012 et 2017, trois des sept secteurs délimités dans le cadre du présent diagnostic ont enregistré une croissance démographique relativement rapide, comprise entre 0,9 et 1,0% en moyenne par an :

- la couronne périurbaine avec 4 communes particulièrement dynamiques qui toutes ont gagné entre 250 et 300 habitants en 5 ans : Saint-Christol-les-Alès, Rousson, Saint-Privat-des-Vieux et Salindres (avec 304 habitants supplémentaires et un taux de croissance annuel moyen de 1,8%) ;
- le bassin Sud avec notamment une très forte croissance de la commune de Ribaute-les-Tavernes (338 habitants supplémentaires sur 5 ans soit un taux de croissance annuel moyen de 3,3%) ;

- **la plaine** entre Alès et Nîmes, avec une très forte croissance de la commune de Boucoiran-et-Nozières qui a gagné près de 140 habitants en 5 ans, soit un taux de croissance annuel moyen de 3,2%.

Evolution démographique par secteurs

	2007-2017		2012-2017	
	Variation de population	Taux / an	Variation de population	Taux / an
Alès	111	0,03%	-812	-0,40%
Couronne péri-urbaine	4 282	1,12%	1816	0,92%
Plaine	1 414	1,39%	477	0,89%
Bassin Sud	1 224	1,55%	401	0,96%
Alès Agglomération	7 450	0,60%	1 532	0,24%

Source : INSEE 2017

Sur cette même période 2012-2017, deux secteurs sont en recul démographique :

- **le bassin d'Anduze et de Saint-Jean-du-Gard** a perdu près de 160 habitants entre 2012 et 2017, soit un taux d'évolution démographique de -0,35% en moyenne par an ; ce recul est essentiellement imputable à la commune de Saint-Jean-du-Gard (-263 habitants sur 5 ans soit un taux de -2,0% en moyenne par an), le bourg d'Anduze ayant enregistré sur la même période une croissance relativement dynamique (avec 113 habitants supplémentaires, soit un taux de +0,7% en moyenne par an).
- **le bassin de La Grand Combe** a quant à lui perdu près de 190 habitants entre 2012 et 2017, soit un taux d'évolution démographique de -0,22% en moyenne par an ; l'évolution de ce secteur a notamment été impactée par le recul des communes de La Grand Combe et Le Martinet qui ont respectivement perdu 188 et 90 habitants en 5 ans.

Le bassin Nord Cévennes est resté pratiquement à l'équilibre démographique, conjonction de communes en recul comme Chambon, Bonnevaux ou Génolhac et de communes plus dynamiques, notamment Chamborigaud (avec un gain de 45 habitants sur 5 ans, soit un taux de croissance de + 1,1% en moyenne par an).

Evolution démographique par secteurs

	2007-2017		2012-2017	
	Variation de population	Taux / an	Variation de population	Taux / an
Bassin Anduze / SJG	118	0,13%	-159	-0,35%
Bassin La Grand Combe	243	0,14%	-188	-0,22%
Nord Cévennes	58	0,21%	-3	-0,01%
Alès Agglomération	7 450	0,6%	1 532	0,24%

Source : INSEE 2017

Si le territoire d'Alès Agglomération gagne des habitants, c'est essentiellement grâce à un solde migratoire positif, de 0,4% environ par an, le solde naturel étant quant à lui légèrement négatif.

2.3 - De grandes disparités de profil des populations entre secteurs de l'Agglomération

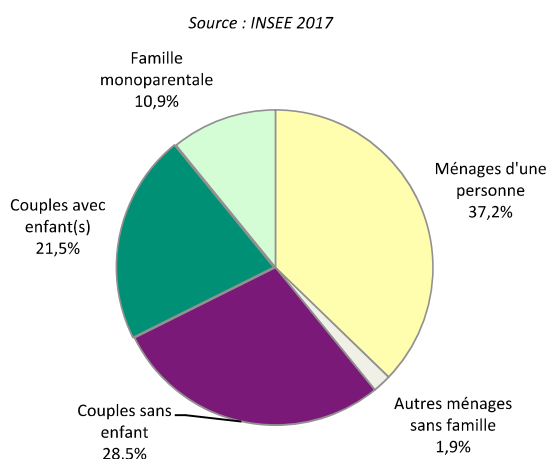
2.3.1 - Une taille moyenne des ménages décroissante du Sud vers le Nord de l'Agglomération

Avec **2,1 personnes en moyenne**, la taille des ménages de la Communauté Alès Agglomération est en 2017 légèrement inférieure à la taille moyenne des ménages gardois dans leur ensemble (2,2).

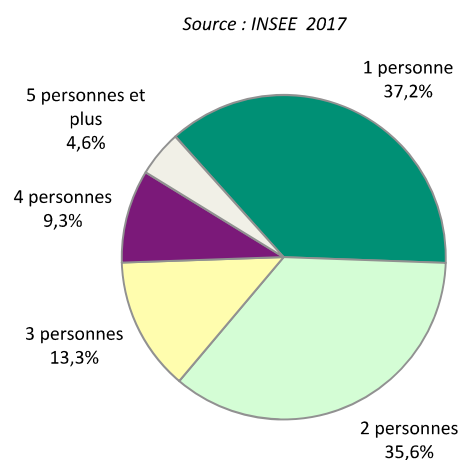
Elle varie toutefois fortement selon les communes avec une dégressivité globale du Sud vers le Nord : 2,7 personnes en moyenne par ménage à Cruviers-Lascours et Castelnau-Valence, 1,9 à Alès et sur plusieurs communes de l'extrémité Nord du territoire (Génolhac, Concoules, Sénéchas) et jusqu'à 1,8 seulement à Bonnevaux et La Vernarède.

A l'échelle de l'Agglomération, les ménages d'une seule personne représentent un peu plus de 37% du nombre total de ménages, les ménages de 1 ou 2 personnes 72% du nombre total de ménages. A l'inverse, les couples avec enfants et les familles mono-parentales confondus représentent moins d'un tiers des ménages de l'Agglomération.

Composition des ménages d'Alès Agglomération en 2017



Répartition des ménages d'Alès Agglomération par taille en 2017



Les dernières années ont été marquées par une affirmation de cette structure des ménages avec, entre 2012 et 2017 :

- une progression de 1,8 point de la part des ménages composés d'une seule personne, soit 1 806 ménages supplémentaires ;
- une diminution de 1,6 point de la part des couples avec enfants, soit 537 familles en moins ;
- une légère augmentation de 0,9 point de la part des familles monoparentales, correspondant à 719 familles monoparentales supplémentaires sur 5 ans.

La cartographie de la part des ménages d'une seule personne montre un net gradient croissant du Sud vers le Nord avec :

- un pourcentage inférieur à 25% sur une grande majorité des communes du quart Sud-Est du territoire, au profil familial affirmé ;
- un pourcentage supérieur à 30% sur une grande partie Ouest et Nord du territoire, pouvant dépasser les 40% sur certaines communes cévenoles (45,5% à La Grand Combe, près de 41% à Saint-Jean-du-Gard et de 45% à Anduze, pour ne citer que les communes les plus peuplées) ;
- un poids des petits ménages particulièrement significatif sur la ville d'Alès dont près de la moitié des ménages sont composés d'une seule personne, 8 ménages sur 10 de seulement une ou deux personnes.

Nombre et poids des ménages d'une seule personne sur les différents secteurs géographiques

	Nombre de personnes seules	Part des ménages composés d'une seule personne
Alès	10 049	48,1%
Couronne péri-urbaine	4 813	27,4%
Plaine	1 293	27,8%
Bassin Sud	1 020	28,3%
Bassin La Grand Combe	3 006	38,0%
Bassin Anduze / SJG	1 698	39,7%
Nord Cévennes	541	39,9%
Alès Agglomération	22 420	37,2%

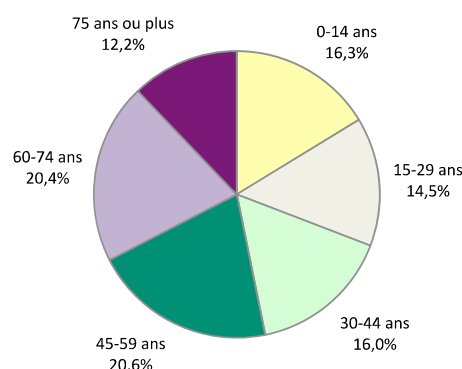
Source : INSEE 2017

2.3.2 – Un territoire globalement âgé et un gradient de vieillissement marqué du Sud au Nord de l'Agglomération

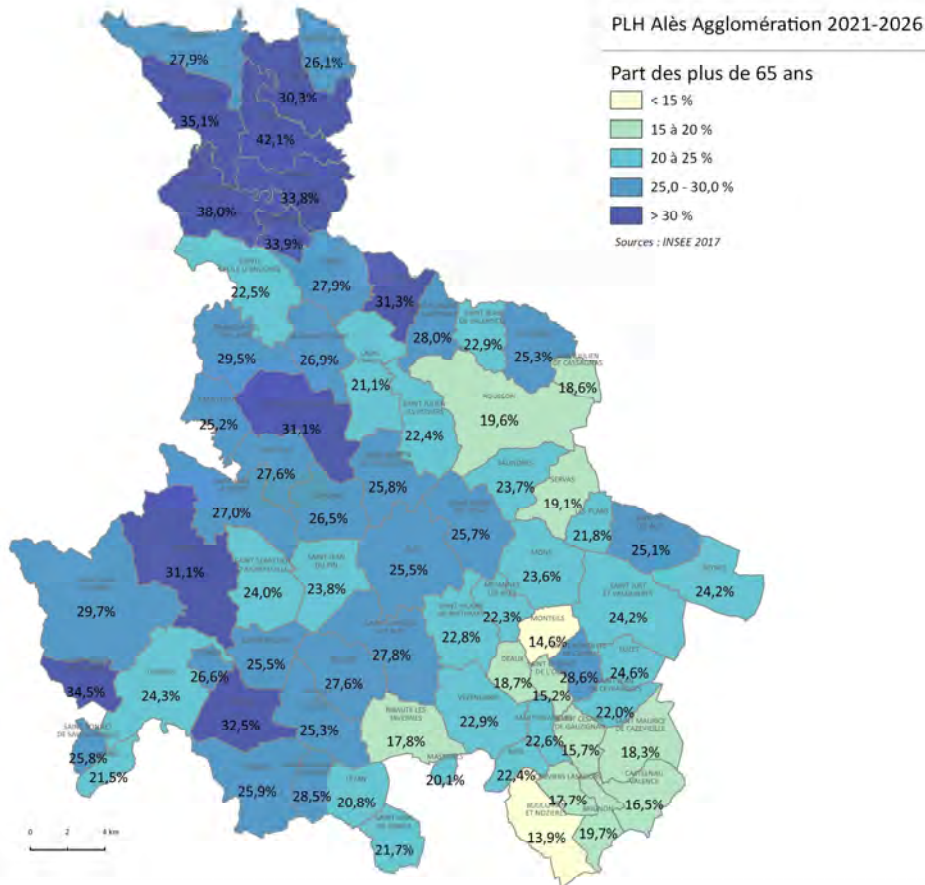
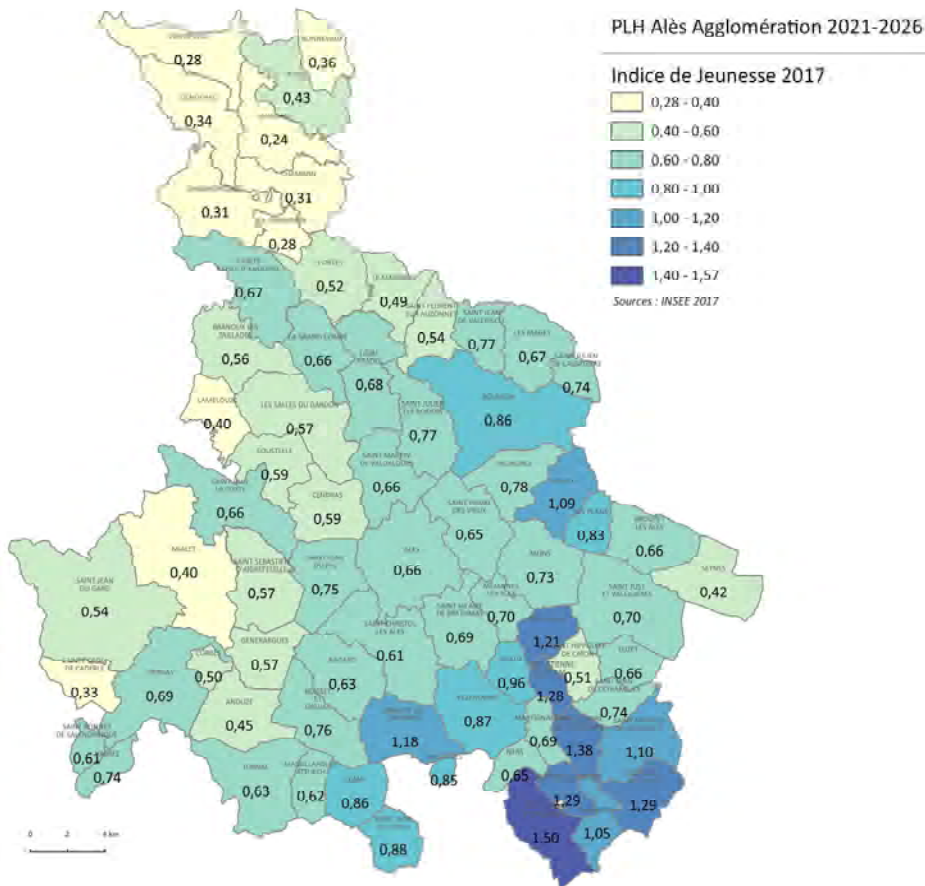
L'indice de Jeunesse¹ de la Communauté d'Alès Agglomération s'établissait en 2017 à 0,67, valeur nettement inférieure à la moyenne départementale (0,81). En 2017, près de 32 600 habitants, soit un quart de la population totale de l'Agglomération, étaient âgés de 65 ans ou plus ; 42 000, soit près d'un tiers de la population totale de l'Agglomération, de 60 ans ou plus. A l'inverse, les moins de 20 ans ne représentaient qu'à peine 22% de la population de l'Agglomération.

Structure par âge de la population d'Alès Agglomération en 2017

Source : INSEE 2017



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



La cartographie de l'Indice de Jeunesse montre là encore des disparités fortes entre communes avec un gradient décroissant Sud / Nord ; l'Indice de Jeunesse est ainsi compris entre 0,7 et 1,5 sur le quart Sud-Est de l'Agglomération, reste dans la moyenne sur Alès et sa couronne péri-urbaine, et chute en dessous de 0,6 sur les communes cévenoles (pour ne pas dépasser 0,4 voire 0,3 sur les communes de l'extrémité Nord du territoire).

La répartition des plus de 65 ans reflète la même dichotomie entre les communes « jeunes » du Sud du territoire où la part des plus âgés ne dépasse pas 25% voire 20%, et les communes « âgées » du Nord et de l'Ouest du territoire où la part des séniors dépasse les 25% voire les 30%. Le secteur Nord-Cévennes compte ainsi plus d'un tiers de plus de 65 ans (42,1% à Sénéchas) ; avec 25,5% de plus de 65 ans, la ville d'Alès s'inscrit légèrement au dessus de la moyenne de l'Agglomération (25,2%).

Indicateurs de la structure par âge de la population sur les différents secteurs géographiques

Secteur	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 65 ans	Indice de Jeunesse
Alès	21,4%	25,5%	0,66
Couronne péri-urbaine	22,2%	24,6%	0,69
Bassin La Grand Combe	21,5%	26,9%	0,61
Plaine	25,3%	20,0%	0,95
Bassin d'Anduze et de St Jean-du-Gard	19,0%	29,7%	0,50
Bassin Sud	25,2%	22,5	0,85
Bassin Nord Cévennes	14,1%	35,2	0,32
Alès Agglomération	21,9%	25,2%	0,67

Source : INSEE 2017

Comme la grande majorité des territoires métropolitains, Alès Agglomération est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. La période 2012-2017 a été ainsi marquée par :

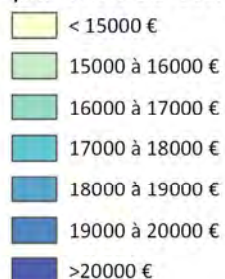
- une diminution sensible de l'Indice de Jeunesse de la population, passé de 0,73 en 2012 à 0,67 en 2016 ;
- une forte augmentation de la part des plus de 60 ans, passée de 30,3 à 32,6% de la population, ce qui correspond à près de 3 400 séniors supplémentaires sur 5 ans ;
- une diminution sensible de la part des actifs de 30 à 44 ans, passée de 17,1% à 16,0% de la population, soit une perte de plus de 1 200 habitants.

Ce phénomène va encore s'aggraver dans les prochaines années avec le vieillissement des générations d'après guerre. Concrètement, la diminution de la taille moyenne des ménages (liée au vieillissement des ménages, mais également à des mises en ménage plus tardives et à une augmentation des séparations et des divorces) induit des besoins supplémentaires en logements, en complément de l'augmentation de population sensu stricto.

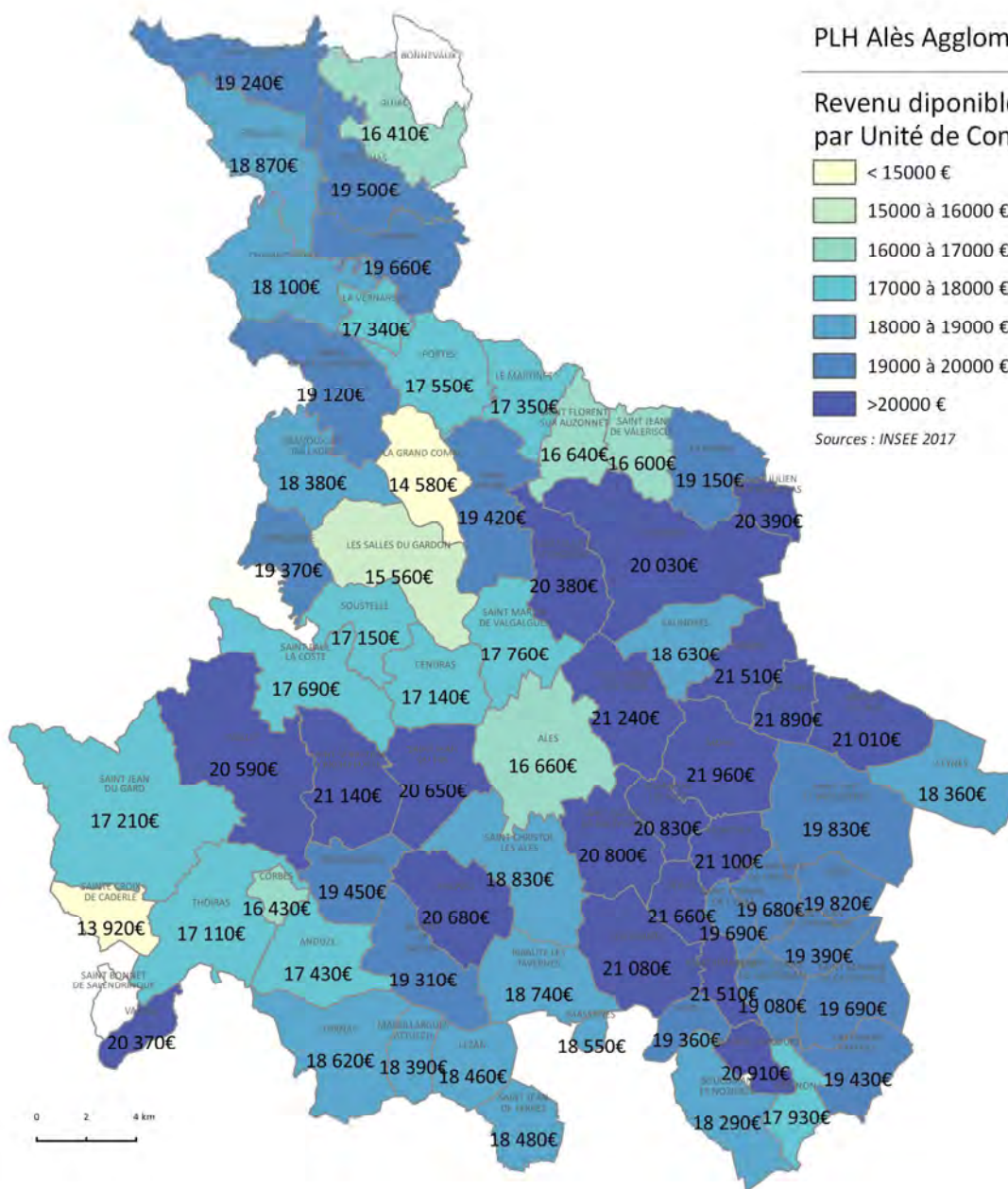
Ce phénomène va encore s'aggraver dans les prochaines années avec le vieillissement des générations d'après guerre. Concrètement, la diminution de la taille moyenne des ménages (liée au vieillissement des ménages, mais également à des mises en ménage plus tardives et à une augmentation des séparations et des divorces) induit des besoins supplémentaires en logements, en complément de l'augmentation de population sensu stricto.

PLH Alès Agglomération 2021-2026

Revenu disponible médian par Unité de Consommation en €



Sources : INSEE 2017



2.4 – Une population globalement modeste avec de fortes disparités communales

2.4.1 – Un niveau moyen de revenus inférieur à la moyenne départementale

Le revenu disponible annuel médian par Unité de Consommation² des ménages d'Alès Agglomération s'élevait en 2018 à 18 670 €, de 7% inférieur à la médiane départementale (20 020 €) et de 14% inférieur à la médiane nationale (21 730 €). Cette valeur, relativement basse au regard des valeurs départementale et nationale, est en réalité fortement impactée par le faible niveau de revenus des ménages de La Grand Combe (14 580 €) et de l'ancien bassin minier d'une part, de la ville centre d'Alès d'autre part (16 660 €).

On retrouve là encore de fortes disparités entre les communes composant l'Agglomération ; le revenu disponible médian par Unité de Consommation est ainsi :

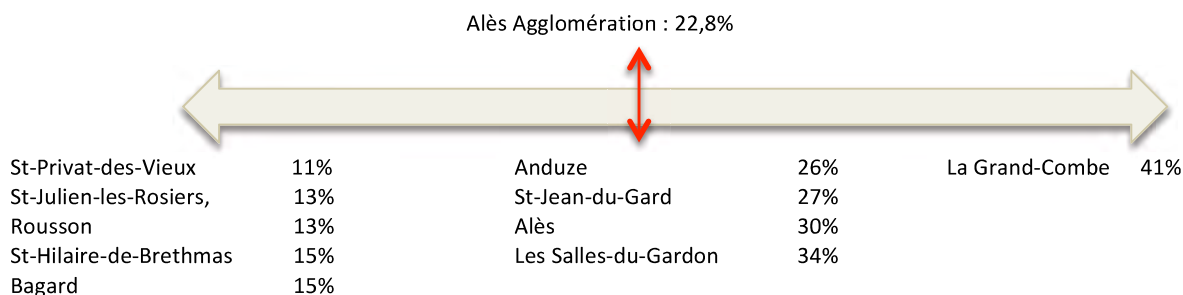
- nettement supérieur au revenu disponible médian départemental sur une grande partie des communes du quart Sud-Est du territoire et de la couronne péri-urbaine d'Alès ;
- nettement inférieur au revenu disponible médian départemental sur Alès, La Grand Combe et plusieurs communes de l'ancien bassin minier (Les Salles du Gardon, Saint-Florent-sur-Auzonnet, Cendras, Soustelle....).

2.4.2 - Un taux de pauvreté élevé sur les communes du bassin minier

Le taux de pauvreté s'élevait en 2018 à 22,8% à l'échelle d'Alès Agglomération, soit à un niveau nettement supérieur au taux départemental (19,8%) et au taux national (14,6% en France Métropolitaine).

On retrouve très logiquement les mêmes disparités territoriales que celles observées pour le niveau moyen de revenus, à savoir :

- un taux de pauvreté élevé sur La Grand Combe (où plus de 40% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté) mais également, mais à un niveau moindre, sur Alès, les communes de l'ancien bassin minier et les bourgs d'Anduze et Saint-Jean-du-Gard qui tendent à concentrer une population de plus en plus paupérisée.
- et, à l'autre extrémité du spectre, un taux de pauvreté faible, proche voire inférieur à la moyenne nationale sur les communes « aisées » de la couronne péri-urbaine d'Alès : Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Julien-les-Rosiers, Rousson, Saint-Hilaire-de-Brethmas ou encore Bagard



Source : FILOSOFI 2018

² 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 ménage 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.

Le taux de pauvreté est particulièrement élevé chez :

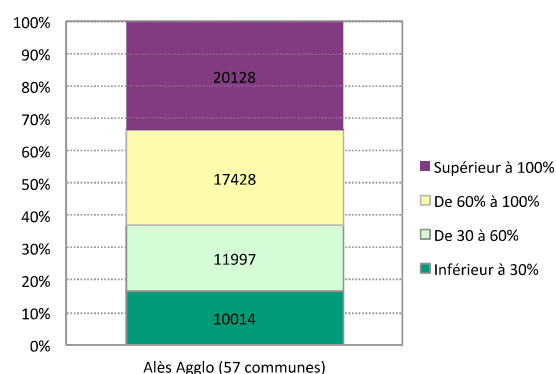
- les plus jeunes, puisque 36,5% des ménages d'Alès Agglomération dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 ans vivent en dessous du seuil de pauvreté (contre 29,6% à l'échelle départementale) ;
- les locataires, puisque 40,4% des ménages locataires d'Alès Agglomération vivent en dessous du seuil de pauvreté (contre 36,6% à l'échelle départementale) ; ce pourcentage atteint 56% sur La Grand Combe.

2.4.3 - Une part significative des ménages éligibles au logement social

Deux tiers des ménages fiscaux d'Alès Agglomération (hors communes couvertes par le secret statistique) soit près de 39 500 ménages, sont éligibles au logement social ordinaire (plafonds PLUS) et 37%, soit quelques 22 000 ménages, au logement très social (plafonds PLAi) selon les données FILOCOM 2015.

Répartition des ménages d'Alès Agglomération en fonction des plafonds de revenus HLM

Source : FILOCOM 2015

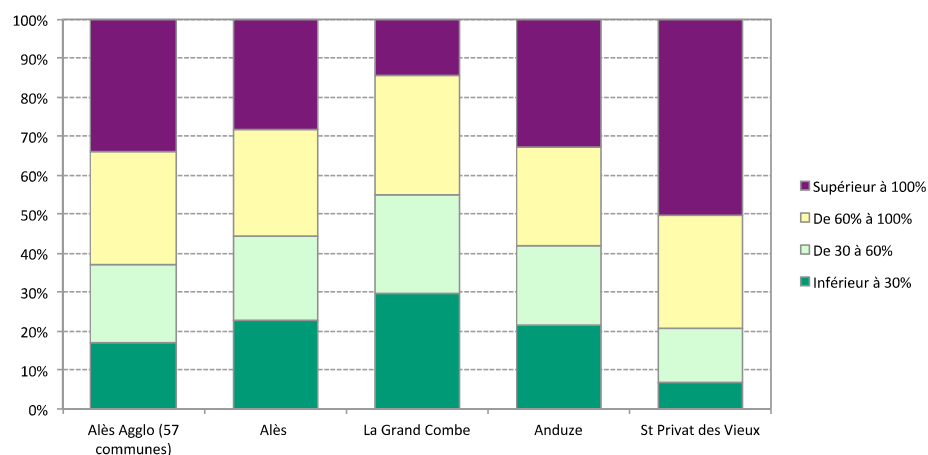


Le pourcentage des ménages les plus modestes, éligibles au logement très social, est particulièrement élevé sur :

- La Grand Combe où plus d'un ménage sur deux est concerné ;
- Alès, les bourgs d'Anduze et de Saint-Jean-du-Gard où près de 4 ménages sur dix sont éligibles.

Répartition des ménages en fonction des plafonds de revenus HLM

Source : FILOCOM 2015

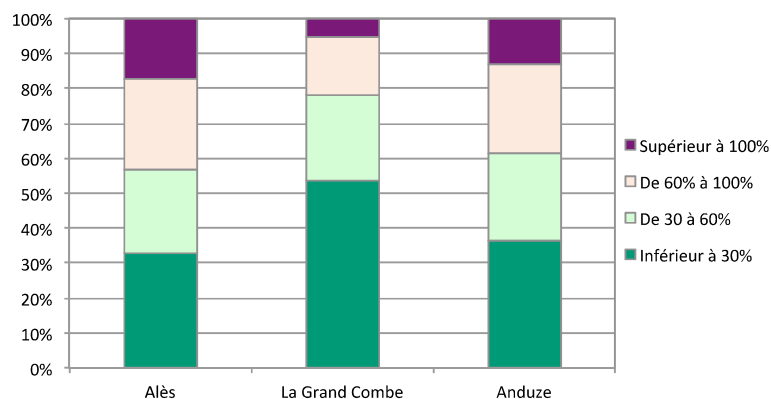


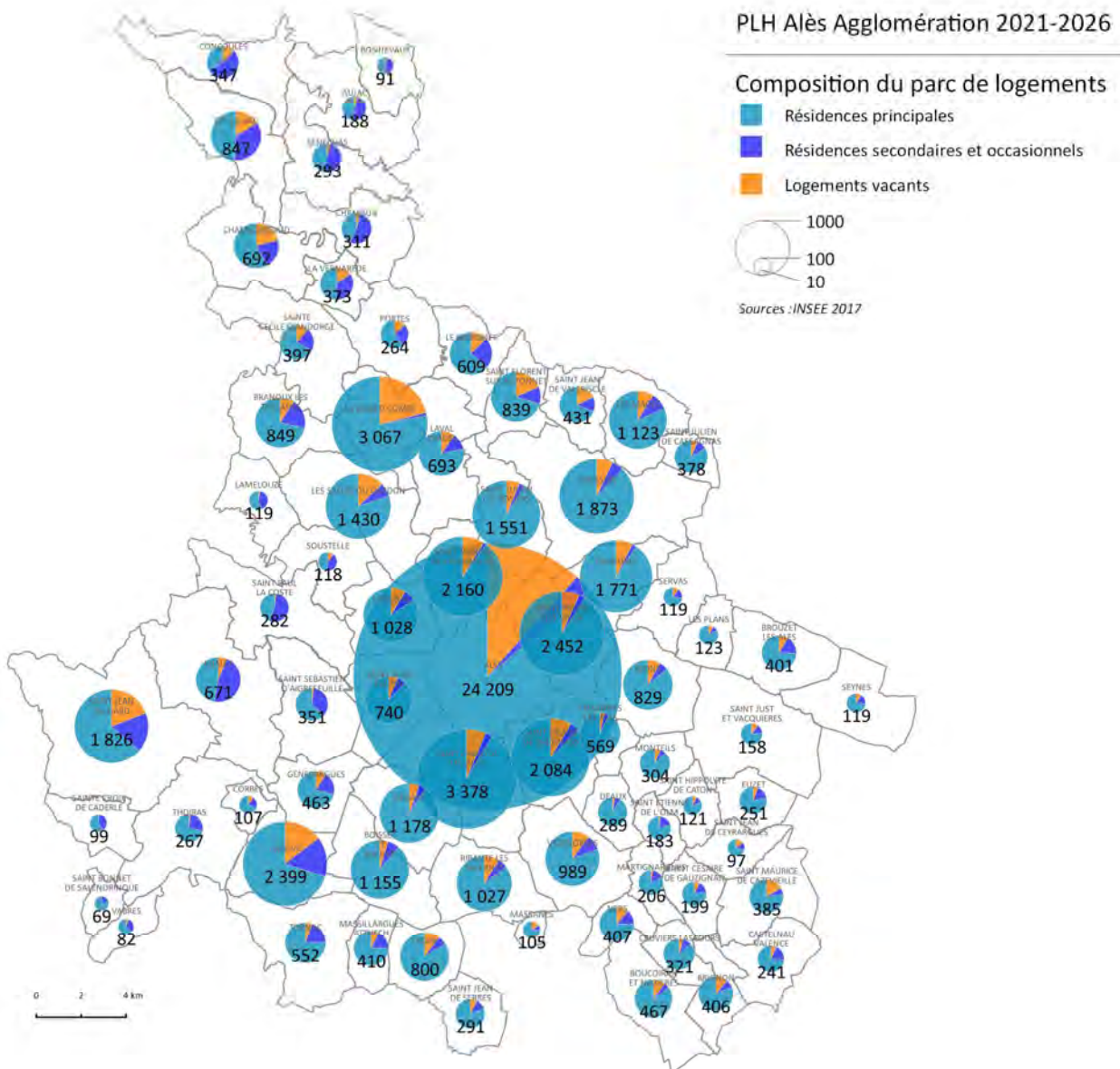
A l'inverse, le pourcentage de ménages fiscaux disposant de revenus inférieurs au plafond PLAI est faible - inférieur à 25% voire 20% - sur les communes les plus « aisées » de la couronne péri-urbaine d'Alès : Saint-Privat-des-Vieux (20,5%), Saint-Hilaire-de-Brethmas (24,6%), Saint-Julien-les-Rosiers (23,2%), Saint-Jean-du-Pin (24,9%) ou encore Rousson (21,7%)

Le pourcentage de ménages fiscaux locataires du parc privé, mais éligibles au logement social, atteint 83% sur Alès, 87% sur Anduze et pratiquement 95% sur La Grand Combe. Ces pourcentages très élevés soulignent le rôle de « parc social de fait » d'une part importante du parc locatif privé sur ces communes. Du fait du secret statistique, cette donnée FILOCOM n'est pas disponible sur les autres communes de l'Agglomération, mais il est probable que le constat soit proche sur la plupart des communes les plus importantes du territoire, y compris sur les communes plus aisées du quart Sud et de la couronne péri-urbaine d'Alès où, en l'absence de parc social suffisant, le parc ancien constitue la seule alternative pour les ménages à faibles revenus.

Répartition des locataires du parc en fonction des plafonds de revenus HLM

Source : FILOCOM 2015





3 - Caractéristiques et dynamiques du parc de logements

3.1 – Structure du parc de logements

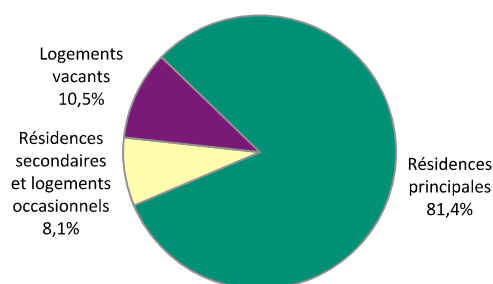
3.1.1 – Un parc à dominante résidentielle

Le parc de logements d'Alès Agglomération est composé de 74 023 logements (INSEE 2017), répartis comme suit :

- 60 256 résidences principales, soit 81,4% du parc ;
- 6 001 résidences secondaires et logements occasionnels soit 8,1% du parc, taux de 5 points inférieur à la moyenne départementale (13,0%), laquelle est pour partie impactée par le parc de résidences secondaires du littoral gardois ;
- 7 766 logements vacants, soit 10,5% du parc, taux de 2 points supérieur à la moyenne départementale (8,4%)

Composition du parc de logements d'Alès Agglomération en 2017

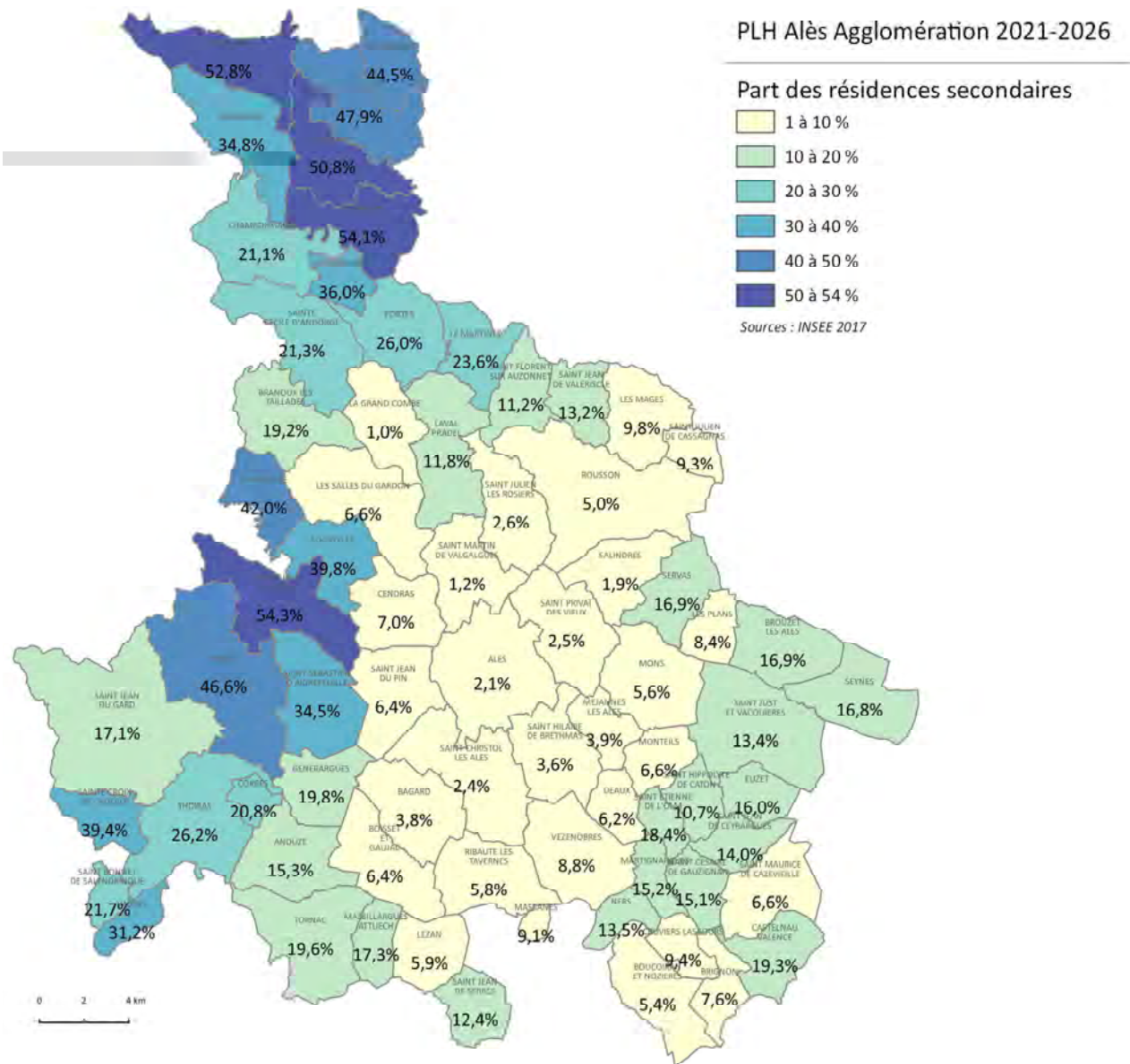
Source : INSEE 2017



Comparaison avec les territoires proches, Département, Région et France métropolitaine

	Taux de résidences principales	Taux de résidences secondaires et logements occasionnels	Taux de logements vacants
Alès Agglomération	81,4%	8,1%	10,5%
Nîmes Métropole	88,8%	3,9%	7,4%
CA du Gard Rhodanien	82,0%	7,7%	10,3%
Gard	78,6%	13,0%	8,4%
Occitanie	75,9%	15,7%	8,5%
France métropolitaine	82,1%	9,8%	8,1%

Les chiffres de l'INSEE sur la vacance doivent toutefois être appréhendés avec prudence dans la mesure où ils conduisent souvent à une surestimation du nombre de logements réellement vacants, du fait de la difficulté d'identifier la nature et l'occupation précise des lieux (logement, local, location saisonnière...). Ces chiffres ne permettent notamment pas de distinguer la vacance dite conjoncturelle (biens en cours d'achèvement ou en attente de relocation) de la vacance dite structurelle (biens vacants depuis plusieurs années ne pouvant être remis sur le marché immobilier pour des raisons techniques liées à leur état de dégradation, des raisons juridiques dans l'attente du règlement d'une succession par exemple, ou encore du simple fait de la stratégie patrimoniale de leurs propriétaires). Sont notamment comptabilisés comme vacants les logements sociaux maintenus inoccupés par leur bailleur dans l'attente des démolitions prévues dans le cadre du NPNRU d'Alès.



Il convient toutefois de souligner que les chiffres issus des fichiers fonciers (DGFIP 2016), généralement considérés comme plus fiables, conduisent à un taux de vacance comparable au taux INSEE (10,4%), même si le volume du parc vacant est sensiblement supérieur (avec 8 151 logements vacants, soit 385 de plus que les données INSEE).

3.1.2 – Un parc de résidences secondaires conséquent sur les vallées cévenoles

Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est très nettement supérieur à la moyenne de l'Agglomération (8,1%) sur les vallées cévenoles, à savoir :

- le bassin Nord Cévennes d'une part, où près de 4 logements sur 10 sont des résidences secondaires ;
- le bassin d'Anduze et de Saint-Jean-du-Gard d'autre part, où plus de 1 logement sur 5 est une résidence secondaire ;
- et dans une moindre mesure, le bassin de La Grand Combe (et notamment sur les communes situées en frange Est et Ouest du bassin).

Ces trois secteurs regroupent à eux seuls près de 3 800 résidences secondaires, soit 63% du nombre total de résidences secondaires de l'Agglomération

A l'inverse, le taux de résidences secondaires sur Alès et sa couronne reste faible, de l'ordre de 3%.

	Nombre de résidences secondaires	Taux de résidences secondaires
Alès	514	2,1%
Couronne péri-urbaine	645	3,3%
Plaine	640	11,1%
Bassin Sud	406	9,4%
Bassin La Grand Combe	1 195	11,2%
Bassin Anduze / SJG	1 531	23,1%
Nord Cévennes	1 071	38,7%
Alès Agglomération	6 002	8,1%

Source : INSEE 2017

La cartographie de la part des résidences secondaires fait nettement apparaître un gradient croissant du centre du territoire, où le pourcentage de résidences secondaires est inférieur à 10% sur une grande majorité de communes, au Nord et à l'Ouest où ce même pourcentage atteint 40% voire 50% sur certaines communes cévenoles. Sur ces communes rurales du Nord et de l'Ouest de l'Agglomération, très fortement contraintes dans leur développement par la Loi Montagne, les risques naturels ou encore la topographie, la mobilisation du parc de résidences secondaires ne constitue pas de toute évidence une alternative pour l'accueil de nouveaux résidents permanents.

« Il y a quelques grandes résidences secondaires à la vente, réhabilitées, mais à des niveaux de prix incompatibles avec les capacités financières des jeunes ménages et des familles ».

Entretien Elu cévenol

En ce sens, le développement d'une offre locative communale est souvent perçu sur ces petites communes comme la solution la plus adaptée à l'accueil de nouveaux ménages. C'est le cas par exemple de Chambon qui possède d'ores et déjà 8 logements communaux et qui prévoit d'en aménager 2 supplémentaires dans son ancienne école, d'Aujac qui projette également de réaliser 2 logements communaux dans l'ancienne école du hameau de la Plane en complément des 3 logements existants ou encore de Concoules qui prévoit la création de 2 logements dans son ancien presbytère.

3.1.3 – La vacance, un phénomène important sur le territoire

> Un parc vacant important sur la ville centre d'Alès, sur l'ancien bassin minier et sur les gros bourgs cévenols

Selon l'INSEE 2017, 7 766 logements soit 10,3% du parc de logements d'Alès Agglomération sont vacants. Ce taux relativement élevé (il est en comparaison de 8,4% en moyenne sur le département du Gard) peut s'expliquer à la fois par l'importance du parc ancien, potentiellement plus touché par la vacance (23,3% de logements antérieurs à 1945 sur le territoire d'Alès Agglomération contre 15,3% sur le territoire de Nîmes Métropole à titre d'exemple) et par un nombre non négligeable de logements locatifs sociaux inoccupés, dont certains dans l'attente d'être démolis dans le cadre du NPNRU d'Alès (voir chapitre 5 ci-après).

Globalement, les taux de vacance les plus élevés s'observent sur la partie Nord du territoire à l'exception d'une frange Nord- Est. Les communes de Chamborigaud et de La Grand-Combe, avec un taux de logements vacants supérieur à 20 %, sont les plus fortement touchées.

Les gros bourgs d'Anduze et de Saint-Jean-du-Gard affichent également un taux de vacance supérieur à la moyenne d'Alès Agglomération. La vacance est particulièrement problématique sur Anduze avec 14,7% de logements vacants selon l'INSEE 2017, plus de 22% sur le centre ancien selon les relevés de terrains effectués dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU en 2017.

A l'inverse, le taux de vacance est nettement inférieur à la moyenne de l'Agglomération sur la grande majorité des communes de la couronne péri-urbaine et du Sud du territoire.

En volume, les logements vacants sont essentiellement concentrés sur :

- **la ville centre d'Alès** qui avec 2 808 logements vacants concentre 36% du parc vacant de l'Agglomération ;
- **les villes de l'ancien bassin minier** dont la décroissance démographique enregistrée dans les années 1970 suite à la fermeture des mines s'est logiquement traduite par une explosion du parc vacant : les trois communes de La Grand Combe (644 logements vacants), Les Salles du Gardon (188 logements vacants) et Saint-Florent-sur-Auzonnet (155 logements vacants) regroupent ainsi 13% du parc vacant de l'Agglomération ;
- **deux communes du Nord Cévennes** : Chamborigaud et Génolhac avec sur chacune près de 140 logements vacants ;
- **les bourgs d'Anduze** (353 logements vacants) **et de Saint-Jean-du-Gard** (348 logements vacants), qui ont également connu un recul démographique récent.

Ces 8 communes concentrent ainsi 62% du parc vacant d'Alès Agglomération.

	Nombre de logements vacants		Taux de logements vacants
Alès	2 808	●	11,6%
Couronne péri-urbaine	1 392	●	7,1%
Plaine	507	●	8,6%
Bassin Sud	329	●	7,6%
Bassin La Grand Combe	1 559	●	14,6%
Bassin Anduze / SJG	816	●	12,3%
Nord Cévennes	355	●	12,8%
Alès Agglomération	7 766		10,5%

Source : INSEE 2017

L'exploitation des fichiers fonciers (DGFIP 2016) donne une image de la vacance légèrement différente de celle issue de l'exploitation des données INSEE 2017. Les différences les plus sensibles tant en nombre qu'en pourcentage de logements vacants concernent :

- La Grand Combe avec 829 logements vacants (contre 644 sur la base des données INSEE 2016) et un taux de vacance plus élevé, de 23,6% (contre 21,0% sur la base des données INSEE) ;
- Les Salles-du-Gardon avec 249 logements vacants (contre 188 sur la base des données INSEE 2016) et un taux de vacance plus élevé, de 15,1% (contre 13,1% sur la base des données INSEE) ;
- les communes de première couronne, avec un taux de vacance de 6,3%, de près d'un point inférieur au taux de vacance issu des données INSEE.

Ces taux et volumes élevés posent la question de la remobilisation du parc vacant et de la réponse qu'elle peut apporter aux besoins en logements.

Si de multiples facteurs peuvent contribuer à expliquer la problématique générale de la vacance, il convient de s'attarder sur la **vacance structurelle de 4 ans et plus**. Cette vacance concerne les logements dans une situation de blocage (indivision, succession,...), les logements hors marché du fait de leur vétusté, les logements inadéquats en raison de leur typologie, de leur localisation sur un territoire peu attractif ou de leur état de dégradation.

L'exploitation des données FILOCOM 2015 révèle que près de 1 200 logements de l'Agglomération sont vacants depuis 4 ou plus, dont 29 % sont localisés sur Alès et 13 % sur La Grand-Combe. Les communes de Saint-Jean-du-Gard, Anduze et Les Salles du Gardon sont également confrontées à une vacance structurelle importante.

Il s'agit là d'un parc de logements « sortis » du marché, dont la remobilisation, quand elle est possible, ne pourra se faire qu'à la condition de travaux de réhabilitation voire de restructuration lourds et coûteux.

> Une vacance qui concerne principalement le parc ancien, mais également une fraction notable du parc des années 50 à 70

La vacance concerne d'abord les logements les plus anciens : 42% des logements vacants d'Alès Agglomération ont été construits avant 1946, alors que cette période de construction ne représente que 28% du parc total de logements ; le taux de vacance atteint 16,1% sur cette frange du parc le plus ancien.

Mais la vacance touche également une part non négligeable du parc d'âge intermédiaire : plus d'un quart des logements vacants d'Alès Agglomération ont été construits entre 1946 et 1970 ; ces années correspondent à une période de forte croissance du parc de logements (23% des logements de l'Agglomération ont été construits entre ces deux dates) avec notamment la construction des grands ensembles sociaux d'Alès et des cités ouvrières sur le bassin minier.

Sur la fraction la plus récente du parc de logements (postérieure à 1970), les taux de vacance sont compris, selon les périodes de construction, entre 7,6% et 4,7%. Si ces taux peuvent paraître de prime abord élevés, ils reflètent un fonctionnement normal du marché du logement, dont la vacance est une composante de fait. Un taux de vacance de l'ordre de 5% est en effet considéré comme acceptable dans la mesure où il contribue à la fluidité des parcours résidentiels (logements en attente de location ou d'achat).

Parc de logements vacants – logements construits avant 2015

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1971 à 1990	De 1991 à 2005	De 2005 à 2013
Nombre de logements vacants	2 258	967	2 080	1 331	637	377
Taux de vacance (nb de logements vacants / nombre total de logements de la période)	16,1%	14,8%	12,3%	7,6%	6,3%	5,1%
Part de la vacance de chaque période dans la vacance totale	29,5%	12,6%	27,2%	17,4%	8,3%	4,9%

Source : INSEE 2017

> Une forte croissance du parc de logements vacants au cours des dernières années

Le parc de logements vacants a enregistré une croissance particulièrement soutenue depuis 2007 avec pratiquement 200 logements vacants supplémentaires en moyenne par an sur la période 2007-2017 (Source INSEE).

Cette forte croissance du parc de logements vacants traduit l'inadaptation d'une part croissante du parc (parc ancien et parc locatif social) à l'évolution de la demande.

3.1.4 – Un parc de résidences principales différencié selon les territoires

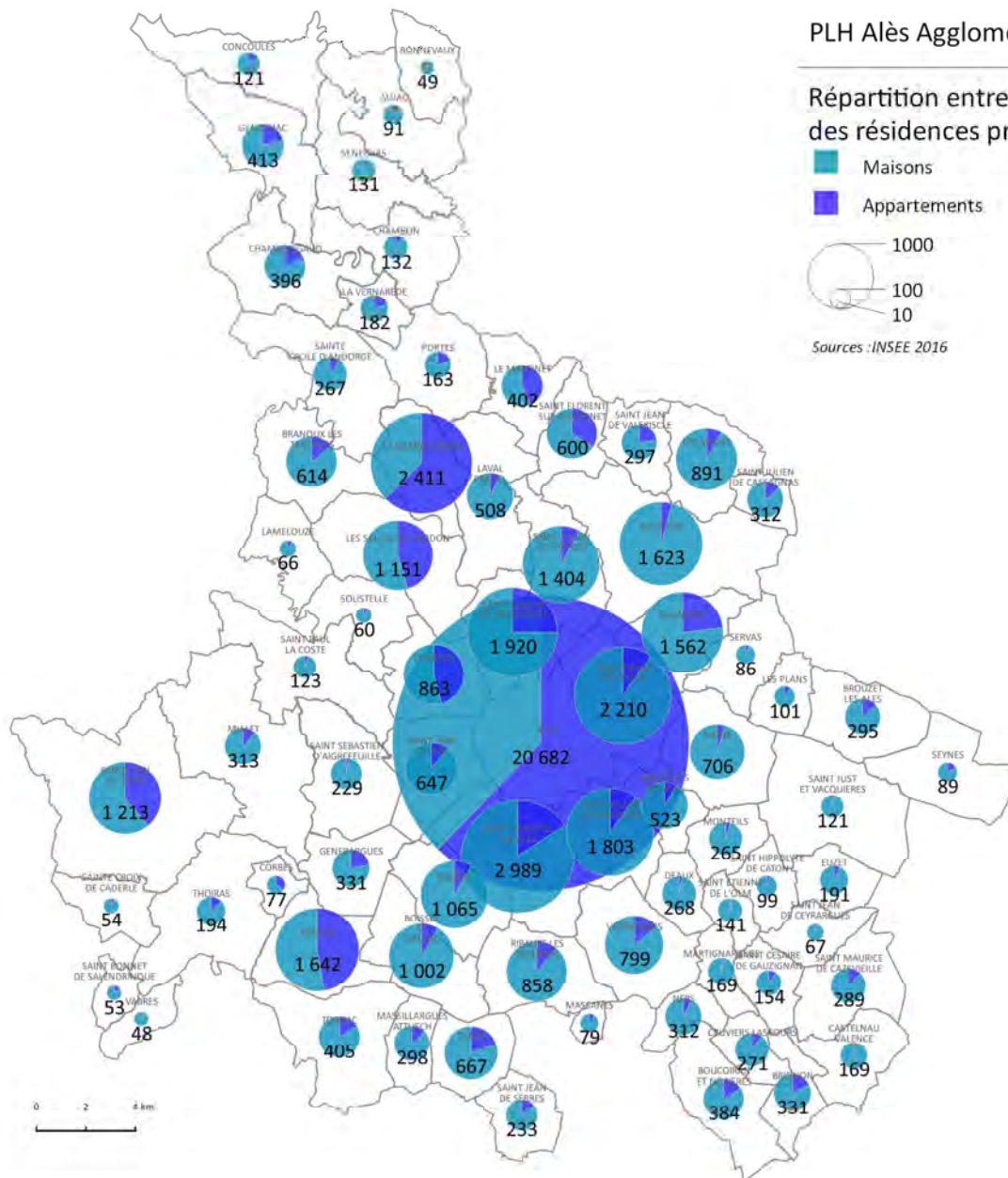
> Une prépondérance du parc individuel, mais des disparités entre communes

Le parc individuel est largement majoritaire sur le territoire d'Alès Agglomération : selon les chiffres de l'INSEE 2017, 65,0% de l'ensemble des résidences principales sont des maisons individuelles (39 181 logements), tandis que le parc collectif ne représente que 34,3 % des résidences principales (20 639 logements).

Ce parc individuel a eu tendance à se développer fortement au cours des dernières années avec une augmentation de 7% environ entre 2012 et 2017, tandis que le nombre de logements collectifs est resté pratiquement stable. La production neuve des dernières années conforte cette prédominance de l'habitat individuel : sur les 6 548 logements neufs mis en chantier entre 2009 et 2018, près de trois-quarts sont des logements individuels.

Si globalement, le parc individuel est largement dominant à l'échelle de l'Agglomération, on constate de fortes disparités entre communes avec :

- Une prédominance du parc collectif sur la ville Alès et La Grand-Combe où il représente environ 60% du parc de résidences principales :



- avec 12 796 logements collectifs, la ville d'Alès concentre 62% du parc de logements collectifs de l'Agglomération ;
- avec près de 1 500 logements collectifs, La Grand Combe arrive en seconde position, avec 7% du parc de logements collectifs de l'Agglomération.
- Un quasi équilibre entre parc individuel et parc collectif sur les communes d'Anduze, Les Salles-du-Gardon et Cendras.
- A l'inverse, une représentation marginale du parc collectif sur la quasi-totalité des autres communes du territoire où, à quelques exceptions près (comme Saint-Martin-de-Valgalgues ou Salindres sur la couronne péri-urbaine, Saint-Jean-du-Gard, Génolhac, Le Martinet et Saint-Florent-sur-Auzonnet dans les Cévennes), le taux de logements collectifs ne dépasse pas 15% voire 10% du parc de résidences principales. Sur les communes de plaine, comme sur les communes rurales des Cévennes, ce parc collectif correspond pour l'essentiel au parc ancien (centres bourgs, hameaux et mas).

> Un décalage entre la structure des ménages et la taille des résidences principales

Le nombre moyen de pièces des résidences principales est sur Alès Agglomération de 4,6 pour les maisons et de 3,1 pour les appartements.

La comparaison entre la structure du parc de résidences principales et celle des ménages montre un décalage sensible entre la taille des logements et la taille des ménages :

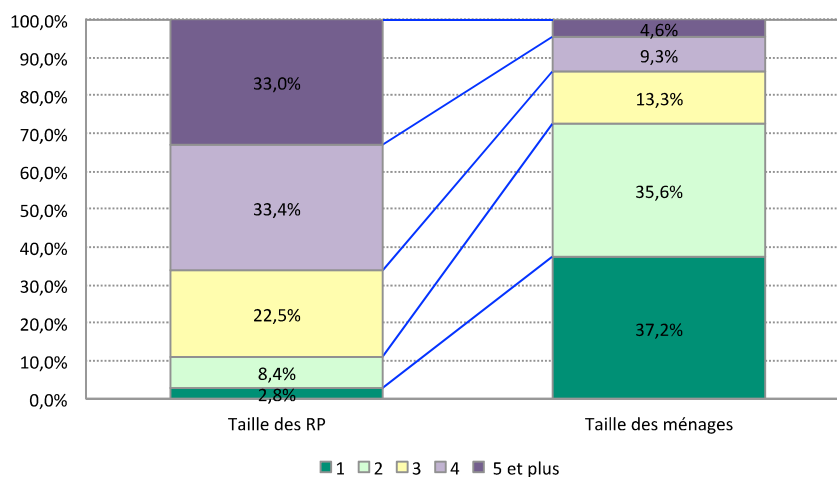
- Les logements de 1 ou 2 pièces ne représentent que 11 % de l'ensemble des résidences principales, alors que 37% des ménages de l'Agglomération ne sont composés que d'une seule personne.
- Un tiers seulement des résidences principales sont composés de 1 à 3 pièces alors que près de 73% des ménages ne comptent que une ou de deux personnes.

Ce décalage entre la structure de la population et la taille des résidences principales est encore plus marqué sur la ville d'Alès dont près de la moitié des ménages sont composés d'une seule personne alors que les petits logements, de type T1 et T2, ne représentent que 18,5% du parc de résidences principales.

A l'inverse, les grandes typologies (4 pièces et plus) représentent plus de deux-tiers du parc de résidences principales de l'Agglomération, alors que les ménages de 3 personnes et plus ne dépassent pas 30% des ménages.

Comparaison entre la taille des ménages et le nombre de pièces du parc de résidences principales d'Alès Agglomération 2017

Source : INSEE 2017

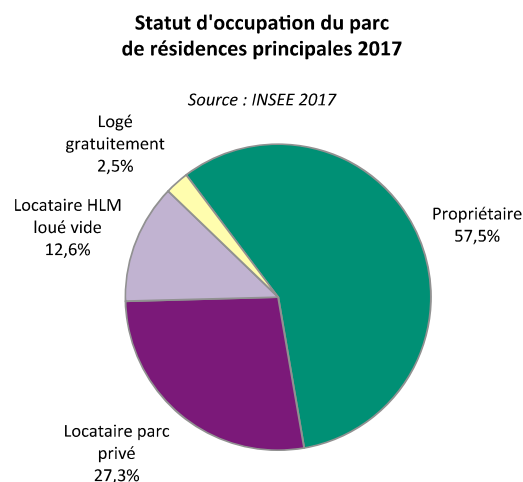


La production récente, essentiellement centrée sur la maison individuelle, est venue renforcer ce déséquilibre ; elle pénalise une fraction non négligeable de la population locale, notamment les jeunes adultes contraints à quitter leur commune d'origine, voire le territoire de l'Agglomération pour trouver un logement adapté à leurs besoins, tant en taille qu'en niveau de loyer.

> Une majorité de propriétaires occupants, hors Alès et La Grand Combe

Les propriétaires occupants sont majoritaires sur le territoire d'Alès Agglomération : 57,5% des ménages sont en effet propriétaires de leur logement, pourcentage sensiblement comparable à la moyenne départementale (58,9%). La proportion de propriétaires occupants n'a que très faiblement progressé entre 2007 et 2017 (+0,4 points).

Le parc locatif est largement dominé par le parc privé : sur 10 logements loués, 7 appartiennent à des privés et 3 à un bailleur social. A l'échelle de l'Agglomération, le parc HLM représente 12,6% du parc de résidences principales selon les données INSEE 2017.



Là encore, on observe des disparités entre communes avec :

- une prédominance des locataires sur Alès et La Grand-Combe, respectivement de 59,8 % et 58,8 % ;
- un quasi-équilibre entre propriétaires et locataires sur les communes d'Anduze (47,1% de locataires), Cendras (50,0% de locataires) et Les Salles-du-Gardon (47,1% de locataires) ;
- une proportion de locataires inférieure à 30% voire 25% sur une très grande majorité des autres communes de l'Agglomération, et notamment sur les communes du Sud du territoire mais également de la couronne péri-urbaine d'Alès.

	Part des PO		Part des locataires parc privé	Part des locataires parc locatif HLM	Part du parc locatif privé total
Alès	38,7%	●	36,7%	23,1%	46,5%
Couronne péri-urbaine	71,6%	●	19,7%	6,1%	21,1%
Plaine	73,0%	●	22,0%	1,5%	6,2%
Bassin Sud	70,5%	●	24,8%	1,5%	5,4%
Ancien bassin minier	57,6%	●	21,5%	17,7%	10,4%
Bassin Anduze / SJG	59,1%	●	33,1%	3,6%	8,6%
Nord Cévennes	72,7%	●	22,0%	1,0%	1,8%
Alès Agglomération	57,6%		27,3%	12,6%	100,0%

Source : INSEE 2017

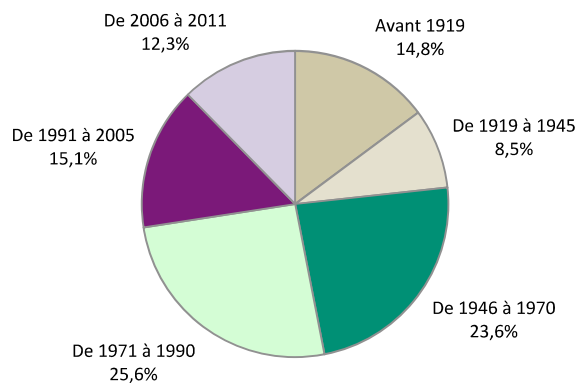
3.1.5 - Un parc de résidences principales majoritairement ancien et potentiellement énergivore

Près de la moitié des résidences principales d'Alès Agglomération ont été construites avant 1970.

Le parc ancien, antérieur à 1945, représente près d'un quart du nombre total de résidences principales recensées en 2016 et achevées avant 2012, soit 13 700 logements ; 61 % de ces résidences principales les plus anciennes sont des maisons (maisons de ville et village, mas).

Période de construction du parc de résidences principales achevées avant 2015

Source : INSEE 2017



L'analyse de l'ancienneté du parc à l'échelle communale montre toutefois une répartition hétérogène avec globalement :

- une proportion élevée de résidences principales anciennes, antérieures à 1945, sur les communes cévenoles du Nord et de l'Ouest de l'Agglomération et sur l'ancien bassin minier. Plus de la moitié du parc de La Grand-Combe et des communes voisines de La Vernarède, Le Matinet et Saint-Jean-de-Valérisclle date d'avant 1945 ; c'est également le cas sur plusieurs petites communes du Nord Cévennes (Aujac, Chambon et Chamborigaud) et du bassin d'Anduze / Saint-Jean-du-Gard parmi lesquelles Mialet (55% de résidences principales anciennes).
- une proportion de résidences principales anciennes faible, inférieure à la moyenne intercommunale, sur la ville d'Alès (18%) et la couronne péri-urbaine (moyenne de 13,9%).

Le parc intermédiaire, construit entre 1946 et 1970, représente quant à lui 23,6% du nombre total de résidences principales recensées en 2017 et achevées avant 2015, soit quelques 13 900 logements. 56 % de ces résidences principales sont des logements collectifs.

Ce parc des années 50/60 est essentiellement localisé sur les communes d'Alès d'une part, La Grand-Combe, Cendras, Branoux-les-Taillades, Les Salles-du-Gardon, Saint-Florent-sur-Auzonnet d'autre part, Salindres et Saint-Martin-de-Valgalgues enfin. C'est en effet de cette période que date la construction des grands ensembles sociaux d'Alès et des cités ouvrières du bassin minier.

Au total, près de 27 600 logements ont été construits avant la première réglementation thermique de 1975 et constituent un parc potentiellement énergivore (« potentiellement » puisque ces données ne prennent pas en compte les travaux d'isolation et d'amélioration thermique ayant pu être réalisés depuis).

Alès concentre près de 41% des logements potentiellement énergivores de l'ensemble de l'Agglomération ; ce chiffre doit être considéré avec prudence, les bailleurs sociaux et l'OPH Logis Cévenols en tête, menant depuis plusieurs années des travaux de rénovation énergétique de leur parc de logement. Anduze et Saint-Jean-du-Gard concentrent un parc antérieur à 1970 également important, représentant respectivement 56% et 64% de leur parc de résidences principales ; l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU du centre d'Anduze fait d'ailleurs état de 76 % de logements nécessitant des travaux d'économie d'énergie sur 520 logements étudiés.

La proportion de logements potentiellement énergivores est également importante sur la commune La Grand Combe ; 80% des résidences principales y ont en effet été construites avant 1970.

Sur la couronne péri-urbaine, le taux de logements potentiellement énergivores est moins élevé, du fait de l'importance du parc récent ; seules les communes de Cendras et Salindres affichent des taux importants de logements antérieurs à 1970 (respectivement de 65% et 59%).

Le parc construit avant 1975, moins bien isolé et généralement équipé de moyens de chauffage moins performants, est responsable d'une part importante d'émissions de GES et constitue donc une cible d'amélioration privilégiée. Au sein de ce parc, on distingue deux catégories en fonction de leur mode constructif :

- Le bâti construit avant 1948 se caractérise par l'utilisation de techniques de mise en œuvre (ventilation naturelle par ouverture des fenêtres, ...) et de matériaux traditionnels (brique, pierre, ...) qui font qu'il présente souvent de bonnes qualités hygrothermiques (forte inertie assurant un confort d'été) ;
- Le bâti construit entre 1948 et 1975 est à l'inverse caractérisé par l'utilisation de matériaux de production industrielle, présentant généralement de faibles qualités thermiques.

Dans un contexte placé sous le signe de la transition énergétique, la question de la rénovation thermique des logements et de la réduction du nombre de ménages en situation de précarité énergétique constitue un enjeu majeur. L'augmentation du coût de l'énergie conduit en effet de nombreux ménages à ne plus pouvoir se chauffer correctement. Les travaux menés en 2018 par l'Observatoire National de la Précarité Énergétique montrent que :

- 30 % de l'ensemble des Français ont réduit leur chauffage pour éviter d'avoir une facture trop élevée ;
- 15 % d'entre eux déclarent avoir souffert du froid dans leur logement ;
- près de 12 % consacrent plus de 8 % de leur budget pour régler leur facture d'énergie ; vivre dans des « passoires énergétiques » impacte le reste à vivre des ménages et peut engendrer des problèmes sanitaires, d'impayés, de surendettement...

Cette difficulté à se chauffer convenablement correspond à des situations de faibles revenus et de mauvaises conditions d'habitat ; sont notamment concernés des ménages précaires, locataires du parc privé et chauffés à l'électricité ou au fioul.

Le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise des Énergies (SLIME), qui a entre autre pour mission d'accompagner les ménages à réduire leurs consommations et leurs factures d'énergie, mentionne que les ménages accompagnés occupent le plus souvent des logements qualifiés de dégradés (dans 34% des situations) et ou vétuste (dans 29 % des cas).

Le Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter et Mieux Louer » mobilisé par Alès Agglomération depuis le mois d'octobre 2019 et pour une durée de 3 ans (2019-2022), prend en compte cet enjeu majeur au travers de son volet de lutte contre la précarité énergétique des logements (voir 4.3 - ci-après).

3.2 – Un parc potentiellement indigne important

Le territoire d'Alès Agglomération est par ailleurs confronté à la dégradation de son parc privé et au développement des situations d'indignité.

La notion de logement indigne recouvre des situations très diverses (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, péril ...). Il n'existe aucune source permettant de recenser exhaustivement le nombre de logements indignes mais on peut en estimer le volume grâce aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Le PPPI recense les résidences principales des catégories cadastrales 6, 7 et 8, occupées par des ménages à faibles revenus ; sont ainsi considérés comme potentiellement indignes :

- les logements classés en catégorie 6 dont les occupants ont un revenu inférieur à 30 % des plafonds de ressources HLM ;
- les logements classés en catégorie 7 ou 8 (qualité médiocre voire très médiocre) dont les ménages ont un revenu annuel imposable inférieur à 60% des plafonds de ressources HLM.

Le PPPI est donc un outil de repérage des situations dans lesquelles la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Ces données nécessitent d'être toutefois d'être interprétées avec prudence dans la mesure où, comme la plupart des données fiscales, elles restituent des informations majoritairement déclaratives ; la valeur cadastrale n'est pas toujours fidèle à l'état observé des logements (suite notamment à la réalisation de travaux d'amélioration non connus des Services fiscaux).

L'habitat indigne sur le territoire d'Alès Agglomération est approché à partir des données du PPPI issus du fichier Filocom de 2013 de la Direction Générale des Finances Publiques. Malgré un important secret statistique à l'échelle des communes, l'exploitation de ce fichier révèle **un parc potentiellement indigne relativement important** avec :

- 7 889 logements concernés, soit 15,1% du parc de résidences principales recensé en 2013 (contre 10,5% en moyenne sur le département du Gard) ;
- 5 320 logements potentiellement indignes construits avant 1949, soit plus de deux-tiers du parc potentiellement indigne total.

Si l'importance du secret statistique ne nous permet pas d'identifier avec précision le statut d'occupation des logements potentiellement indignes sur l'ensemble des communes de l'Agglomération, on constate néanmoins que **les locataires sont les plus nombreux** ; ils représenteraient (au regard des données non secrétisées) près de 60% des ménages occupant un logement potentiellement indigne.

En résumé, le PPPI sur le territoire d'Alès Agglomération concerne pour l'essentiel un parc ancien et le parc locatif.

	Parc PPI (nombre de logements)	Part du PPI / parc de RP	PPPI antérieur à 1949
Alès	2 214	14,4%	1 499
Couronne péri-urbaine	1 626	10,0%	922
Plaine	535	11,8%	289
Bassin Sud	526	9,4%	302
Ancien bassin minier	1 720	25,1%	1 331
Bassin Anduze / SJG	922	21,3%	703
Nord Cévennes	346	24,8%	274
Alès Agglomération	7 889	8,1%	5 320

Source : INSEE 2017

La ville d'Alès regroupe à elle seule 2 214 logements potentiellement indigne, soit 28,1% du PPPI de l'Agglomération :

- près de 68% de ces logements ont été construits avant 1949 ;
- 81% sont occupés par des locataires.

L'étude d'OPAH RU du centre-ville d'Alès et des faubourgs révèle que le PPPI représente 20% du parc sur la partie ancienne du centre-ville, 34% sur le faubourg de Rochebelle et 31% sur le faubourg du Soleil.

Les bassins La Grand Combe et Nord Cévennes sont également confrontés à un parc potentiellement indigne important, composé à 80% de logements anciens, antérieurs à 1949.

La commune de La Grand Combe concentre à elle seule près d'un tiers du PPPI du bassin, dont plus de 85% ont été construits avant 1949 et une large majorité occupés par des locataires ; la part de logements potentiellement indigne y représenterait 34% du parc privé.

A l'inverse, sur les communes rurales de ce bassin, les logements potentiellement indignes sont majoritairement occupés par leurs propriétaires.

Sur le Bassin d'Anduze/Saint-Jean-du-Gard, les deux bourgs centres affichent des taux élevés de logements potentiellement indignes, respectivement de 23,5% et 24,9%. Il s'agit là encore majoritairement de logements anciens, antérieurs à 1949 et principalement occupés par des locataires. Ces deux communes regroupent plus de deux tiers des logements potentiellement indignes recensés à l'échelle du bassin.

A titre de complément, 28,2% des 520 logements étudiés sur le centre-ville d'Anduze dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU ont été identifiés comme potentiellement non décents ou indignes.

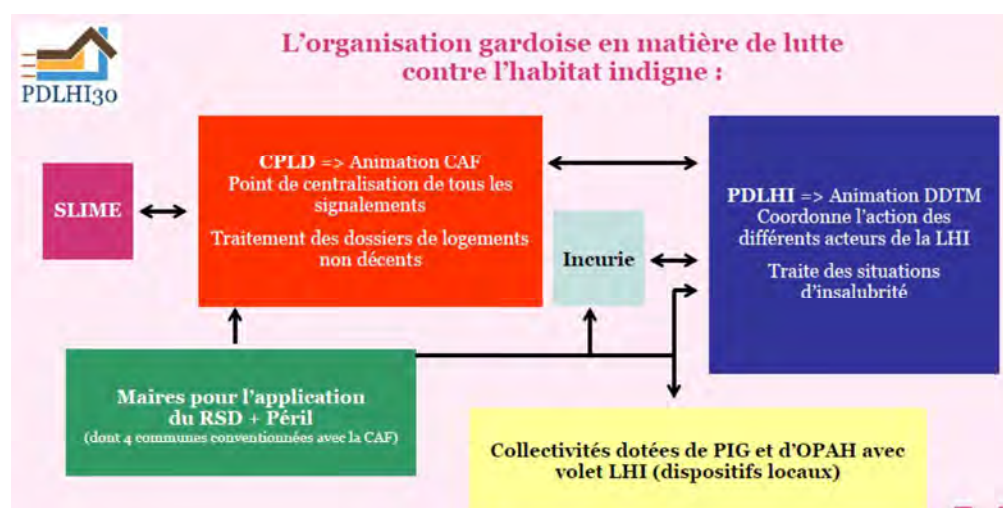
Sur le Bassin Sud, Lézan affiche le taux de PPPI le plus important (20,5%) ; à l'opposé, les deux communes de Boisset-et-Gaujac et Tornac affichent une proportion de logements potentiellement indignes inférieure à la moyenne intercommunale. Malgré l'importance du secret statistique, on observe sur ce bassin un quasi équilibre entre propriétaires occupants et locataires au sein de ce parc.

Enfin, deux communes de la **couronne péri-urbaine d'Alès** se distinguent par une proportion de logements potentiellement indigne supérieure à la moyenne intercommunale : Cendras et St Martin-de-Valgalgues ; les logements anciens représentent sur ce secteur près de 57% des logements potentiellement indignes.

> Les dispositifs et les acteurs mobilisés dans la lutte contre l'habitat indigne

- **Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)**

Créé en 2006, le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne est animé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM), sous la présidence du Secrétaire Général de la Préfecture. Il a pour mission la coordination des interventions des différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne. Le Pôle est un lieu d'échanges et de construction de réponses collectives destiné à faciliter l'action des différents acteurs ; il a également un rôle d'information et de sensibilisation.



Source : PDLHI 30

3.3 - Les dispositifs d'intervention pour la requalification du parc existant

3.3.1 - Les dispositifs de requalification du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne

Alès Agglomération poursuit depuis une vingtaine d'année une politique ambitieuse de réhabilitation du parc privé ancien, portant notamment sur l'amélioration des conditions de logements des occupants, l'amélioration de la qualité thermique des logements, l'adaptation au vieillissement de la population et la production d'une offre locative abordable.

Les dispositifs de type OPAH étaient jusqu'en 2019 menés en régie au sein du Service Habitat de l'Agglomération ; mais les résultats obtenus ont été jugés insuffisants par les services de l'Etat (avec 401 logements réhabilités et 7 logements indignes subventionnés entre 2014 et 2017 sur le périmètre d'Alès Agglomération alors composé de 50 communes).

Deux nouveaux dispositifs d'intervention de type Programme d'Intérêt général (PIG) ont été mis en œuvre fin 2019, leur animation étant désormais confiée un prestataire extérieur, en l'occurrence SOLIHA Méditerranée. **Deux OPAH-RU ont également été engagées début 2021 sur le centre et les faubourgs d'Alès d'une part, sur le centre d'Anduze d'autre part.**

> Le PIG « Mieux habiter et Mieux Louer » 2019-2022

Le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » 2019-2022, engagé au mois d'octobre 2019 sur l'ensemble d'Alès Agglomération (hors périmètres d'OPAH-RU délimités depuis) a pour enjeux :

- l'amélioration de la performance énergétique des logements,
- la production de logements à loyers maîtrisés,
- le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées,
- l'accompagnement des ménages dans la mise en œuvre des travaux prescrits par les Plans de Prévention des Risques Technologiques de Salindres (PPRT approuvé par arrêté préfectoral du 11 juillet 2014) et de Bagard (PPRT approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2012).

Les objectifs quantitatifs fixés par la convention signée le 2 septembre 2019 sont les suivants :

- volet lutte contre la précarité énergétique et risque technologique avec le traitement de 570 logements sur 3 ans (2019-2022) dont 507 logements de propriétaires occupants, 51 logements de propriétaires bailleurs et 12 logements concernés par les PPRT (4 sur Salindres et 8 sur Bagard).
- volet immobilier avec un objectif de 17 logements conventionnés social ou très social par an ; il s'agit de promouvoir la production, sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, d'une offre locative privée de qualité, par la mobilisation du parc structurellement vacant et le changement d'usage de locaux non destinés à l'habitation.
- volet travaux pour l'autonomie des personnes âgées et/ou handicapées avec un objectif d'adaptation de 12 logements par an, les propriétaires étant incités à engager en parallèle des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements concernés (d'où un possible double compte entre les dossiers « précarité énergétique » et « Autonomie »).

Tableau de synthèse des objectifs du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » 2019-2022

	2019	2020	2021	2022	Total
Logements PO	42	169	169	126	507
Dont logements très dégradés	3	11	11	8	33
Dont travaux d'économie d'énergie	40	146	146	106	438
Dont travaux autonomie	0	12	12	12	36
Logements PB	6	17	17	11	51
Total des logements PIG	48	174	174	126	522
Habiter Mieux					
Dont PO	43	160	160	117	480
Dont PB	5	14	14	9	42
Logements traités dans le cadre du PPRT	10	7	0	0	12

> Le PIG « Lutte contre l'habitat indigne » 2019-2022

Parallèlement au PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer », Alès Agglomération met en œuvre depuis octobre 2019 un PIG de lutte contre l'habitat indigne dont l'objectif est à la fois d'apporter une solution au phénomène d'indignité sur son territoire et d'améliorer les conditions de vie des ménages occupants. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et particulièrement dans l'action 3 de ce Plan qui consiste à « Promouvoir la décence dans les logements et lutter contre l'habitat indigne ».

La mission de pilotage et de suivi de l'opération, confiée à SOLIHA Méditerranée, porte à la fois sur le traitement des logements (réalisation de diagnostics spécifiques, information et conseil au propriétaire occupant, au bailleur ou au syndicat de copropriété, réception des travaux de sortie d'insalubrité) et sur l'accompagnement social des occupants.

L'objectif fixé au PIG « Lutte contre l'habitat indigne » est de traiter 66 situations au titre de la mission « sorite d'insalubrité » dont 27 logements subventionnés par l'ANAH.

> Les études pré-opérationnelles d'OPAH-RU du centre d'Alès et d'Anduze

Deux études pré-opérationnelles d'OPAH-RU ont été menées au cours des deux dernières années sur le centre ancien d'Alès et ses faubourgs d'une part, sur le centre ancien d'Anduze, classé quartier politique de la ville en 2015, d'une part. Ces deux études sont venues éclairer l'état du parc de ces deux secteurs et préciser les dispositifs opérationnels susceptibles de répondre aux deux enjeux mis en exergue de requalification du parc ancien et de renouvellement urbain.

L'étude pré-opérationnelle du centre ancien et des faubourgs d'Alès, menée par Urbanis en 2018, a porté sur la partie ancienne du centre-ville (hors quartiers Rénovation et Le Plan) et sur les trois faubourgs de Rochebelle, du Soleil et d'Auvergne, représentant un total de quelques 2 812 logements répartis entre 939 immeubles.

Ce périmètre, par ailleurs inclus dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) d'Alès, se caractérise par les points forts / atouts et points faibles / faiblesses suivants :

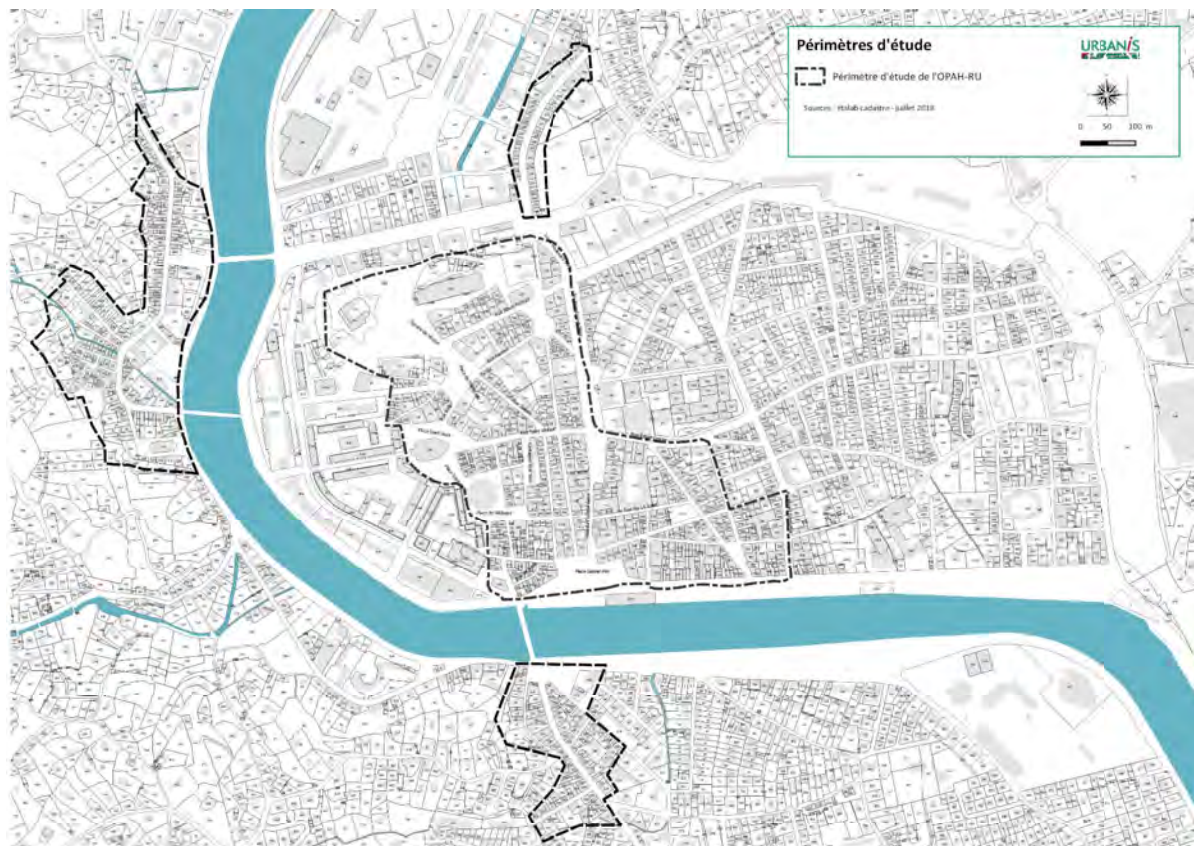
Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> - Une centralité préservée, de grands équipements administratifs et culturels. - Des commerces nombreux et diversifiés, un quartier animé. - Un quartier à taille humaine, où tout peut se faire à pied. - Un tissu urbain aéré, une ouverture sur le Gardon. - Une bonne desserte par les transports collectifs et une offre diversifiée en stationnement. - Un bâti de caractère, des immeubles remarquables datant de la seconde moitié du 18^{ème} siècle - début du 20^{ème} et quelques belles réhabilitations. - Une morphologie du bâti favorable : gabarits, immeubles traversant, densité. - Des prix très abordables, tant à l'achat qu'à la location 	<ul style="list-style-type: none"> - Un manque de visibilité du centre ancien, « écrasé » par le quartier Rénovation. - Un pourcentage relativement élevé d'immeubles en état moyen ou dégradé (respectivement 44% et 16%). - Pas de véritable îlot dégradé mais des immeubles isolés ou de petits groupes d'immeubles. - Des copropriétés mal organisées. - De nombreuses façades à ravalier. - De grands immeubles du début du 20^{ème} siècle et des déstructurations localisées qui altèrent l'unité d'ensemble du centre historique. - L'absence de cadre de référence pour les travaux de réhabilitation. - Une population fragile, globalement plus modeste que celle de la Ville d'Alès dans son ensemble (revenu médian inférieur, taux de pauvreté et de chômage plus élevés). - Des propriétaires difficiles à mobiliser, des points de blocage.

La stratégie retenue à l'issue du Comité de pilotage pré-opérationnel de septembre 2019 s'appuie sur 4 axes :

- Enrayer le processus de dégradation de l'habitat au travers d'une double approche incitative, mobilisant l'ensemble des aides disponibles dont les aides spécifiques au NPNRU et à Action Cœur de Ville (Denormandie, Action Logement), et coercitive (lutte contre l'habitat indigne et permis de louer).
- Rééquilibrer le peuplement vers plus de mixité et pour cela favoriser l'installation d'accédants à la propriété, attirer de nouveaux investisseurs (produits défiscalisés, programmes neufs) et accompagner le maintien à domicile.
- Requalifier les faubourgs au travers d'une opération ambitieuse de renouvellement urbain portant à la fois sur la production de logements diversifiés, la requalification des espaces publics, l'amélioration du fonctionnement urbain et le développement de la vie sociale.
- Mettre en valeur le patrimoine et promouvoir la qualité architecturale du bâti.

Les dispositifs opérationnels proposés sont les suivants :

- l'engagement début 2021, d'une OPAH-RU d'une durée de 5 ans avec pour objectifs la réhabilitation de 221 logements dont :
 - 40 logements de propriétaires occupants ;
 - 122 logements de propriétaires bailleurs (dont 30 conventionnés à loyer très social et 92 à loyer social ; sur ces 122 logements, 70 seront d'anciens logements vacants remis sur le marché immobilier ;
 - 59 logements en copropriétés dégradées ;
 - inclus précédemment, 106 logements non décents ou indignes (travaux lourds, petite LHI, travaux pour la sécurité et la salubrité).



- Source : Etude pré-opérationnelle centre ancien et faubourgs d'Alès URBANIS, 2018

- l'engagement à partir de 2020 d'un projet de renouvellement urbain sur les faubourgs de Rochebelle et du Soleil (dans le cadre de la convention NPNRU et en articulation avec l'OPAH RU) ; les opérations envisagées sur ces faubourgs prévoient, en matière d'habitat à la fois la réhabilitation lourde de certains immeubles ou groupes d'immeubles, et la production d'une offre nouvelle de logements ou de programmes mixtes (logements/commerces/bureaux) dans le cadre de démolitions-reconstructions.
- la mise en place dès 2021 d'une campagne de ravalement obligatoire sur les axes prioritaires du centre ancien.
- l'instauration du permis de louer sur les faubourgs d'Alès.
- l'engagement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur plusieurs immeubles très dégradés.

L'étude pré-opérationnelle du centre d'Anduze, également menée par Urbanis en 2017-2018, a porté sur le périmètre centre ancien en rive droite du Gardon, incluant quelques 1 105 logements. Elle a conduit, sur la base d'un diagnostic portant sur l'ensemble des composantes du centre ancien (population, logement, activités, patrimoine, fonctionnement urbain), à identifier les points forts/atouts et les points faibles /faiblesses à partir desquels a été bâtie la stratégie d'intervention.

Points forts	Points faibles
- Un patrimoine paysager exceptionnel.	- Un parc ancien dégradé en cœur de ville avec un haut niveau de vacance.
- Un patrimoine architectural de grande qualité.	- Une dépréciation du patrimoine en centre ancien par rapport au marché touristique.
- Un secteur commercial actif et une activité de marché traditionnel hebdomadaire appréciée.	- Des transactions difficiles à des prix acceptables.
- De nombreux équipements administratifs, scolaires, sportifs ou touristiques, proches du centre.	- Des accédants trop peu présents sur le marché du centre ancien (morphologie contraignante, stationnement, lumière).
- Un attrait touristique important (petit train, bambouseraie, Gardon, poterie d'Anduze).	- Une circulation qui coupe la ville en deux, au niveau du plan de Brie et sépare la ville du Gardon.
- Un parc essentiellement composé de mono-propriétés.	- Des entrées de ville qui ne sont pas à la hauteur du site.
- Un bas niveau de loyers, proche du loyer conventionné, qui donne de la puissance au dispositif Anah.	
- Une vie associative active	

La stratégie proposée à l'issue du diagnostic s'appuie sur 3 axes :

- Enrayer le processus de dégradation du cœur de ville et pour cela favoriser la réhabilitation de l'habitat le plus dégradé, restructurer ponctuellement le tissu urbain et imposer la réhabilitation des immeubles dans les principales poches de dégradation.
- Rééquilibrer le peuplement du centre ancien vers plus de mixité sociale et pour cela favoriser la venue d'accédants à la propriété notamment dans les maisons de ville bénéficiant d'un extérieur, soutenir la venue de nouveaux investisseurs et améliorer les conditions de stationnement en centre ancien.
- Requalifier le centre ancien afin de le rendre plus attractif tant pour les nouveaux résidents que pour les visiteurs et pour cela intervenir sur l'espace public, le patrimoine, la relation au Gardon.

L'OPAH-RU engagée début 2021, est calibrée sur la base des conclusions de l'étude pré-opérationnelle à savoir la réhabilitation sur 5 ans de 178 logements dont :

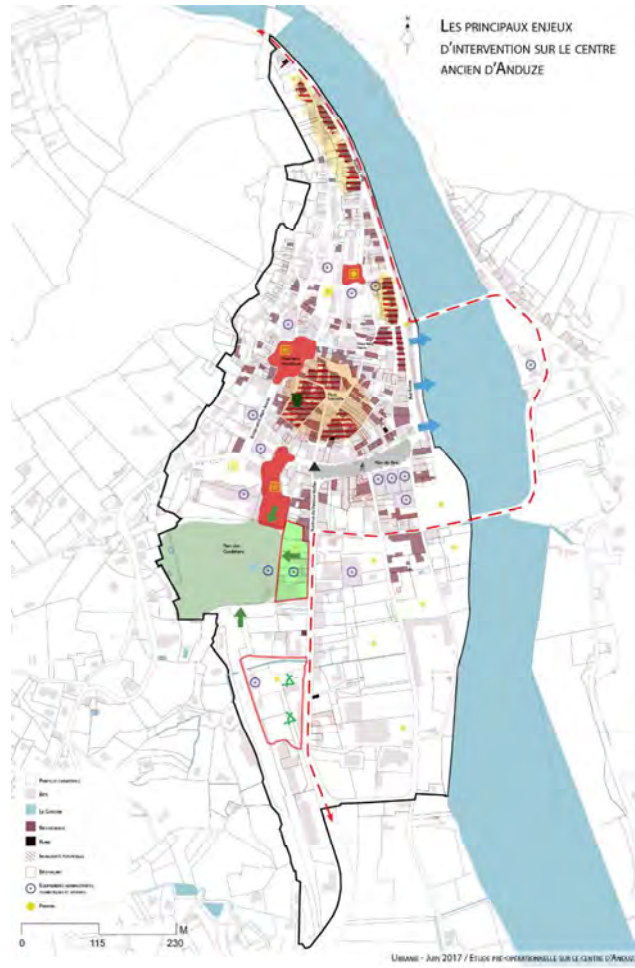
- 29 logements de propriétaires occupants
- 69 logements de propriétaires bailleurs dont 28 conventionnés à loyer très social et 41 à loyer social ;
- 80 logements en copropriétés en difficultés

Il est prévu de traiter 50 logements non décents ou indignes sur la durée de l'OPAH-RU.

Les enjeux en cours sur le périmètre

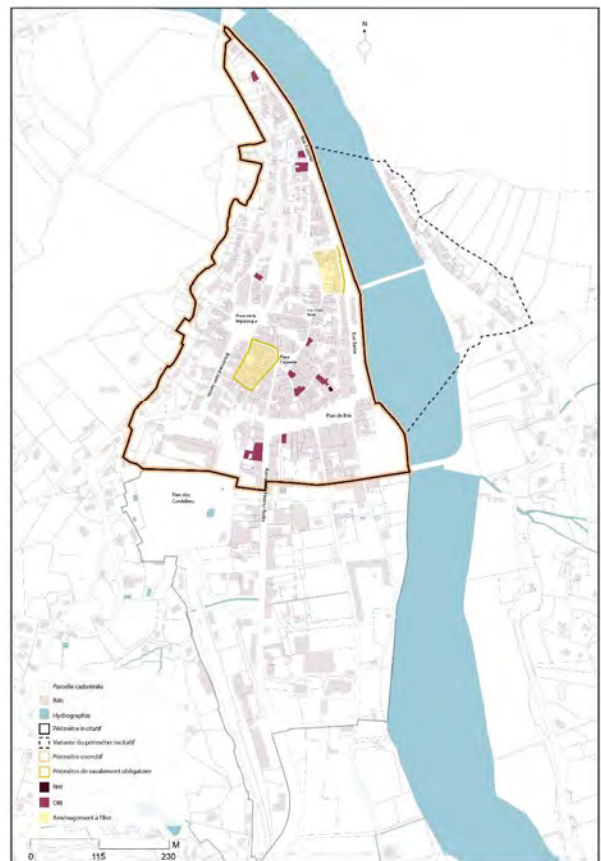
Les enjeux identifiés sur le territoire

- ** ENRAYER LES PROCESSUS DE DÉGRADATION DU COEUR DE VILLE**
 - EN IMPOSANT LA RÉHABILITATION DES IMMEUBLES DANS LES PRINCIPALES POCHES DE DÉGRADATION
 - EN RESTRUCTURANT PONCTUELLEMENT LE TISSU URBAIN
- ** RÉÉQUILIBRER LE PEUPEMENT DU CENTRE ANCIEN VERS PLUS DE MIXITÉ SOCIALE**
 - EN FAVORISANT LA VENUE D'ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ DANS LES MAISONS DE VILLE AVEC UN EXTERIEUR
 - EN FILTRANT LA CIRCULATION EN FAVEUR DES RÉSIDENTS
 - EN CRÉANT DES SECTEURS DE STATIONNEMENT RÉSERVÉ AUX RÉSIDENTS ET AUX USAGERS
 - EN SOUTENANT LA VENUE DE NOUVEAUX INVESTISSEURS POUR CRÉER DU LOGEMENT CONVENTIONNÉ DE QUALITÉ DANS LES OPÉRATIONS DE STRUCTURATION
- ** RÉQUALIFIER LE CENTRE ANCIEN AFIN DE LE RENDRE PLUS ATTRACTIF (NOUVELLES POPULATIONS ET TOURISTES)**
 - EN PROTÉGANT LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL
 - EN REDONNANT DES VUES SUR LE PATRIMOINE NATUREL
 - EN FAVORISANT LA MISE EN ŒUVRE DE TRAVAUX DE QUALITÉ
 - EN AMÉNAGEANT LES SECTEURS À FORT POTENTIEL
 - EN FAVORISANT LA PRÉSENCE DES POTERS D'ANDUZE EN COEUR DE VILLE
 - EN METTANT EN VALEUR ET EN FAVORISANT LES ACCÈS AU PARC DES CÔNELEIERS
 - EN AMÉLIORANT LE LIEN ENTRE LA VILLE ET LE GARDON
 - EN DÉVANT LA CIRCULATION POUR PIÉTONNER LE PLAN DE BRIE
- ** AMÉLIORER LES ENTRÉES DE VILLE**
 - EN RESTRUCTURANT LE SECTEUR DE LA GARE À PARTIR DES TĒNEMENTS PUBLICS
 - EN SE DONNANT LES MOYENS À LONG TERME D'AMENER LE PARC DES CÔNELEIERS EN LIÈRE DE LA VUE PRINCIPALE



La stratégie opérationnelle

Carte de synthèse



Source : Etude pré-opérationnelle centre Anduze, URBANIS 2018

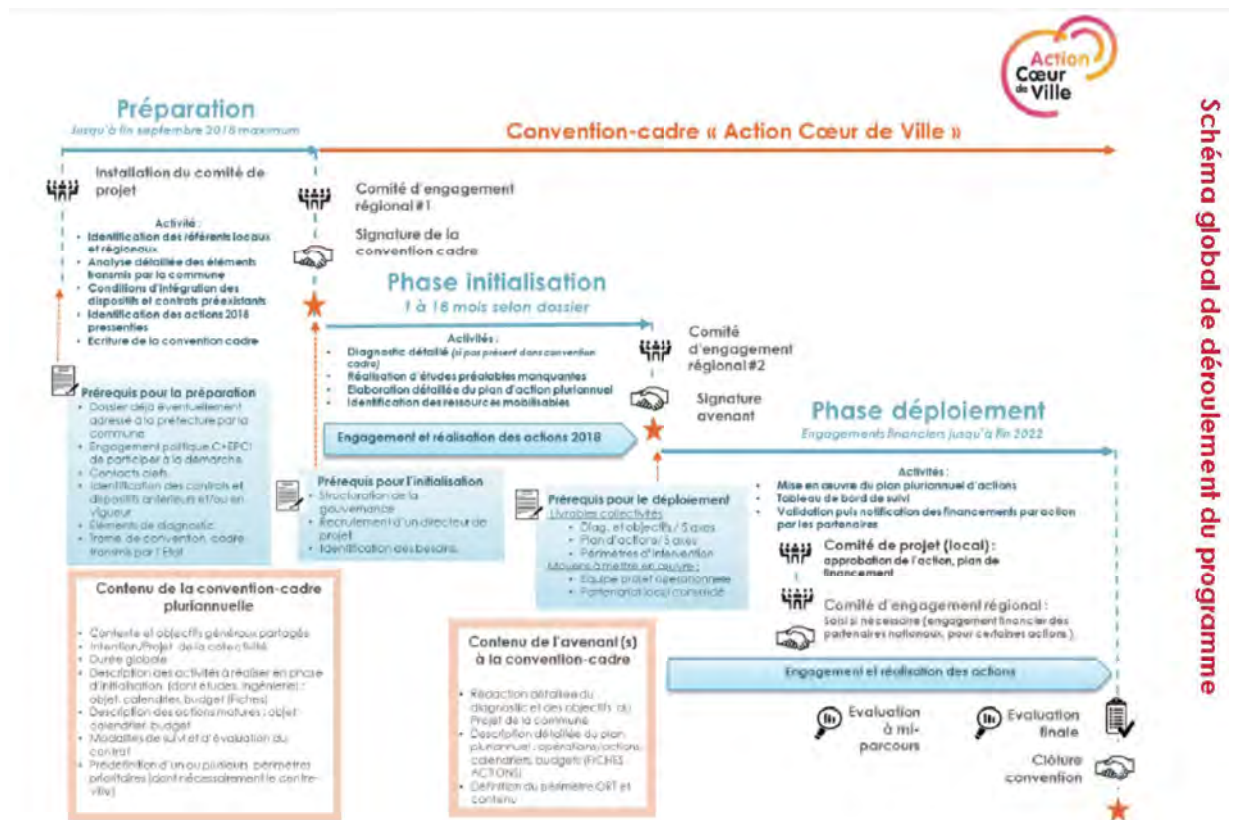
Le dispositif d’OPAH-RU inclut un volet foncier avec la mise en œuvre d’opérations d’aménagement sur deux îlots identifiés dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle (l’îlot Bouquerie et l’îlot Rampe face à la digue du Gardon) et le lancement d’une Opération de Restauration Immobilière (ORI) /Résorption d’Habitat Insalubre (RHI) sur les immeubles les plus dégradés.

3.3.2 – Le dispositif « Action Cœur de Ville » d’Alès

Le dispositif Action Cœur de Ville d’Alès a été largement alimenté par la démarche Etats Généraux du Cœur de Ville initiée dès juillet 2016 par la Ville d’Alès et qui, à l’issue d’un large processus de concertation d’une durée totale de 6 mois, a permis de faire émerger près d’une quarantaine d’actions portant à la fois sur l’habitat, l’activité économique et commerciale, les déplacements, l’espace public.

Une action mature portant sur le logement a été inscrite à la convention cadre pluriannuelle signée le 21 septembre 2018 ; il s’agit de l’étude urbaine du quartier dit « Le Plan d’Alès », réalisée en 2019 par Urbanis et qui s’est pour l’essentiel focalisée sur la problématique majeure que constituent sur ce quartier les copropriétés des années 1950-1960.

Sur le secteur centre-ville, les programmes Action Cœur de Ville et Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) se conjuguent pour renforcer l’attractivité des deux quartiers le composant : centre historique et quartier Rénovation.



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



Périmètre NPNRU



Périmètre ACV



Délimitation des périmètres NPNRU et ACV

3.3.3 - Les dispositifs d'intervention sur les Quartiers Politique de la Ville

Sont classés prioritaires au titre de la politique de la ville sur le territoire d'Alès Agglomération :

- le centre ancien d'Anduze ;
- deux quartiers de La Grand Combe : « Centre-Ville – Arboux » et « Trescol – La Levade » ;
- un ensemble des quartiers sur la ville centre d'Alès : Tamaris, Cévennes, Rochebelle, Cauvel-La Royale, Les Près Saint-Jean et le centre-ville, retenu d'intérêt national dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

> Le contrat de ville d'Alès Agglomération

Le contrat de ville d'Alès Agglomération, signé le 6 juillet 2015, concerne uniquement les Quartiers prioritaires Politique de la Ville d'Alès et d'Anduze. Notons que plusieurs communes ou quartiers d'Alès Agglomération ne font plus partie de la géographie prioritaire de la politique de la ville mais font toutefois l'objet d'une « veille » active ; il s'agit des communes de Salindres et de Saint-Martin-de-Valgalgues, des quartiers des Promelles sur Alès et de Cavalas sur Saint-Christol-lès-Alès.

Le contrat de ville s'articule étroitement avec les études et travaux du NPNRU ; les instances de gouvernance sont étroitement liées, ce qui assure la cohérence des démarches.

Concernant plus spécifiquement l'habitat, le contrat de ville s'inscrit dans la continuité des actions mises en œuvre depuis plusieurs années en terme :

- de réhabilitation du parc privé ;
- de lutte contre l'habitat indigne ;
- de requalification du parc locatif social, notamment sur le volet énergétique, et de construction de logements sociaux neufs ;
- d'équilibre de peuplement et de diversification de l'habitat ;
- de développement d'une offre de logements adaptés aux différentes catégories de population et notamment aux personnes âgées ;
- d'amélioration des échanges entre parc privé et parc public.

> Le NPNRU d'Alès

Sept territoires de la ville d'Alès ont été classés en totalité au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ; ces quartiers présentent des caractéristiques contrastées :

- centre historique ;
- faubourgs, qui ont par le passé accueilli une population ouvrière travaillant dans les mines et la sidérurgie ;
- grands ensembles sociaux au Nord du centre-ville (quartiers des Près Saint Jean et des Cévennes) dont la rénovation a été engagée dans le cadre de l'ANRU 1 ;
- secteur d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs des Tamaris.

Le NPNRU (en bleu sur le plan ci-après) dessine ainsi un « corridor de renouvellement urbain », stratégique pour le développement de l'agglomération ; il couvre pratiquement un tiers de la surface urbanisée de la ville d'Alès et regroupe plus d'un tiers de la population communale et près de 80% du parc locatif social.

Le périmètre du NPNRU inclut ainsi pour partie le périmètre du dispositif Action Cœur de Ville (en jaune sur le plan ci-contre).

Plusieurs études ont été menées dans le cadre du protocole de préfiguration signé le 17 mars 2017 dont une étude du marché du logement réalisée par la Société Adéquation, une étude pour l'identification de foncier en vue d'une diversification de l'habitat menée par le cabinet Passagers des Villes, et enfin l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès précédemment évoquée et réalisée par Urbanis.

La stratégie globale du NPNRU d'Alès se structure autour de 6 grands enjeux :

- Maintenir un centre-ville vivant : cœur de ville / cœur de territoire.
- Réintégrer le secteur Rénovation au cœur de ville et pour cela accompagner les efforts de revitalisation du cœur de ville (Etats Généraux du Centre Ville et Action Cœur de Ville).
- Étendre la dynamique de revitalisation du centre-ville aux périphéries : Faubourgs du Soleil et de Rochebelle au Sud et à l'Ouest ; Faubourg d'Auvergne au Nord et secteur Prés Saint-Jean Sud en prolongement de l'opération de la Place des Martyrs ; nouveau quartier de la gare à l'Est.
- Amplifier les changements des Prés Saint-Jean avec la création d'une nouvelle centralité constituée d'un pôle économique et de formation.
- Parachever la requalification du quartier des Cévennes.
- Affirmer le Gardon comme trait d'union et colonne vertébrale du projet

Cette stratégie se décline sur chacun des secteurs du périmètre avec, en matière d'habitat :

- la démolition prévue de 494 logements locatifs sociaux dont 442 sur les Prés Saint-Jean et 52 sur le quartier Cévennes ; en contrepartie quelques 250 logements seront reconstruits dont 46 sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, le solde hors QPV ;
- la requalification de quelques 1 300 logements locatifs sociaux, situés pour l'essentiel sur les quartiers Rénovation, Prés Saint-Jean et Cauvel-La Royale ;
- la résidentialisation de 980 logements sociaux dont 400 sur le quartier Cauvel-La Royale, 292 sur Les Prés Saint-Jean et 137 sur Les Tamaris.

La problématique de résorption de l'habitat privé indigne sera traitée, sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle, dans le cadre de l'OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès.

> Le contrat de ville de la Communauté de communes du Pays Grand Combien

Le contrat de ville du Pays Grand Combien (signé antérieurement à la fusion de la Communauté de communes avec Alès Agglomération le 1^{er} janvier 2017) porte sur les deux quartiers prioritaires de La Grand Combe à savoir « Centre-Ville – Arboux » et « Trescol – La Levade ».

Ce document souligne la complexité de la problématique du logement à laquelle est confrontée la collectivité : *« La non décence d'un grand nombre de logements privés et l'activité difficilement contrôlable de marchands de sommeil ajoutent une problématique de logement et de parcours résidentiels particulièrement difficiles à canaliser. Le nombre de logements, la faiblesse des loyers, la qualité supposée du cadre de vie favorisent par ailleurs l'arrivée de nouveaux habitants souvent déjà précarisés, n'ayant pas les ressources pour s'installer durablement. La Ville connaît par conséquent un turn-over immobilier de locataires et de propriétaires pauvres très significatif qui accentue l'ensemble des fragilités »* (Source : Contrat de Ville Pays Grand Combien).

Les données les plus récentes relatives à la ville de La Grand Combe confirment cette problématique avec, pour rappel :

- une population économiquement fragile : un revenu annuel médian par unité de consommation le plus faible de toutes les communes de l'Agglomération ; 41% des ménages sous le seuil de pauvreté ; près de 9 ménages sur 10 éligibles au logement social, 1 sur 2 au logement très social ;
- un parc locatif social très important : 1 085 logements HLM au 1^{er} janvier 2020 (RPLS 2020) dont près d'un quart vacants ou vides ; 45% de logements HLM au sein du parc de résidences principales ;
- un nombre de logements vacants important (644 logements vacants recensés par l'INSEE 2017 soit

- 21% du parc de logements) ;
- un parc ancien important (52% des résidences principales construites antérieurement à 1945) et globalement en état médiocre avec 34% de logements privés potentiellement indignes.

Les deux enjeux majeurs identifiés en matière d'habitat par le Contrat de Ville de l'ex- Communauté de communes du Pays Grand Combien restent ainsi totalement d'actualité ; ils concernent à la fois :

- le parc privé, avec la lutte contre le parc indigne ou non décent ;
- le parc public, avec le renforcement de la mixité sociale et l'adaptation des politiques de peuplement.

Sur le quartier « Trescol-La Levade », sinistré sur le plan socio-économique, Habitat du Gard a programmé la démolition de 70 logements et la réhabilitation du reste de son parc. Mais sur ce quartier, l'enjeu porte également sur la réhabilitation du parc privé (qui représente globalement 60% du parc de logements) et la mobilisation des outils de lutte contre l'habitat indigne et de requalification des copropriétés dégradées (voir chapitre 6 – Volet copropriétés).

Sur le quartier « Centre-ville-Arboux », Habitat du Gard a programmé la démolition de 66 logements et la réhabilitation de 219 autres (dont 59 sur l'Arboux et 150 sur le centre-ville).

-

3.4 – La production de logements neufs

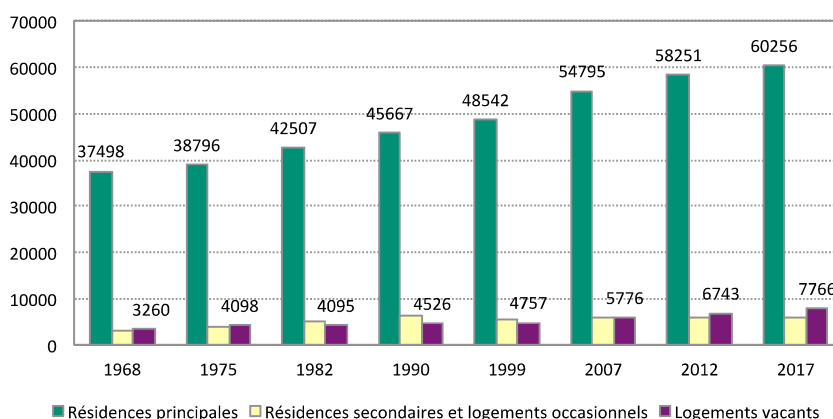
3.4.1 - Evolution récente du parc de logements

L'essentiel de la croissance du parc de logements sur les 10 dernières années a été portée par le parc de résidences principales d'une part et le parc de logements vacants d'autre part, avec :

- 546 résidences principales supplémentaires en moyenne par an entre 2007 et 2017, bien en deçà de l'objectif de 1 500 logements supplémentaires fixé par le SCOT Pays Cévennes ;
- près de 200 logements vacants supplémentaires en moyenne par an entre 2007 et 2017.

Evolution des composantes du parc de logements d'Alès Agglomération entre 1968 et 2017

Source : INSEE



3.4.2 – Construction neuve

> 560 logements neufs construits en moyenne par an sur 2016-2018

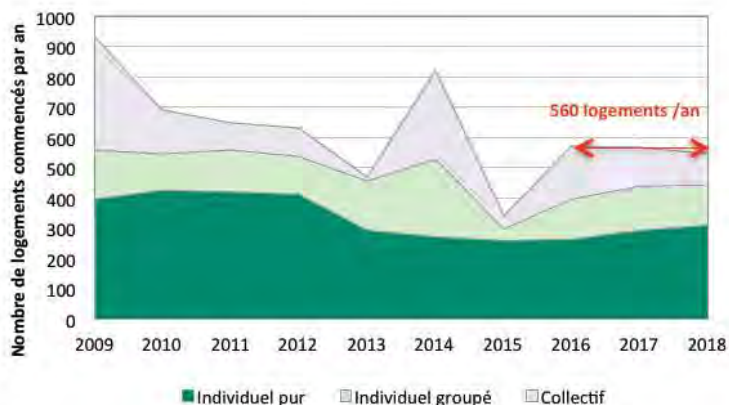
Quelques 6 234 logements ont été mis en chantier sur le territoire d'Alès Agglomération entre 2009 et 2018, soit 623 logements en moyenne par an (Source : SITADEL) ; ce décompte porte exclusivement sur les logements « familiaux » et exclut les quelques 307 logements produits en résidences (dont résidences étudiantes), essentiellement sur Alès et Saint-Christol-lès-Alès.

Globalement, la construction neuve suit une courbe descendante depuis 2009, du fait notamment de la forte diminution de la production de logements collectifs qui, hors année exceptionnelle (292 logements collectifs mis en chantier en 2014), est progressivement passée de près de 400 logements par an en 2009 à 130 en moyenne par an sur les 3 dernières années 2016-2018.

La production de logements individuels - individuels purs et individuels groupés confondus – a également enregistré un certain ralentissement, mais nettement moins marqué : elle est ainsi passée de 560 logements en moyenne par an entre 2009 et 2012 à 430 logements en moyenne par an entre 2016 et 2018.

Evolution de la construction neuve sur Alès Agglomération entre 2009 et 2018

Source : SITADEL 2



Sur les trois années 2016-2018, la production n'a plus été que de 560 logements en moyenne par an, bien en deçà de l'objectif de 1 500 logements fixé par le SCOT Pays Cévennes. L'indice de construction neuve - de 4,4 logements produits en moyenne par an pour 1 000 habitants - est néanmoins comparable à la moyenne départementale.

> Une construction neuve largement portée par la ville centre d'Alès et la première couronne

Sur les 6 234 logements – hors résidences - mis en chantier sur le territoire d'Alès Agglomération entre 2009 et 2018, plus de 70% l'ont été sur la ville centre d'Alès et sa première couronne.

Construction neuve sur chacun des secteurs de l'Agglomération (hors résidences)

	Construction neuve 2009-2018	Part de la construction neuve sur 2009-2018
Alès	2 021	32,4%
Couronne péri-urbaine	2 401	38,5%
Plaine	596	9,6%
Bassin Sud	535	8,6%
Bassin La Grand Combe	351	5,6%
Bassin Anduze / SJG	277	4,4%
Nord Cévennes	53	0,9%
Alès Agglomération	6 234	100,0%

Source : SITADEL

Avec près de 40% des logements neufs de l'Agglomération, la couronne périurbaine d'Alès est le secteur le plus dynamique en terme de construction ; Saint-Privat-des-Vieux, avec près d'une cinquantaine de logements neufs mis en chantier en moyenne chaque année, Saint-Christol-lès-Alès et Saint-Hilaire-de-Brethmas sont les communes qui, hors Alès, portent la production la plus importante. La typologie de logement est très largement individuelle avec 63% d'individuel pur et 22% d'individuel groupé pour seulement 12% de logements collectifs.

Les deux secteurs Sud de l'Agglomération – Plaine et bassin Sud – portent chacune près de 9% de la construction neuve de l'Agglomération mais répartie sur un nombre de communes bien différents (20 communes pour la Plaine et 7 seulement pour le bassin Sud) ; deux communes du bassin Sud sont particulièrement dynamiques : Boisset-et-Gaujac (20 logements neufs par an) et Ribaute-les-Tavernes (14 logements neufs par an). Là encore, la production est quasi-exclusivement individuelle.

Les trois autres secteurs de la Communauté d'Agglomération ne portent qu'une fraction très limitée de l'ordre de 10%, de la production de logements neufs du territoire ; cette production est concentrée sur un nombre limité de communes plus dynamiques :

- Anduze qui avec 14 logements neufs en moyenne par an concentre la moitié de la production du bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard ;
- Les Mages qui avec une dizaine de logements neufs en moyenne par an porte plus d'un quart de la production du bassin de La Grand Combe, la production sur la ville de La Grand Combe étant quant à elle pratiquement atone (avec 3 logements neufs mis en chantier en moyenne par an).

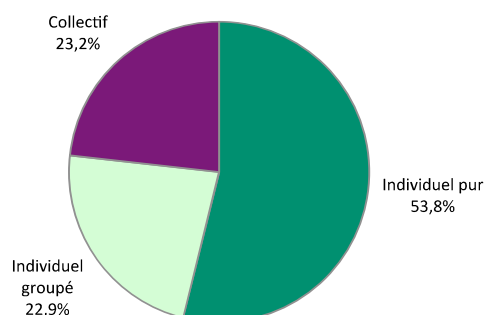
La production sur le secteur Nord Cévennes est quant à elle très faible, la construction neuve étant de fait limitée soit par le Règlement National d'Urbanisme (qui s'est jusqu'à présent imposé sur 5 des 7 communes du secteur), soit par les contraintes naturelles (topographie, inondation, accès...).

> Une construction neuve largement dominée par le modèle individuel

Sur les 6 234 logements mis en chantier sur le territoire d'Alès Agglomération entre 2009 et 2018, **près de 80% sont des logements individuels et plus de la moitié des logements de type pavillonnaire** (individuel pur).

Répartition de la production de logements neufs par typologie sur la période 2009-2018

Source : SITADEL



4 - Le parc locatif social d'Alès Agglomération

4.1 - L'offre locative sociale publique

Avant-propos :

Comment comptabiliser les logements locatifs sociaux ?

Le Recensement du Parc Locatif Social (RPLS) comptabilise les logements sociaux à caractère public dits « ordinaires » ou « familiaux », à l'exclusion des logements foyers (dont les EHPAD) qui ont pourtant bénéficié des mêmes financements.

Le décompte réalisé sur les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU additionne quant à lui les logements locatifs sociaux familiaux (RPLS), les logements privés conventionnés, les logements ou les lits foyers financés en LLS (comptabilisés 1 pour 3), les terrains locatifs familiaux prévus au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, sous conditions, les logements PSLA et les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Il en résulte un écart qui peut être significatif.

Les analyses qui suivent, conduites à partir de l'analyse du RPLS, traitent donc exclusivement, sauf indication, du logement locatif social public « familial ». Un complément est néanmoins apporté, pour les communes concernées, sur l'état et l'évolution du parc social comptabilisé au titre de la Loi SRU.

Comment apprécier la vacance et le taux de logements locatifs sociaux ?

Les taux de vacance publiés habituellement prennent uniquement en compte les logements vacants « proposés à la location ». Or le RPLS inclut également des logements « hors service », vidés le plus souvent dans la perspective d'une démolition. Ces deux catégories doivent être prises en compte pour apprécier le taux réel d'inoccupation du parc à l'instant T (voir chapitre ci-après sur la vacance au sein du parc locatif social).

De la même manière, le taux de logements locatifs sociaux (LLS) est habituellement calculé (y compris dans le cadre SRU) en prenant en compte la totalité des logements sociaux, vides ou occupés. Or lorsqu'on calcule ce taux par rapport aux résidences principales, qui sont par définition occupées, seuls les LLS occupés devraient être pris en considération. En appliquant cette méthode, on obtient des taux de LLS inférieurs mais cohérents avec les chiffres publiés par l'INSEE. Pour nous conformer aux usages, nous utiliserons selon les chapitres les deux modes de calcul.

Commune	Parc locatifs des bailleurs sociaux			Taux de vacance / parc offert à la location	Taux vacants+vides / parc total
	Parc total	Logements vacants	Logements vides		
ALES	6725	308	319	5,1%	9,3%
ANDUZE	95	9	0	9,5%	9,5%
BOISSET-ET-GAUJAC	54	1	0	1,9%	1,9%
BOUCOIRAN-ET-NOZIERES	7	2	0	33,3%	28,6%
BRANOUX-LES-TAILLADES	69	16	1	23,5%	24,6%
BRIGNON	22	0	2	0,0%	9,1%
CENDRAS	338	49	9	15,5%	17,2%
GENOLHAC	22	3	0	18,8%	13,6%
GRAND-COMBE	1085	222	35	20,1%	23,7%
LAMELOUZE	2	1	0	50,0%	50,0%
LAVAL-PRADEL	8	0	1	0,0%	12,5%
LEZAN	14	1	0	7,1%	7,1%
MAGES	5	0	0	0,0%	0,0%
MARTINET	42	2	7	5,7%	21,4%
PORTES	27	0	13	0,0%	48,1%
ROUSSON	27	0	0	0,0%	0,0%
SAINT-CHRISTOL-LES-ALES	185	4	2	2,2%	3,2%
SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET	135	4	2	3,0%	4,4%
SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS	110	3	2	2,8%	4,5%
SAINT-JEAN-DE-VALERISCLE	10	1	0	10,0%	10,0%
SAINT-JEAN-DU-GARD	111	16	37	21,9%	47,7%
SAINT-JEAN-DU-PIN	38	0	0	0,0%	0,0%
SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS	12	0	0	0,0%	0,0%
SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES	323	39	15	13,2%	16,7%
SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX	129	4	0	3,3%	3,1%
SALINDRES	261	10	0	4,1%	3,8%
SALLES-DU-GARDON	457	35	5	7,7%	8,8%
THOIRAS	6	0	0	0,0%	0,0%
VEZENOBRES	52	0	4	0,0%	7,7%
Total ALES AGGLOMERATION	10371	730	454	7,8%	11,4%

Source : RPLS 2020

4.1.1 - Une proportion élevée de logements locatifs sociaux publics

Au 1^{er} janvier 2020, Alès Agglomération comptait **10 371 logements locatifs sociaux publics (RPLS 2020)**, désignés par la suite sous le signe LLS.

Ce volume de LLS (qui inclut de fait des logements vacants) représente **17,2% des résidences principales de l'Agglomération** (INSEE 2017) soit un taux supérieur à celui de Nîmes Métropole (16,1%), et très nettement supérieur aux moyennes départementale (12,5%) et régionale (11,3%).

Si l'on retire du décompte RPLS les logements vacants et les logements vides, les LLS ne représentent plus que 15% des résidences principales d'Alès Agglomération.

	Nombre de LLS	Taux d'équipement (RP 2017)
Occitanie	304412	11,30%
Gard	41731	12,50%
CA Alès Agglomération	10371	17,20%
CA Nîmes Métropole	18609	16,10%
CA Gard Rodanien	3965	12,20%
CA Carcassonne Agglo	6425	12,40%
CA Sète Agglo Méditerranée	7493	12,80%
CA Béziers Méditerranée	8346	14,50%
CA Grand Narbonne	8043	13,10%

Source : RPLS 2020 et INSEE 2017

4.1.2 - Une offre très inégalement répartie

La répartition des logements locatifs sociaux publics (LLS) sur Alès agglomération est le reflet du passé industriel et minier du territoire

La ville centre d'Alès regroupe à elle seule 6 725 LLS, soit 65% du parc de l'agglomération. Ce parc est concentré historiquement sur trois grands quartiers bâtis entre 1958 et 1975 - les Prés Saint-Jean, les Cévennes et le centre-ville (quartier de rénovation urbaine des années 1960) - et s'inscrit largement dans le cadre du NPNRU engagé fin 2019.

Les LLS, vacants inclus, représentent ainsi **32,2% des résidences principales d'Alès** (INSEE 2017), 29,2% si l'on exclut les logements vacants et les logements vides (308 logements vides qui correspondent notamment aux logements en attente de démolition dans le cadre du NPNRU).

La part relative du parc LLS d'Alès s'est réduite depuis le précédent PLH (elle était en effet de 85% en 2012), essentiellement en raison de l'élargissement du périmètre de l'Agglomération et de l'intégration des **communes de l'ancienne Communauté de communes du Pays Grand Combien** qui offrent un parc de LLS relativement important :

- La Grand Combe : 1 085 LLS, soit 45,4% du parc de résidences principales de la commune,
- Les Salles du Gardon : 457 LLS, soit 39,8% du parc de résidences principales de la commune,
- Cendras : 338 LLS soit 39,0% du parc de résidences principales de la commune,
- Saint-Florent-sur-Auzonnet : 135 LLS soit 22,9% du parc de résidences principales de la commune.

Au total ces quatre communes de l'ancienne Communauté de communes du Pays Grand Combien regroupent 2 015 LLS soit près de 20% du parc locatif social public d'Alès Agglomération. Les LLS représentent dans ces communes une part considérable des résidences principales, mais avec un taux élevé de logements inoccupés (vacants ou vides) ; c'est notamment le cas sur La Grand Combe où 257 LLS, soit près d'un quart du parc HLM, sont inoccupés.

Les autres communes disposant d'un parc LLS significatif sont :

- **les pôles cévenols** : Anduze (95 logements), Saint-Jean-du-Gard (111 logements) ;
- **Salindres**, site industriel majeur (261 logements) ;
- **les communes péri-urbaines les plus proches d'Alès, notamment celles soumises à la loi SRU** : Saint-Christol-les-Alès (185 logements) et Saint-Martin-de-Valgalmès (323 logements).

Au total, 29 communes possèdent des logements locatifs sociaux publics, tandis que 43 n'en comptent aucun. 16 de ces 44 communes disposent par contre de logements privés conventionnés, mais en nombre limité (1 à 8 logements). Ce parc locatif social privé – qui s'élève à 657 logements à l'échelle d'Alès Agglomération (donnée 2018) – est en effet largement concentré sur Alès (305 logements soit 46% du parc), La Grand Combe (85 logements), Anduze (58 logements) et Saint-Jean-du-Gard (68 logements) ; ces 4 communes comptabilisent à elles seules quelques 516 logements locatifs privés conventionnés soit près de 80% du parc total recensé sur l'Agglomération.

4.1.3 - Un niveau de vacance élevé et une fraction du parc « hors service »

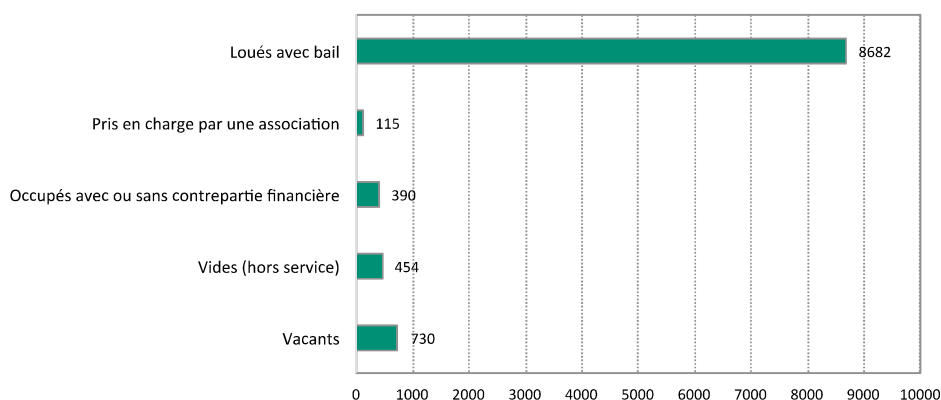
> Un taux de vacance proche de 8%

Le RPL classe le parc HLM en 5 catégories, dont une catégorie « vide » qui correspond principalement à la vacance provoquée dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

Le RPL 2020 recense 730 logements vacants sur un total de 10 371 LLS et de 9 412 LLS « offerts à la location ». Le taux de vacance, défini comme le nombre de logements vacants sur le nombre total de logements proposés à la location (hors logements vides pour des raisons techniques) atteint ainsi 7,8% au 1^{er} janvier 2020.

Occupation des logements sociaux familiaux Alès Agglomération

Source : RPL 2020

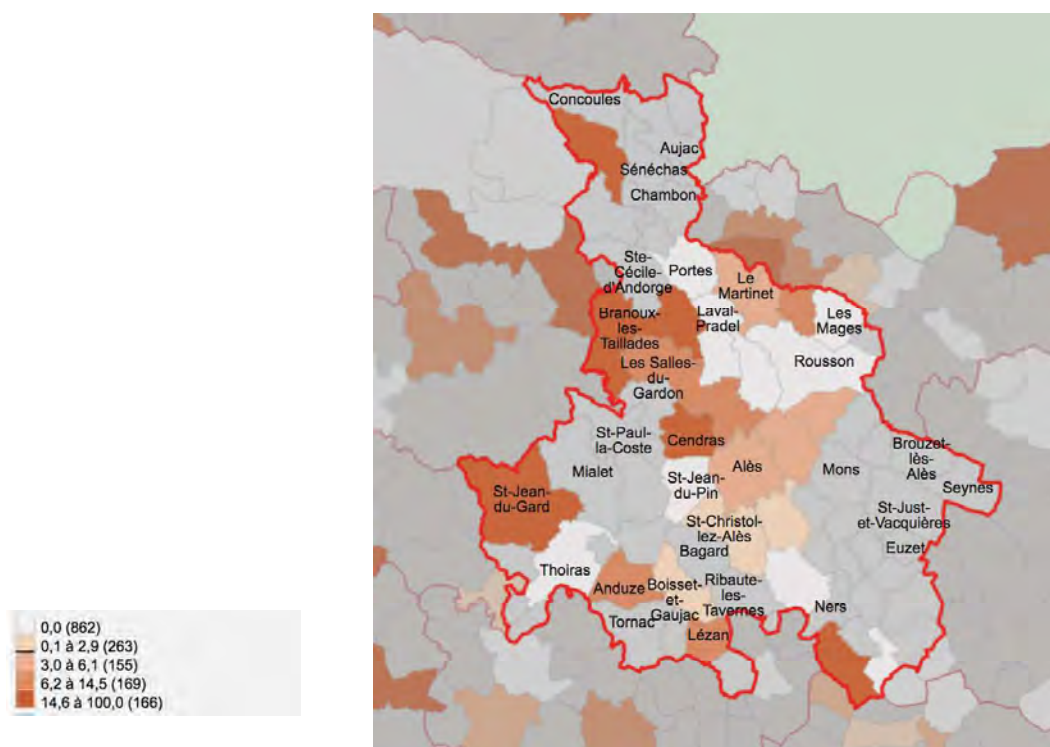


Le taux de vacance du parc LLS d'Alès Agglomération est élevé en comparaison des taux de vacance enregistrés sur le Département du Gard (5,2%), Nîmes Métropole (3,8%) ou le Gard Rhodanien (5,6%).

Il est particulièrement important sur Saint-Jean-du-Gard où près de la moitié du parc offert à la location est vacant, mais également à Branoux-les-Taillades et La Grand Combe où pratiquement un logement LLS sur 4 offert à la location est vacant, conséquence d'un parc hypertrophié, en partie obsolète et d'une demande atone.

A l'inverse, la vacance reste faible sur les communes péri-urbaines et sur la partie Sud de l'agglomération, « contenue » sur la ville centre d'Alès.

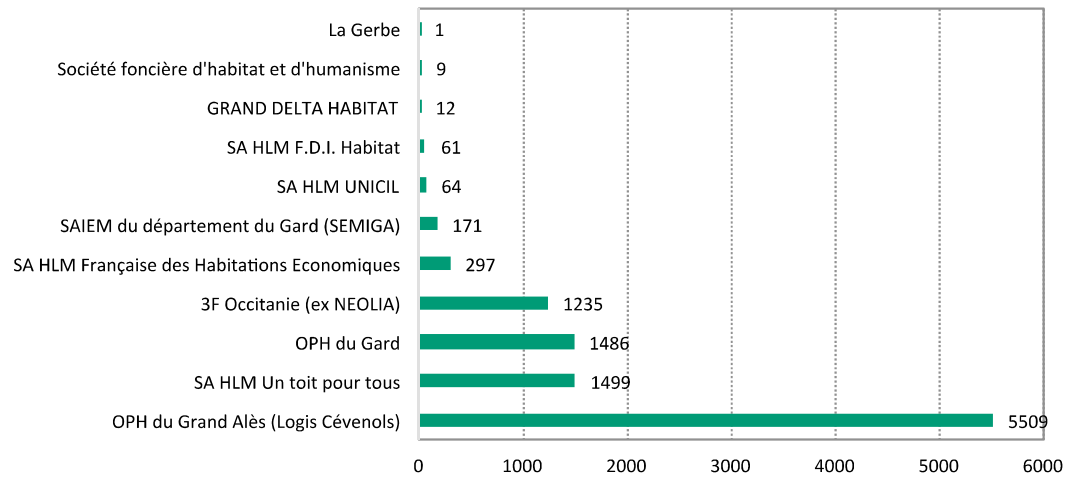
Le taux de vacance qui a fortement augmenté entre 2014 et 2018 (de 4,7% au 01/01/2014 à 8,2% au 01/01/2018), tend à se stabiliser sur les dernières années.



Taux de vacance des LLS familiaux – Source : Picto Stat RPLS 2020

> Un parc « hors service » important

Au parc vacant s'ajoute un nombre important de logements « hors service », non reloués dans la perspective de projets de renouvellement urbain. Ce parc est essentiellement concentré sur la ville centre d'Alès : 319 logements soit 70% du parc concerné, y sont recensés, correspondant pour l'essentiel aux logements en attente de démolition dans le cadre du NPNRU ; on constate d'ailleurs qu'avec la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain, le parc « hors service » d'Alès est en diminution : il était en effet composé de 458 en 2019.

Nombre de LLS par bailleurs sociaux au 01/01/2019*Source : RPLS 2019*

Le nombre de logements inoccupés (vacants ou vides) implique également de reconsidérer le taux des LLS occupés par rapport au nombre total des résidences principales, notamment pour les communes fortement dotées en logement social :

	Total LLS	Total LLS occupés	RP 2017 (INSEE)	Taux LLS (total) / RP	Taux LLS occupés / RP
ALES AGGLOMERATION	10371	9187	60257	17,2%	15,2%
Alès	6725	6098	20887	32,2%	29,2%
La Grand Combe	1085	828	2392	45,4%	34,6%
Cendras	338	280	867	39,0%	32,3%
Les Salles-du-Gardon	457	417	1149	39,8%	36,3%

Source : RPLS 2020 - INSEE 2017 - LLS occupés = total LLS - vacants - vides

Le taux de LLS occupés (hors vacants et vides) n'est ainsi plus que de 15,2% des résidences principales sur Alès Agglomération dans son ensemble, 29,2% sur Alès, 34,6% sur La Grand Combe, 32,3% sur Cendras et 36,3% sur Les Salles-du-Gardon. La différence avec le taux calculé sur la base du parc total de LLS (incluant les logements inoccupés) est ainsi comprise entre 3 points sur Alès et 10,8 points sur La Grand Combe, où pratiquement un quart du parc HLM est inoccupé.

4.1.4 - Quatre opérateurs historiques très présents

L'analyse du parc des bailleurs sociaux porte sur le parc RPLS 2019 (non actualisé 2020).

Logis Cévenols (OPH du Grand Alès) est le principal opérateur social d'Alès Agglomération, avec 5 509 logements au 1^{er} janvier 2019, soit près de 53% du parc total de l'Agglomération. Il possède 82% du parc de la ville d'Alès, mais reste peu implanté sur les autres communes, malgré un effort récent de diversification.

Trois autres opérateurs occupent une place importante depuis l'élargissement de l'Agglomération à 72 communes, avec plus de 1 000 logements chacun :

- 1 486 logements pour Habitat du Gard, opérateur public du Département du Gard, fortement implanté sur le bassin de La Grand Combe et sur Salindres ;
- 1 235 logements pour 3F Occitanie, repreneur du parc de Neolia (ancien parc des Houillères), et en conséquence bien implanté sur le bassin de La Grand Combe mais également sur Alès ;
- 1 499 logements pour Un Toit pour Tous, SA HLM implantée sur Alès, Cendras, Saint-Florent-sur-Auzonnet mais également sur plusieurs communes de la couronne péri-urbaine (Saint-Martin-de-Valgalgues, Saint-Christol-les-Alès) et Saint-Jean-du-Gard.

La prédominance de Logis Cévenols se retrouve dans la production récente : sur les 231 nouveaux logements mis en service entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2019, 130 soit plus de la moitié sont propriété de Logis Cévenols, 72 de l'OPH du Gard et 29 de la SA HLM Un Toit pour Tous.

Les autres opérateurs présents sur le territoire sont, par ordre décroissant du nombre de leurs logements :

- SFHE (297 logements)
- SEMIGA (171 logements)
- Unicil (64 logements)
- FDI Habitat (61 logements)
- Grand Delta Habitat (12 logements)
- Habitat et Humanisme (9 logements)
- La Gerbe (1 logement)

4.1.5 - Un parc majoritairement situé en Quartiers Politique de la Ville

Trois communes de l'Agglomération comptent un ou plusieurs Quartiers Politique de la Ville :

- quartier Près Saint-Jean – Cévennes – Tamaris – Cauvel La Royale – Rochebelle – Centre Ville sur Alès ;
- centre ville sur Anduze ;
- centre ville - Arboux et Trescol-La Levade sur La Grand Combe.

Au 1^{er} janvier 2019, 5 823 LLS, soit 56% du parc total, étaient situés en Quartiers Politique de la Ville. Cette proportion atteignait 72% à Alès (4 885 logements en QPV), 75% à la Grand Combe (843 logements en QPV) et 100% à Anduze (la totalité des 95 logements que compte la commune étant situé en centre-ville classé en QPV). Le nombre de LLS en Quartiers Politique de la Ville a légèrement diminué au 1^{er} janvier 2020 : leur nombre n'est plus que de 5 633, en lien avec les démolitions opérées sur Alès ((4 718 logements en QPV au RPLS 2020) et dans une moindre mesure sur La Grand Combe (820 logements en QPV au RPLS 2020).

Sur Alès, les quartiers des Cévennes et des Près Saint-Jean ont fait l'objet d'actions de renouvellement urbain dans le cadre du premier PNRU. La majeure partie du parc d'habitat social de la ville (sur les quartiers Cévennes et Près Saint-Jean mais également en centre-ville et sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle) s'inscrit aujourd'hui dans le nouveau PNRU qui est entré en phase opérationnelle en 2020.

Le taux de logements inoccupés en Quartiers Politique de la Ville est très supérieur à celui hors QPV tant à Alès (15,2% contre 5,5% en 2019) et à La Grand Combe (34,6% contre 8,5% en 2019) ; à Anduze en revanche, les LLS, tous situés en QPV, sont occupés à 96% (4 logements vacants seulement recensés au 1^{er} janvier 2019).

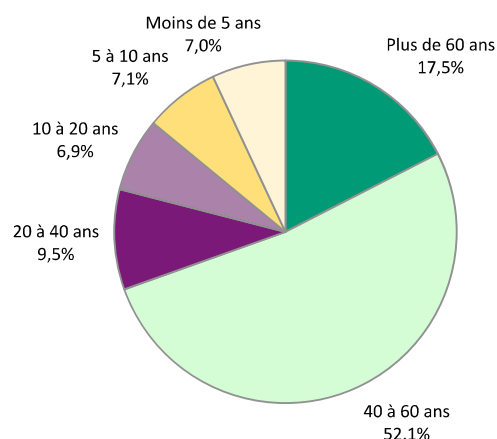
4.1.6 - Un parc ancien voire très ancien nécessitant de fait des réhabilitations et mises aux normes lourdes

Le parc de logements locatifs sociaux publics d'Alès Agglomération se caractérise par son ancienneté : près de 70% des LLS recensés sur l'Agglomération au RPLS 2019 ont été construits depuis plus de 40 ans (soit avant 1980), 17,5% depuis plus de 60 ans (soit avant 1960), contre respectivement 51% et 9% sur le département du Gard dans son ensemble. L'âge moyen du parc LLS s'établit ainsi à 45,5 ans, contre 37,8 en moyenne départementale.

A l'autre extrémité du spectre, 1 454 logements soit 14% du parc ont été construits depuis 2009.

Répartition du parc de LLS d'Alès Agglomération par tranche d'âge au 01/01/2015 (année de construction)

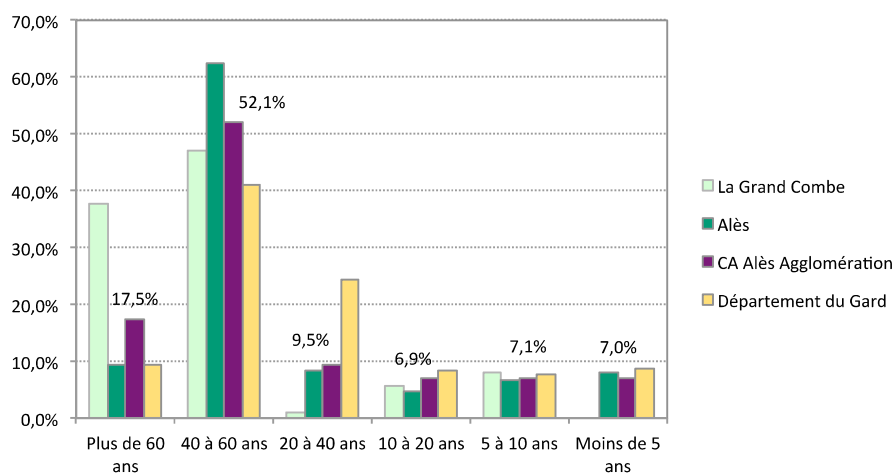
Source : RPLS 2019



La proportion de logements antérieurs à 1980 – donc de plus de 40 ans - atteint 72% sur Alès et 85% sur La Grand Combe ; sur cette commune, près de 38% des logements locatifs sociaux publics ont été construits avant 1960, pour une part dans les années 1920, pour une autre dans les années 1940.

Répartition du parc de LLS par tranche d'âge au 01/01/2019
(année de construction)

Source : RPLS 2019



Une part de ce parc ancien a d'ores et déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation, notamment thermiques, mais le parc à traiter reste important.

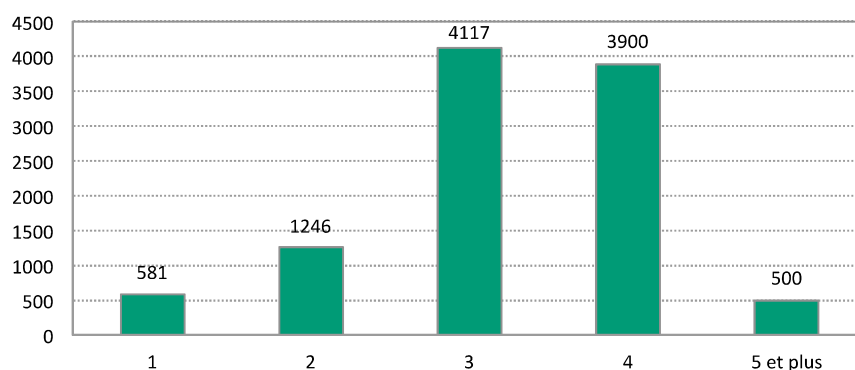
4.1.7 - Des logements anciens aux surfaces souvent minimales

Le parc locatif social public d'Alès Agglomération 2019 est composé à 90% de logements collectifs, pour l'essentiel localisés sur la ville-centre d'Alès (où la part des logements sociaux collectifs atteint 93%) et sur La Grand Combe (dont le parc locatif social est quasi-exclusivement composé de logements collectifs).

Le nombre de pièces par logement se situe dans les normes générales du parc social, avec une dominante de logements de taille intermédiaire (78% de T3/T4), et assez peu de grands logements (moins de 5% de T5 et plus). Le parc de logements de type T1 (581 logements soit près de 6% du parc) correspond pour partie aux logements étudiants de la Maison de l'IMT Mines d'Alès.

Répartition du parc de LLS en fonction du nombre de pièces
au 01/01/2019

Source : RPLS 2019



Il convient toutefois de souligner qu'une partie significative du parc LLS de la ville d'Alès (quartier des Prés Saint-Jean notamment) présente des normes dimensionnelles en deçà des minimums actuels ; on comptabilisait ainsi au 01/01/2018, à l'échelle de l'Agglomération, 814 appartements de type 3 de moins de 50 m² et 646 appartements de type 3 de 50 à 59 m², alors que la norme actuelle est de 60 m².

Nombre de pièces	Surface habitable							Total général
	Moins de 40 m ²	40 à 49 m ²	50 à 59 m ²	60 à 69 m ²	70 à 79 m ²	80 à 89 m ²	90 m ² et plus	
1	239	11						250
2	200	435	473	90	11			1 209
3	1	813	646	1 748	719	116	18	4 061
4			81	1 311	1 148	1 100	167	3 807
5				3	64	41	324	432
6 et plus						2	56	58
Total général	440	1 259	1 200	3 152	1 942	1 259	565	9 817

Source : RPLS 2018

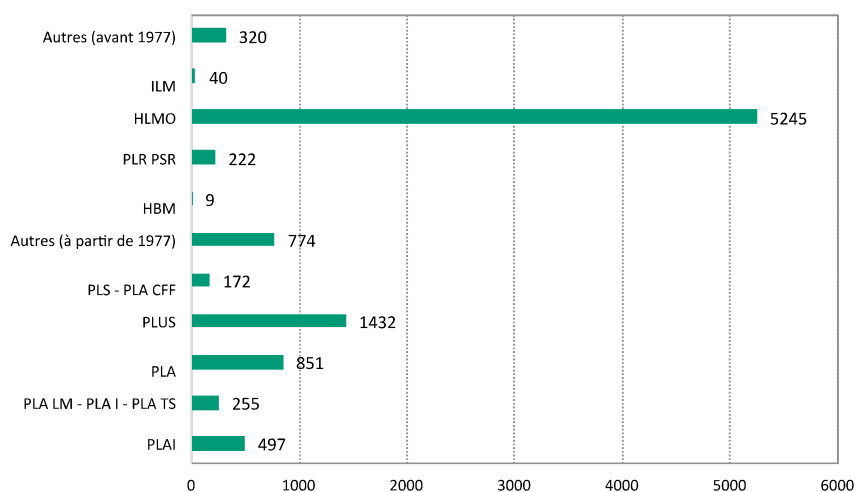
4.1.8 - Des modes de financement révélateurs de l'ancienneté du parc

La grande majorité du parc LLS d'Alès Agglomération est constituée de logements HLM « ordinaires », financés en HLMO (avant 1977), PLA ordinaire ou PLUS. Le parc HLMO, le plus ancien, représentait en 2018, 54% de l'ensemble du parc de l'agglomération et 63% du parc de la ville d'Alès.

La proportion des logements à caractère très social (PLAi, PLA Loyer Minoré, PLA Très Social) n'est que de 7,7% au 01/01/2018 (6,8% sur la base du RPLS 2019) ; cependant, une part très significative du parc HLMO d'Alès (comptabilisé en financement PLUS) peut être considérée aujourd'hui comme un parc très social « de fait », notamment dans le quartier des Prés Saint-Jean où les loyers sont très faibles.

Répartition du parc de LLS d'Alès Agglomération en fonction du mode de financement (en nombre de logements)

Source : RPLS 2018

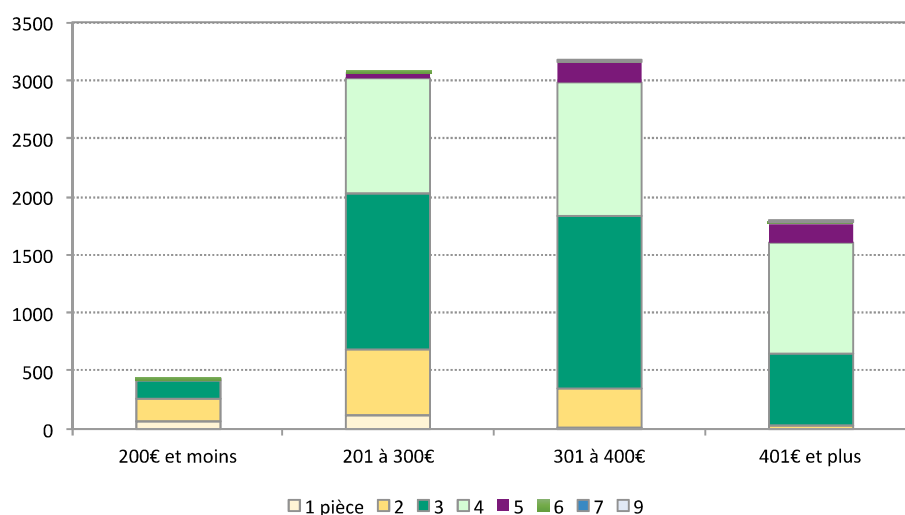


4.1.9 – Des loyers modiques

Selon le RPLS 2018, près de 80% des logements locatifs sociaux familiaux d'Alès Agglomération ont un loyer inférieur à 400 €, répondant aux besoins d'un public très modeste de plus en plus important.

Nombre de logements selon le niveau de loyer et le nombre de pièces

Source : RPLS 2018



Les loyers médians du parc de LLS d'Alès Agglomération sont proches de ceux du parc LLS du Gard Rhodanien (territoire voisin), mais nettement inférieurs, de 9% à 19% selon le type de logement, à ceux de Nîmes Métropole.

Loyers HLM médians comparés 2018

Type de logement	Alès Agglomération	Gard Rhodanien	Nîmes Métropole	Ecart Alès Agglomération / Nîmes Métropole
T2	276 €	258 €	304 €	-9%
T3	305 €	294 €	360 €	-15%
T4	316 €	334 €	383 €	-17%
T5	354 €	389 €	438 €	-19%

Source : ADIL – Observatoire des loyers 2018

Focus sur les Quartiers Politique de la Ville

Les loyers médians sur Alès sont globalement comparables à ceux du parc LLS de l'Agglomération, exception faite des T2 et des T5, de 8% inférieurs ; les loyers médians sur le Quartier Politique de la Ville sont globalement comparables aux loyers médians du parc LLS de la ville dans son ensemble.

A l'inverse, les loyers médians sur le QPV d'Anduze sont nettement inférieurs aux loyers médians du parc d'Alès Agglomération, exception faite pour les petits logements (loyer médian supérieur de près de 11% pour un T2).

Enfin, sur le QPV centre-ville-Arboux de La Grand Combe, les loyers médians sont globalement comparables aux loyers médians du parc d'Alès Agglomération, exception faite sur les grands logements dont le loyer médian est de 50% supérieur au loyer médian de l'Agglomération ; les loyers médians sont par contre très nettement inférieurs aux loyers médians de l'Agglomération sur le QPV Trescol – La Levade.

Comparaison du niveau des loyers médians

Type de logement	Alès Agglomération	Alès	QPV Alès	QPV Anduze	QPV La Grand Combe Arboux	QPV La Grand Combe Trescol – La Levade
T2	276 €	255 €	263 €	305 €	268 €	
T3	305 €	303 €	297 €	228 €	268 €	231 €
T4	316 €	315 €	311 €	274 €	302 €	264 €
T5 +	354 €	327 €	327 €		527 €	

Source : ADIL – Observatoire des loyers 2018

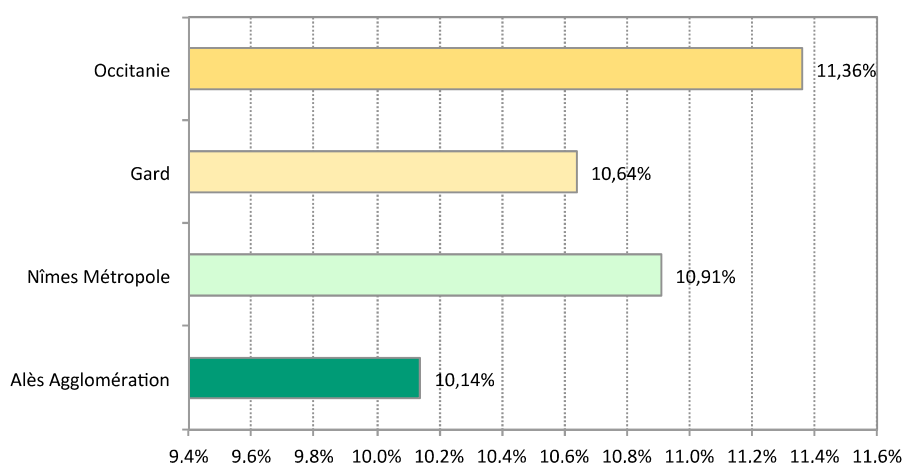
4.1.10 - Un taux de mobilité dans la moyenne départementale

Le taux de mobilité au sein du parc LLS d'Alès Agglomération³, de 10,1% au 01/01/2019, se situe dans la moyenne départementale (10,6%).

La mobilité n'est toutefois pas directement révélatrice de la tension du marché. Le taux de mobilité au 01/01/2019 est par exemple sensiblement identique entre Alès (10,6%), la Grand Combe (10,1%) où la pression est très faible, et Saint-Christol-les-Alès (9,1%) où la pression est plus forte. D'autres paramètres interviennent en effet sur la mobilité, comme l'âge et la structure des ménages logés.

Taux de mobilité au sein du parc de LLS

Source : RPLS 2019



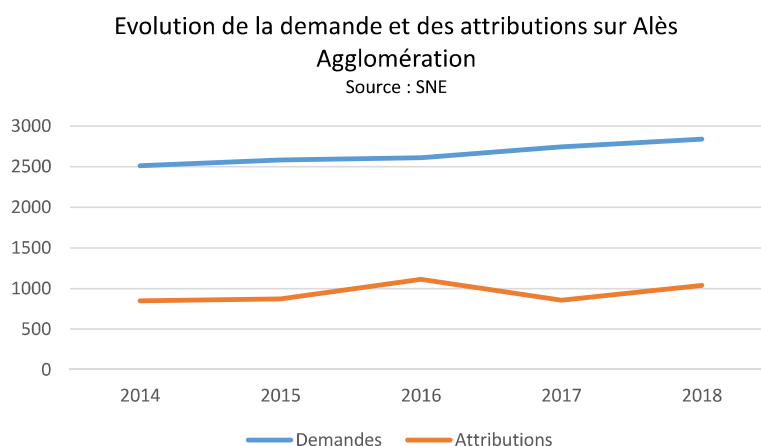
³ Le taux de mobilité est défini comme le nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus

4.2 – La demande en logement social

L'analyse de la demande en logement social est basée sur l'exploitation des données du SNE 2014 à 2018.

4.2.1 - Un volume de demandes actives en légère progression

Le nombre des demandes actives progresse légèrement sur la période 2014-2018 pour atteindre **2837 demandes fin 2018**. Sur cette même année 2018, 1 039 logements ont été attribués, chiffre également en légère progression.

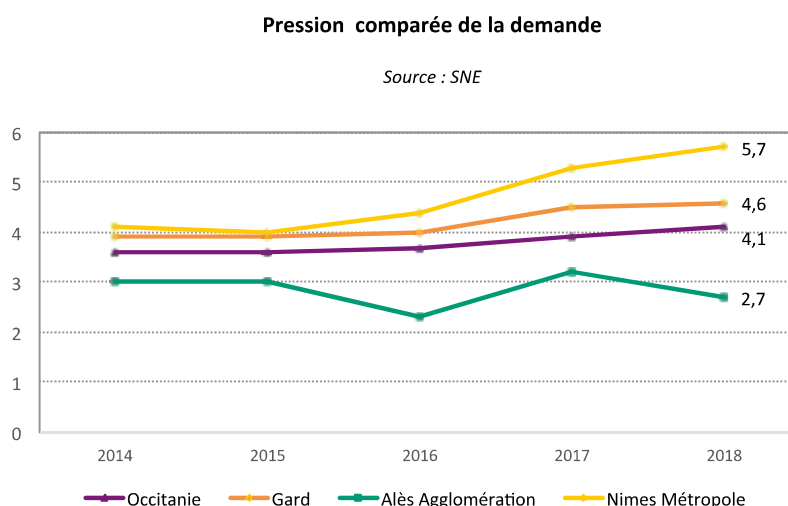


4.2.2 - Une pression faible, mais avec des variations locales notables

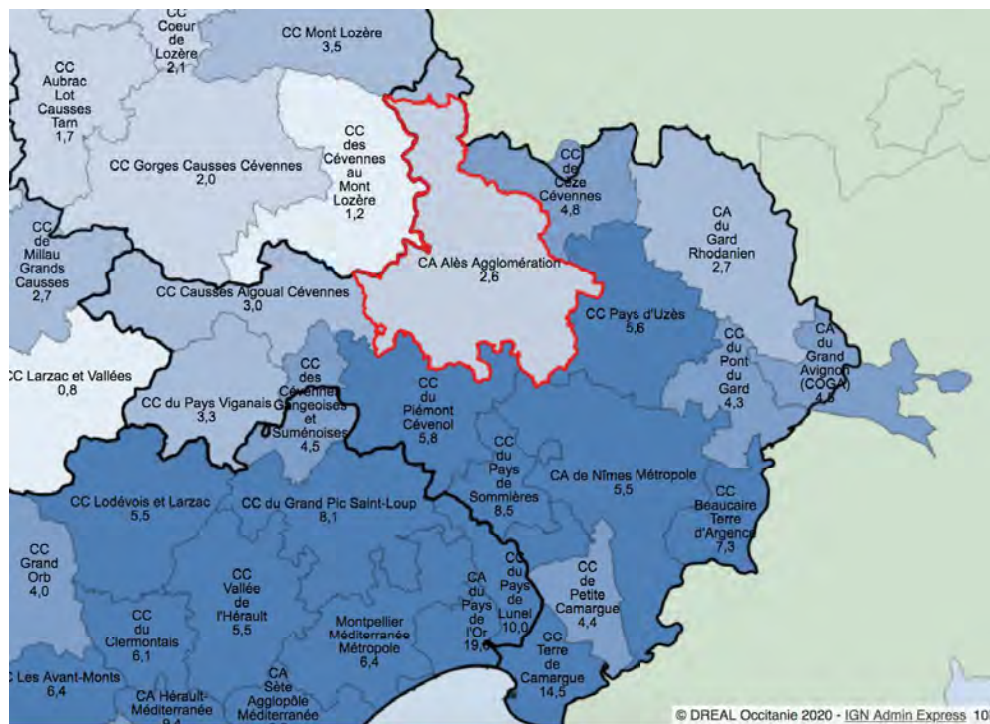
> Une pression faible en comparaison des territoires de référence

La pression de la demande est définie comme le rapport entre le nombre de demandes actives et le nombre de logements attribués sur une année.

La pression de la demande à l'échelle d'Alès Agglomération apparaît faible (2,7 demandes pour une attribution en 2018, 2,6 en 2019) et en tout état de cause inférieure aux moyennes régionale et départementale.



Alès Agglomération est l'intercommunalité du Gard où la pression locative sociale est la plus faible ; elle est très en deçà du niveau observé sur Nîmes Métropole (5,5 demandes pour une attribution en 2019) ou sur la Communauté de communes du Pays d'Uzès limitrophe (5,6 demandes pour une attribution en 2019)



Pression 2019 (demandes /attributions) - Source : Picto stat- RPLS 2020

La pression locative sociale est restée globalement stable sur la période 2014-2019, oscillant entre 2,2 et 3,2 demandes pour une attribution (2,8 en moyenne).

Les demandeurs enregistrés en 2018 attendent en moyenne depuis 12 mois. Les attributaires attendent en moyenne 8 mois pour accéder à un logement social, délai nettement inférieur à ceux enregistrés sur le Gard dans son ensemble (10 mois) et sur Nîmes Métropole (12 mois).

> Des disparités locales selon un axe Nord-Sud

La pression de la demande à l'échelle communale⁴ est la traduction de l'attractivité résidentielle du territoire ; on constate ainsi :

- une pression relativement forte et en progression sur les communes de première couronne et particulièrement sur celles situées au Sud d'Alès : Saint-Christol-les-Alès, Saint-Hilaire-de-Brethmas, cette pression ayant en outre augmenté de façon très notable entre 2016 et 2018 ;
- une pression assez faible sur Alès et les pôles cévenols (Anduze, Saint-Jean-du-Gard) ;
- Une pression très faible sur le bassin de La Grand Combe (La Grand Combe, Les Salles-sur-Gardon, Cendras).

⁴ Seules sont mentionnées les communes et les années où plus de 10 logements ont été attribués.

Pression de la demande entre 2016 et 2018

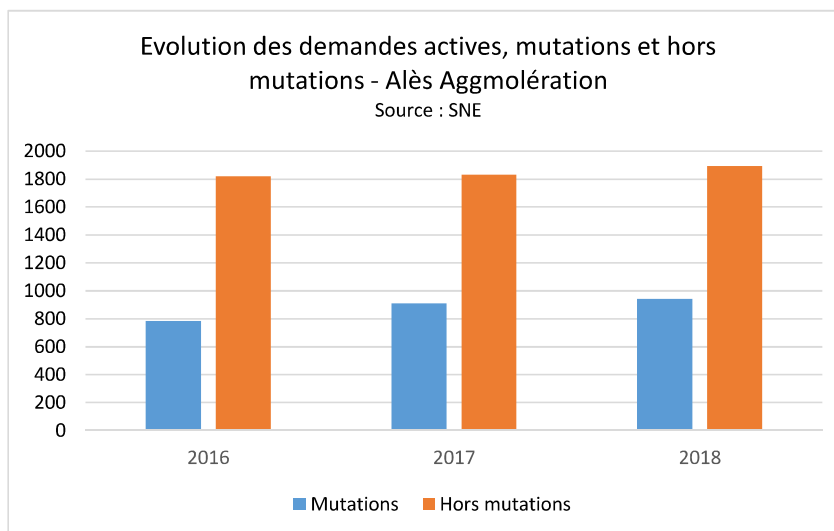
Commune	2016	2017	2018	Moyenne
SAINT-CHRISTOL-LES-ALES	3,8	6,6	5,8	5,4
SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS	3,6	6,3	6,2	5,4
SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX	3,1		4,4	3,8
SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES	2,2	2,5	4,9	3,2
ALES	2,6	3,3	2,7	2,9
ANDUZE	4,5	3,2		2,6
SALINDRES		3,3	4	2,4
SAINT-JEAN-DU-GARD			2,1	2,1
BOISSET-ET-GAUJAC			2,1	2,1
SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET	1,3	1,9	2,1	1,8
LES SALLES-DU-GARDON	1,2	1,8	1,3	1,4
LA GRAND-COMBE	1,2	1,5	1,3	1,3
CENDRAS	0,8	1,5	0,9	1,2

4.2.3 - Une part croissante de demandes de mutations

Les demandes de mutations représentent sur la période 2016-2018, près d'un tiers du nombre total de demandes, soit un taux comparable à la moyenne départementale (34%), mais inférieur à celui enregistré sur Nîmes Métropole (37%).

Les demandes de mutations progressent toutefois plus rapidement que les demandes hors mutations (+20% pour les demandes de mutations entre 2016 et 2018 contre +4% pour les demandes hors mutations).

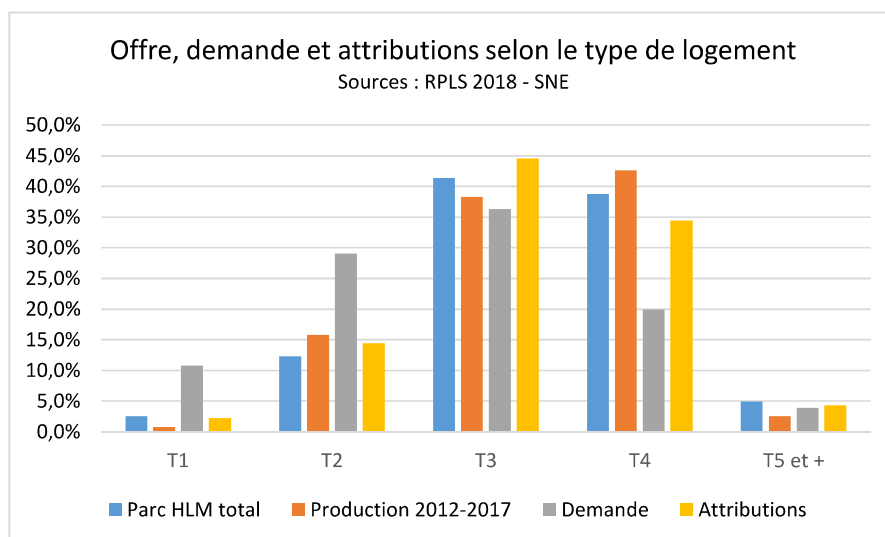
Les demandes de mutations sont un peu moins bien satisfaites que celles hors mutations : en 2018, la pression sur les demandes de mutation était ainsi de 3,0 contre 2,5 pour les demandes hors mutations.

**4.2.4 - Quelques écarts entre la typologie des logements demandés et l'offre disponible**

Les demandeurs de petits logements sont proportionnellement plus nombreux à la fois par rapport à la structure du parc, à la production récente 2012-2018 (voir ci-après) et aux attributions.

L'intensité de la demande (nombre de demandes enregistrées pour un logement attribué) est ainsi particulièrement élevée sur les T1 (8,3) et les T2 (5,6), phénomène observé globalement sur l'ensemble du Département du Gard et des intercommunalités du fait de la faiblesse du parc de petits logements sociaux.

Ce décalage n'est pas nécessairement problématique dans la mesure où beaucoup de T3 et T4 ont des normes dimensionnelles réduites et des loyers faibles ; ces logements peuvent ainsi répondre à la demande de personnes seules ou de couples, qui pourront apprécier de pouvoir disposer d'une pièce supplémentaire.



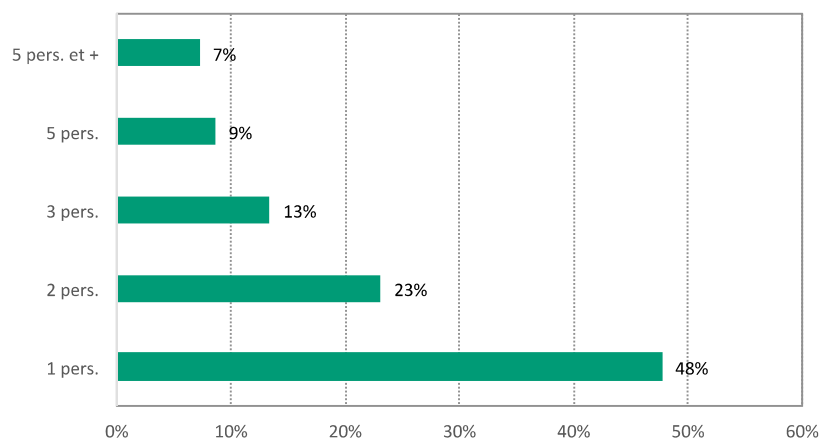
4.2.5 – Profil des demandeurs et caractéristiques de la demande

> La taille des ménages demandeurs

La taille des ménages demandeurs est faible avec une prépondérance de personnes seules (près d'un demandeur sur 2), suivies des ménages de 2 puis de 3 personnes.

Part des demandeurs selon la taille du ménage

Source : Picto stat - N° unique 2018

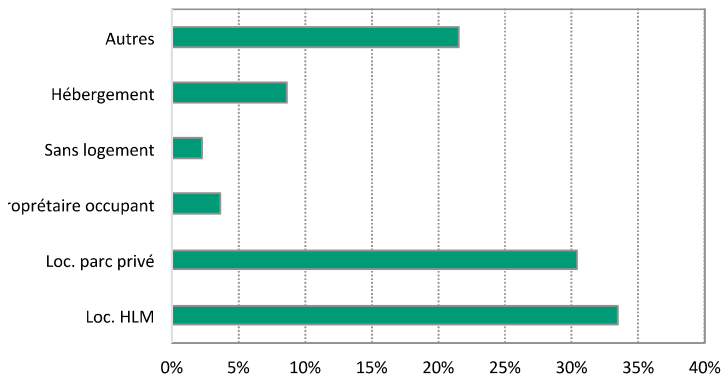


> Les motifs de la demande

Comme indiqué précédemment, **un tiers environ des demandes sont des demandes de mutations**, les autres émanant préférentiellement de locataires du parc privé (30%).

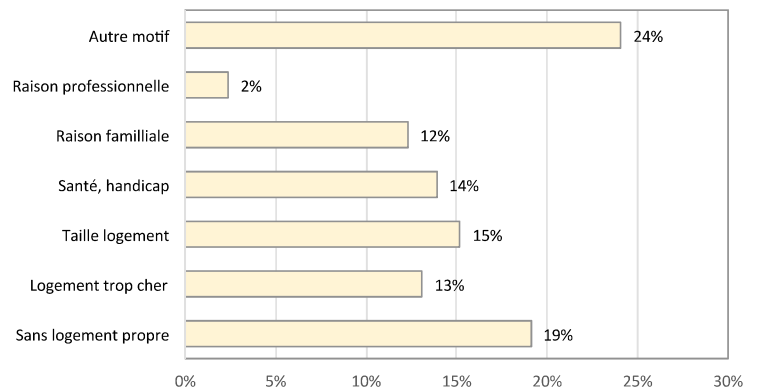
Part des demandeurs selon le logement actuel

Source : Picto stat - Nunique 2018



Part des demandeurs selon le motif de la demande

Source : Picto stat - N° unique 2018



Les motifs de la demande sont dans l'ordre décroissant l'absence de logement (19%), l'inadaptation de la taille du logement (15%), les raisons de santé ou de handicap (14%), le prix trop élevé du logement occupé (13%) ou encore des raisons familiales (12%). Mais dans 24% des cas, les motifs ne sont pas précisés, ce qui rend cette analyse partielle.

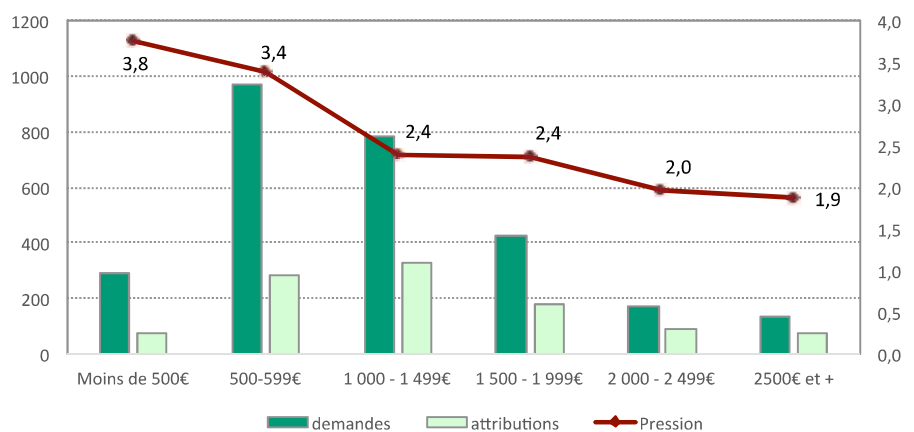
> Le profil socio-économique des demandeurs

On observe une grande homogénéité entre le profil socio-économique des ménages demandeurs et celui des ménages attributaires : le revenu mensuel moyen par Unité de Consommation des ménages logés est ainsi identique à celui des ménages demandeurs.

On note toutefois que les ménages aux revenus les plus faibles ont comparativement un peu plus de difficultés à se voir attribuer un logement (pression de 3,4 à 3,8 pour les ménages les plus modestes disposant de moins de 1 000 € de revenus mensuels contre 2,00 pour les ménages les plus aisés disposant de plus de 2 000 € de revenus mensuels).

Demandeurs et attributaires selon le revenu du ménage

Source : SNE - 2018



Mais comme le rappelle le document d'orientation de la Conférence Intercommunale du Logement, du fait de la faible tension du marché, « Pour la grande majorité des demandeurs, une solution est trouvée dans des délais raisonnables quelle que soit leur situation : les jeunes ; les ménages âgés ; les ménages sans emploi ou en emploi précaire ; les ménages les plus pauvres. Seules quelques catégories de ménages ont un peu plus de difficultés à trouver un logement : les familles nombreuses (8%) ; les chômeurs (12%) ; les ménages invoquant un motif de demande lié à la santé ou au handicap (13%). Même pour ces demandeurs, des solutions existent et la pression reste raisonnable (pression de l'ordre de 3,5) ».

4.2.6 – Les outils de gestion des attributions

Une première Conférence Intercommunale du Logement a validé fin 2018, le document cadre portant sur le diagnostic de la demande et sur les orientations en matière d'attribution de logements sociaux. Ce document identifie 3 grandes orientations :

> Orientation 1 - Une politique d'attribution visant à protéger les secteurs les plus fragiles de l'agglomération

Cette orientation vise à encadrer la menace qui pèse sur le parc en QPV dans un contexte globalement peu tendu : risque de désaffectation de certains secteurs en QPV, perte de recettes pour les bailleurs et donc diminution de la capacité d'investissement sur un parc qui pourrait en avoir besoin.

Les objectifs chiffrés en terme d'attributions sont les suivants :

- 25% des baux signés hors QPV en faveur des ménages du 1^{er} quartile de ressources (contre 21,7% en 2016) et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 60% d'attributions prononcées en QPV en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4 – en favorisant les ménages des quartiles 3 et 4 – la première année ; 70% les années suivantes, après validation de la fiabilité et stabilisation du calcul du seuil des quartiles.

Autres objectifs :

- Veiller au maintien de la mixité sociale dans les secteurs fragiles hors QPV et en particulier dans le quartier des Promelles à Alès, sur lequel la même logique d'attribution que dans les QPV sera appliquée, en privilégiant autant que possible des ménages ayant un emploi.
- Maîtriser la vacance, via une amélioration de l'efficacité des process d'attribution : rapidité, réactivité, prise en compte au plus près des souhaits des demandeurs.
- Faciliter l'accès au parc social des ménages les plus en difficulté, en veillant à ne pas pénaliser les quartiers fragiles dont les loyers sont les plus faibles.

> Orientation 2 - Accompagner la politique d'attribution par un travail sur l'attractivité du territoire

Objectifs portant sur l'offre de logements :

- Déconcentrer l'offre au sein des QPV, en cohérence avec le programme de renouvellement urbain.
- Améliorer l'attractivité des résidences restant dans le QPV grâce aux réhabilitations prévues dans le cadre du NPNRU et à des restructurations permettant d'adapter la typologie des logements à la demande.
- Produire du logement social dans les secteurs sur lesquels la pression de la demande est plus forte (couronne Sud-Ouest de l'agglomération), accompagner le mouvement Nord-Sud des parcours résidentiels.

Objectifs portant sur l'amélioration de la qualité de vie

- Renforcer la gestion sociale et urbaine de proximité.
- Améliorer la qualité des espaces publics et de l'offre de services et équipements.

> Orientation 3 – Organiser le partenariat pour capter une demande plus large et plus diverse**Objectifs**

- Mettre en place un schéma d'accueil et d'information sur le territoire de l'Agglomération (selon des modalités qui seront définies par le Plan Partenarial de Gestion de la Demande).
- Impulser une approche commerciale proactive sur le parc de logements sociaux de l'agglomération de façon à toucher une clientèle plus large et plus diverse.
- Améliorer le repérage des demandeurs salariés, en lien avec Action Logement Service.

4.3 – L'évolution récente du parc de logements locatifs sociaux

4.3.1 – Une évolution du parc à appréhender avec prudence

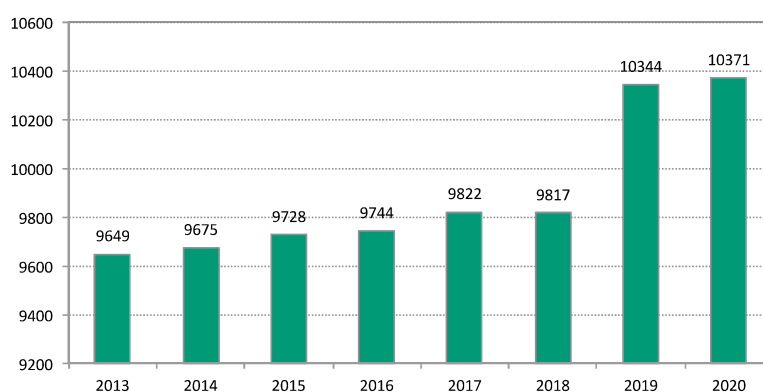
Le parc locatif social HLM d'Alès Agglomération est resté pratiquement stable entre 2013 et 2018, du fait des opérations de renouvellement urbain : les livraisons de nouveaux logements (près de 660) ont ainsi été pour une large part « compensées » par les démolitions (près de 500 logements démolis sur Alès, La Grand Combe et quelques communes périphériques).

Le parc a ensuite enregistré une augmentation sensible entre 2018 et 2019 (+ 527 logements), résultat :

- de la mise en location de nouveaux logements ;
- de la réintroduction des 283 logements de la résidence de l'Ecole des Mines d'Alès mis en location en 2012, mais intégrés au RPLS de 2019.

Evolution du parc social public entre 2013 et 2020

Source : RPLS



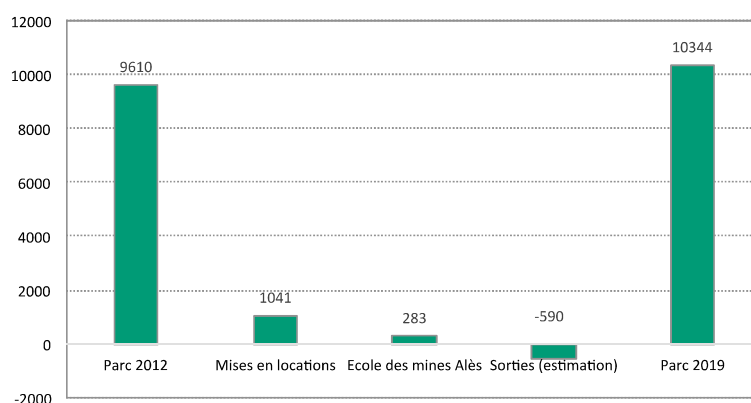
Une partie de la production neuve peut également être « masquée » par la démolition de logements anciens, le solde net entre deux recensements étant dès lors inférieur à la production réelle de nouveaux logements.

Une analyse plus fine de l'évolution du parc sur la période 2012-2019 montre ainsi que l'augmentation du parc est la résultante :

- de la mise en location de 1 041 nouveaux logements ;
- de la réintroduction des 283 logements de la résidence universitaire de l'Ecole des Mines d'Alès intégrés au RPLS en 2019 ;
- par déduction (en l'absence de statistiques officielles), de la sortie du parc (démolitions, ventes ...) de quelques 590 logements.

Evolution du parc social HLM d'Alès Agglomération entre le 01-01-2012 et le 01-01-2019

Source : RPLS

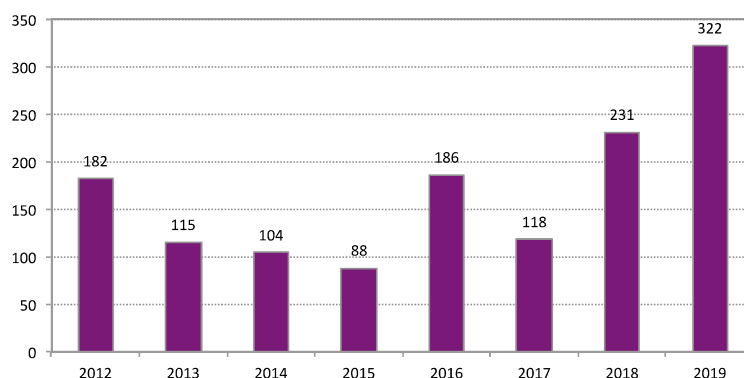


4.3.2 – 150 logements mis en service en moyenne par an sur la période 2012-2019

Sur la période 2012-2018, la production annuelle de logements locatifs sociaux (sur la base des mises en location) varie de 104 logements (2014) à 322 logements (2018), avec une moyenne de 150 logements par an.

Mises en service de LLS entre 2012 et 2020

Source : RPLS

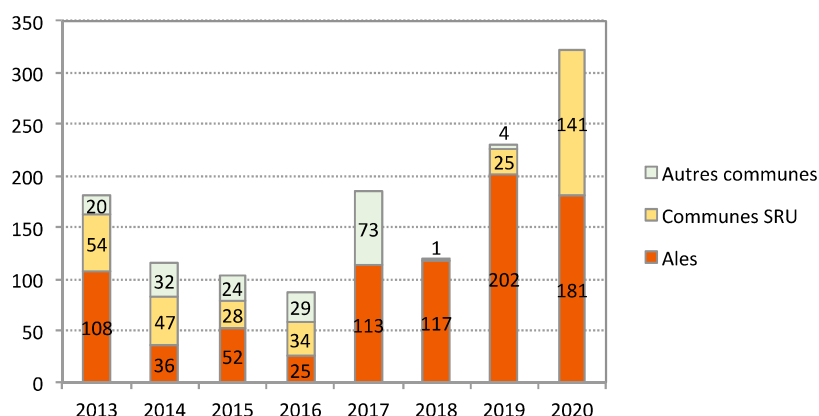


La production nouvelle s'est essentiellement faite sur :

- la ville centre d'Alès qui concentre 65% des mises en location enregistrées entre 2012 et 2019 ;
- les communes SRU à l'exception de Rousson qui ne comptait toujours aucun LLS public au 1^{er} janvier 2020 ;
- ainsi que sur Salindres, Saint-Jean-du-Pin, Lézan, Vézenobres et La Grand Combe.

Nombre de mise en service au 1er janvier de chaque année

Source : RPLS 2020



4.3.3 - Une accélération du nombre de mise en service sur les deux dernières années 2018 et 2019

On constate une accélération de la production sur les deux dernières années 2018 et 2019, avec un total de 553 logements locatifs sociaux mis en service, dont :

- 372 logements sociaux familiaux
- 181 logements de la Maison des Elèves de l'IMT Mines d'Alès livrés en 2019 par Les Logis Cévenols.

La production de logements sociaux familiaux (hors logements de l'IMT) s'est donc élevée à soit 186 en moyenne par an sur 2018-2019.

Sur ces deux années, on constate un rééquilibrage net des mises en service sur les communes SRU ; sur les 372 logements sociaux familiaux produits entre 2018 et 2019 :

- 202 soit 54 % sont localisés sur Alès
- 166 soit 45% sur les 5 communes SRU de première couronne et notamment sur Saint-Martin-de-Valgalmgues (54 logements) et Saint-Privat-des-Vieux (65 logements).

Les logements sociaux familiaux livrés sur l'année 2019 ont exclusivement été produits par les Logis Cévenols.

La part de la production en VEFA est importante et concerne pratiquement trois quarts de la production 2018-2019, 27% seulement des nouveaux logements étant directement construits par les organismes HLM.

4.3.4 - Une moyenne de près de 180 logements financés par an sur 2017-2019

Les engagements de l'Etat ont porté sur la période 2017-2019 à un total de 527 logements soit 176 logements en moyenne par an.

La nette diminution du nombre de logements ayant fait l'objet d'un engagement de l'Etat en 2019 semble s'expliquer par le report sur l'année 2020 de quelques 130 logements (dont 83 sur Alès, 24 sur Saint-Julien-les-Rosiers et 25 sur Anduze), en comparaison avec le tableau de financement prévisionnel d'Alès Agglomération disponible en Novembre 2018.

	2017	2018	2019
Engagements Etat (Données actualisées au 22/01/2020)	226	196	106
Programmation financière Ales Agglo * (Novembre 2019)	216	196	246

* hors logements communaux et EHPAD

4.3.5 – Caractéristiques de la production récente

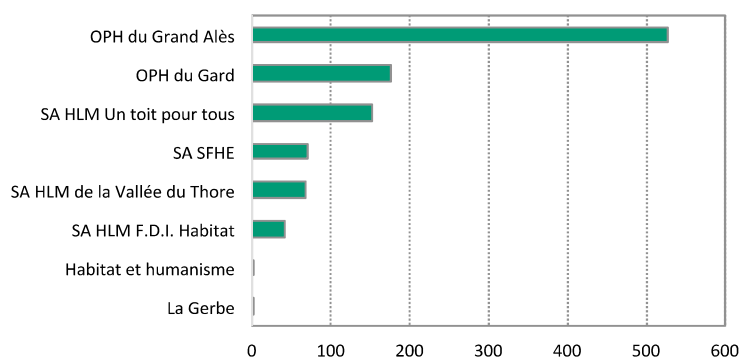
> Une production largement portée par l'OPH Logis Cévenols

Sur les 1 041 logements locatifs sociaux familiaux publics produits entre janvier 2012 et janvier 2019, la moitié l'ont été par l'OPH Logis Cévenols ; si l'OPH a porté l'essentiel de son effort sur la ville centre d'Alès, il a également renforcé sa présence sur les communes de première couronne (Saint-Christol-lez-Alès, Saint-Hilaire-de-Brethmas et Saint-Jean-du-Pin).

Viennent ensuite les autres opérateurs « historiques » (OPH du Gard, Un toit pour Tous, SA HLM vallée du Thore /ex 3f /ex Neolia).

Nombre de logements mis en location par bailleur sur la période 2012-2018

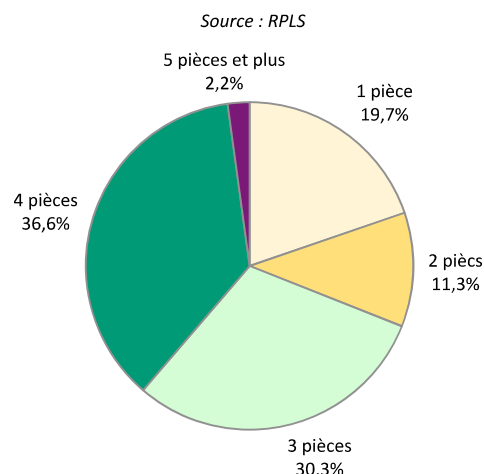
Source : RPLS 2019



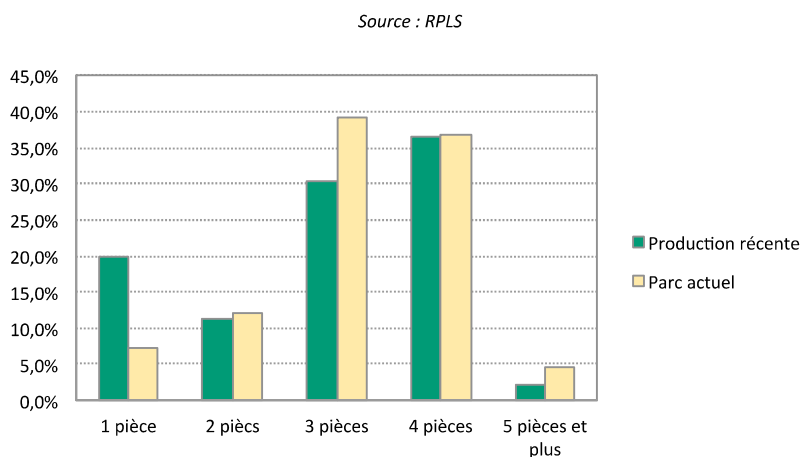
> Une production qui conforte les caractéristiques du parc existant

La typologie des logements produits sur cette période 2012-2018 est proche de celle des logements plus anciens, avec néanmoins un peu plus de petits logements (près d'un tiers de T1/T2 lors que ceux-ci représentent moins de 20% du parc HLM total), mais plus aucun grand logement de plus de 5 pièces. C'est là un choix assumé des bailleurs qui justifient le ciblage de la production sur les T3 et T4 (deux-tiers des mises en location 2015-2019) par la polyvalence de ces logements, y compris leur adéquation aux ménages de 1 ou 2 personnes.

Répartition du parc récent par taille de logements (logements mis en location entre 2015 et 2019)

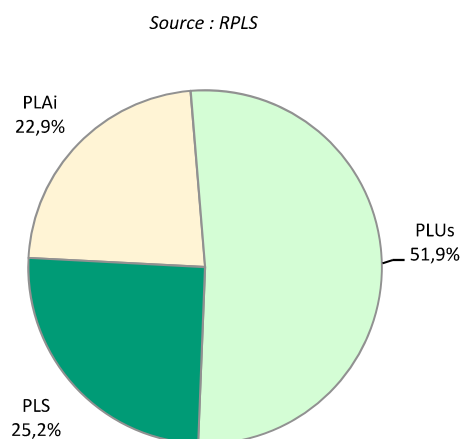


Répartition du parc social total et du parc récent (logements mis en location entre 2015 et 2019) par taille de logements



Plus de la moitié des logements mis en service entre 2015-2019 ont été financés en prêt locatif à usage social (PLUS) et 23% en prêt locatifs aidé d'intégration (PLAi). La forte proportion de PLS (un quart des mises en service) s'explique essentiellement par la production des logements étudiants de l'IMT Mines d'Alès ; la part des PLAi au sein des seuls logements familiaux est par conséquent en réalité plus important, et plus proche du pourcentage minimum de 30% exigé en application de l'article L. 302-8 –III du Code de la Construction et de l'Habitation.

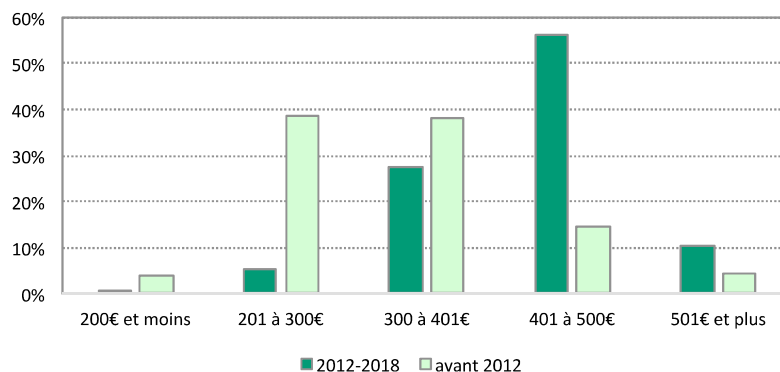
Répartition du parc récent par type de financement (logements mis en location entre 2015 et 2019)



La majorité de ces nouveaux logements proposent des loyers mensuels supérieurs à 400 €, alors que les loyers des logements antérieurs à 2012 sont pour l'essentiel compris entre 200 et 400 €. Toutefois, très peu de logements nouvellement produits ont des loyers qui excèdent 500 €.

LLS mis en location par période et loyer mensuel principal

Source : RPLS 2019



4.4 - Les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU sur Alès Agglomération

4.4.1 – 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 comprises 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. **C'est ce taux de 20% qui s'applique sur les communes SRU d'Alès Agglomération.**

Plusieurs cas d'exemption des obligations de la Loi SRU sont prévus par le Code de la construction et de l'habitation :

- communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ou d'une servitude de protection instituée en application du Code de l'environnement ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, ou d'un plan de prévention des risques miniers...
- communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun ;
- communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants et sur lesquelles le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, se situe en deçà d'un seuil fixé par décret.

Aucune des communes d'Alès Agglomération soumises à la Loi SRU ne bénéficie de ces exemptions (décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019 fixant 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 2020 à 2022 correspondant à la septième période triennale).

Pour calculer le taux de 20% imposés aux communes SRU d'Alès Agglomération, sont considérés comme logements sociaux :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM et faisant l'objet d'une convention ;
- les logements conventionnés privés 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 ;
- depuis le 1^{er} janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

Les communes pour lesquelles le taux légal de 20% s'agissant d'Alès Agglomération, 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 leur permettre d'atteindre le taux légal au plus tard à la fin de l'année 2025. Les communes nouvellement soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU à compter du 1^{er} janvier 2015, disposent toutefois de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux de 20 ou 25% de logements sociaux imposé.

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 et notamment la majoration des pénalités financières, la reprise automatique par le Préfet du droit de préemption urbain pour la réalisation de logements sociaux, l'obligation de prévoir une part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI dans les opérations d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, le transfert du contingent communal au Préfet, la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le Préfet sur tout ou partie du territoire communal, mais également la possibilité pour le Préfet de conventionner avec un bailleur social pour la réalisation d'opérations de logements sociaux ou avec un organisme agréé pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution obligatoire de la commune.

4.4.2 – Sept communes SRU sur Alès Agglomération et à terme 3 communes supplémentaires

7 communes d'Alès Agglomération sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU et doivent à ce titre disposer de 20% de logements locatifs sociaux :

- Alès,
- La Grand-Combe,
- Saint-Christol-les-Alès,
- Saint-Hilaire-de-Brethmas,
- Saint-Privat-des-Vieux,
- Saint-Martin-de-Valgalgues ,
- Rousson.

Alès et La Grand-Combe dépassent très largement le taux de 20% de logements locatifs sociaux :

	Total LLS SRU au 01/01/2020	Parc de RP au 01/01/2020	Taux d'équipement au 01/01/2020
Alès	7 770	21 782	35,7%
La Grand-Combe	989	2 328	42,5%

Source : Décompte SRU 01/01/2020– DDTM 30

Les 5 autres communes ne répondent pas aux obligations de la Loi SRU et sont encore loin du compte, puisqu'à l'exception de Saint-Martin-de-Valgalgues, aucune ne compte plus de 10% de LLS au 1^{er} janvier 2020 :

	Total LLS SRU au 01/01/2020	Parc de RP au 01/01/2020	Taux d'équipement au 01/01/2020	Nombre de LLS objectif 20%	Déficit au 01/01/2020
Saint-Christol-les-Alès	329	3 303	10,0%	661	332
Saint-Privat-des-Vieux	161	2 451	6,6%	490	329
Saint-Hilaire-de-Brethmas	160	2 208	7,2%	442	282
Saint-Martin-de-Valgalgues	361	2 037	17,7%	407	46
Rousson	61	1 819	3,4%	364	303

Source : Décompte SRU 01/01/2020– DDTM 30

Sur la période du 1^{er} janvier 2013 au 1^{er} janvier 2020, la livraison de plusieurs programmes importants s'est traduite par une augmentation sensible du taux d'équipement des communes de Saint-Privat-des-Vieux, de Rousson (qui reste néanmoins en dessous de 4% de logements SRU) et surtout de Saint-Martin-de-Valgalgues.

	Taux d'équipement au 01/01/2013	Taux d'équipement au 01/01/2020
Saint-Christol-les-Alès	8,1%	10,0%
Saint-Hilaire-de-Brethmas	5,0%	6,6%
Saint-Privat-des-Vieux	3,9%	7,2%
Saint-Martin-de-Valgalgues	14,7%	17,7%
Rousson	1,5%	3,4%

Source : Décompte SRU– DDTM 30

Il n'en reste pas moins qu'il existe sur les 4 autres communes un déficit massif, compris entre 280 et 330 logements ; concrètement, ces communes devraient ainsi produire sur les deux dernières périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025, entre 50 et 60 logements sociaux par an (sans prendre en compte l'accroissement du déficit mathématiquement lié à l'augmentation du parc de résidences principales correspondant à la production de ces logements sociaux).

Nous reportons dans le tableau ci-après l'objectif de production sur la période triennale 2020-2022, porté à la connaissance des communes par le Préfet du Gard début 2020.

Objectifs de rattrapage en application de la loi SRU

	Etat des lieux au 1/1/2019 (décompte officiel)				Objectifs période triennale 2020-2022	
	Résidences principales	Logements locatifs sociaux (SRU)	Taux d'équipement	LLS manquants pour atteindre 20% des RP	50% des LLS manquants au 1/01/2019	Objectif triennal annuel
Saint-Christol-les-Ales	3 290	308	9,4%	350	175	58
Saint-Privat-des-Vieux	2 412	114	4,7%	368	184	61
Saint-Hilaire-de-Brethmas	2 127	144	6,8%	281	141	47
Saint-Martin-de-Valgalgues	1 986	294	14,8%	103	52	17
Rousson	1 735	29	1,7%	318	159	53
Total	11 550	889	7,7%	1 421	711	237

Source : Préfecture du Gard

La progression significative du parc locatif social sur les 5 communes concernées (de 889 logements au 1^{er} janvier 2019 à 1 072 logements au 1^{er} janvier 2020) se traduit par une diminution du déficit et dont des obligations de production sur la période triennale 2020-2022, sur la quasi-totalité des communes et notamment sur Saint-Martin-de-Valgalgues. Sur cette commune, la livraison courant 2021 d'un programme de 66 logements sociaux lui permettra d'atteindre le taux de 20% de logements SRU.

Objectifs de rattrapage en application de la loi SRU

	Etat des lieux au 01/01/2020				Objectifs période triennale 2020-2022	
	Résidences principales	Logements locatifs sociaux (SRU)	Taux d'équipement	LLS manquants pour atteindre 20% des RP	50% des LLS manquants au 1/01/2019	Objectif triennal annuel
Saint-Christol-les-Ales	3 303	329	10,0%	332	166	55
Saint-Privat-des-Vieux	2 451	161	6,6%	329	165	55
Saint-Hilaire-de-Brethmas	2 208	160	7,2%	282	141	47
Saint-Martin-de-Valgalgues	2 037	361	17,7%	46	23	8
Rousson	1 819	61	3,4%	303	151	50
Total	11 818	1 072	9,1%	1 292	646	215

On note également que sur l'ensemble de ces 5 communes, les logements foyers (pris en compte sur la base d'une équivalence, sauf exceptions, de 3 lits ou places pour 1 logement) et les logements privés conventionnés représentent une part significative du nombre total de logements comptabilisés au titre de la Loi SRU : 10,8% pour les foyers logements et 7,4% pour les logements privés conventionnés.

Ces deux catégories représentent 28% de l'offre locative sociale sur Saint-Hilaire-de-Brethmas, près de la moitié sur Rousson.

Liste des programmes locatifs sociaux attendus sur 2021-2024

Commune	Bailleur	Programme	Nb de logements	Année de financement
Production 2020-2022				
Alès	Logis Cévenols	« Le Rieu » VEFA Chemin St Georges	81	2016
	Logis Cévenols	Rochebelle	24	2020
	Logis Cévenols	Résidence « Edmond Jeanne » Avenue de Stalingrad	37	2018
	Logis Cévenols	« Mirabeau »	12	2020
	Logis Cévenols	« Rieu II » Chemin du Mas de la Trève	20 *	2020
	Logis Cévenols	« Julian »	6 *	2020
	Logis Cévenols	« Général Larminat »	32 *	2020
	Logis Cévenols	Perusse	39 *	2020
	Logis Cévenols	Faubourg du Soleil	33 *	2020
	Logis Cévenols	Faubourg de Rochebelle	13 *	2020
Logis Cévenols	Le Viget	57*	2020	
Saint-Christol-les-Ales	Logis Cévenols	« Mas Rouge »	49	2018
	Habitat du Gard	Route de Montmoirac	42	2020
Saint-Martin-de-Valgalmes	Logis Cévenols	Rue Jean Vilar (ancienne Gendarmerie)	8	2017
	Logis Cévenols	Chemin du Moulin	66	2018
Saint-Hilaire-de-Brethmas	PROMOLOGIS	« La Plaine »	14	2017
	Habitat du Gard	Le Clos de Justin	6	2020
Rousson	3FOccitanie	« Les Bastides »	30	2017
Saint-Privat des Vieux	Logis Cévenols	Le Plô / Chemin du Rieu	11	2019
	Logis Cévenols	Mazac / Chemin des Bleuets	12	2020
	Un Toit pour Tous	SBM Promotion / VEFA	35	2020
Saint-Julien-les-Rosiers	Logis Cévenols	« Saint-Julien »	24	2020
	Logis Cévenols	« Saint-Julien » Séniors Chemin de Saint-Julien	14	2020
	Logis Cévenols	Avenue des Mimosas	20	2020
Ribaute les Tavernes	Logis Cévenols	Chemin de la Cave	27	2019
Salindres	Logis Cévenols	« Les Terrasses de Lauze 2 » Résidence Kèmmènon	7	2019
	3F Occitanie	Rue de Séverac	65	2020
Lézan	La Gerbe	Maison en Partage *	6	2016
TOTAL des LLS dont le financement est engagé ou inscrit (2020) et potentiellement livrables entre 2021 et 2024			790 logements familiaux	

- identifiés au titre de la reconstitution de l'offre NPNRU

Après Salindres qui a dépassé les 3 500 habitants selon les dernières données INSEE 2018, les communes d'Anduze et Saint-Julien-des-Rosiers sont susceptibles d'être soumises dans les prochaines années à l'obligation de disposer de 20% de logements locatifs sociaux (avec pour cela un délai de 5 périodes triennales) ; il convient pour ces communes d'anticiper d'ores et déjà les obligations auxquelles elles sont prochainement soumises, en favorisant une production ambitieuse de logements sociaux.

4.4 – Les perspectives de production sur les prochaines années

4.4.1 – 790 logements locatifs sociaux familiaux attendus sur les 4 prochaines années, soit près de 200 en moyenne par an

> Le recensement des programmes financés

Dans le cadre du diagnostic du PLH remis en janvier 2020 avait été établi un recensement des programmes de logements locatifs sociaux financés sur les années 2016-2019 et non encore livrés début 2020 ; il s'agissait là d'une première approche de la production attendue sur la période 2020-2022 (sur la base d'un délai de livraison de 24 à 36 mois).

Ce recensement a été actualisé début 2021 ; ont ainsi été supprimé de cette liste les programmes effectivement livrés durant l'année 2020 et ajoutés les nouveaux programmes financés en 2020, donnant ainsi une perspective de la production sur la période 2021-2024. Cette première approche sera de fait affinée au stade du programme d'actions territorialisé qui recensera l'ensemble des projets de production de logements sociaux sur chacune des communes composant Alès Agglomération.

Au total, 790 logements locatifs sociaux familiaux ont ainsi été recensés, dont :

- **45% (354 logements) sur la ville-centre Alès** où 7 programmes regroupant un total de 200 logements ont d'ores et déjà été fléchés au titre de la reconstitution de l'offre NPNRU (voir ci-après) ;
- **273 logements sur les 5 communes SRU en déficit d'équipement** ; l'effort de production est sensible sur pratiquement toutes ces communes avec
 - o 91 logements financés sur Saint-Christol-les-Alès ;
 - o 74 logements financés sur Saint-Martin-de-Valgagues dont les 66 logements de la Résidence du Moulin qui sera livrée en 2021 ;
 - o 58 logements financés sur Saint-Privat-des-Vieux ;
 - o 30 logements financés sur Rousson qui viendront s'ajouter aux 27 logements du « Clos de Rousson » livrés en 2019.
 - o 20 logements financés sur Saint-Hilaire-de-Brethmas.

On attend ainsi une nette relance de la production sur les 3 à 4 prochaines années avec une moyenne de 200 logements sociaux familiaux par an, mais également un rééquilibrage de la production à l'échelle de l'Agglomération et notamment sur les communes SRU.

> La convention de délégation des aides à la pierre d'Alès Agglomération / volet parc public

La Communauté Alès Agglomération est délégataire des aides à la pierre ; la dernière convention a été renouvelée le 29 septembre 2014 pour la période 2014-2019.

Les objectifs prévisionnels fixés par la convention 2014-2019 en matière de logements locatifs sociaux publics sont de 1 750 logements dont :

- 400 logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAi) ;
- 720 logements financés en prêts locatifs à usage social (PLUS) ;
- 630 logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS).

Ces objectifs ont été révisés pour les années 2014, 2015, 2016 et 2017 par avenants ; le bilan quantitatif de la délégation de compétence des aides à la pierre sur la période 2014-2017 tel que figurant dans le Porter A Connaissance de l'Etat est le suivant :

	Objectifs 2014-2017	Production 2014-2017	Taux de réalisation
Parc public			
Nombre de logements	1 767	1 251	70,8%
Dont PLUS, PLAi	1 118	748	66,9%
Dont PLS	649	503	77,5%

4.4.2 – Le projet NPNRU d'Alès et les principes de reconstitution de l'offre

Le protocole de préfiguration du NPNRU d'Alès prévoit la démolition de 494 logements, dont 114 logements occupés et 395 vacants à la mi-décembre 2018 ; la répartition de ces démolitions est la suivante :

- 362 démolitions sur le quartier des Prés Saint-Jean réparties entre les résidences :
 - o Maupassant : 80 logements
 - o Petit Lavoisier 1 : 76 logements
 - o Petit Lavoisier 2 : 60 logements
 - o Chenier Sud : 75 logements
 - o Chenier Nord : 71 logements
- 132 démolitions complémentaires :
 - o Près Saint-Jean : SACIVA : 9 logements
Tour Sully Prud'homme : 34 logements
Percée Sully Prud'homme : 16 logements
 - o Cévennes : 23 Quai Grabieus : 52 logements
 - o Mont Bouquet : 21 logements

Le protocole de préfiguration prévoit la reconstitution d'une offre de 250 logements dont

- 200 seront construits sur Alès dont 46 en Quartiers Politique de la Ville (faubourgs du Soleil et de Rochebelle) et 154 hors QPV
- 50 seront construits hors Alès selon une localisation à confirmer .

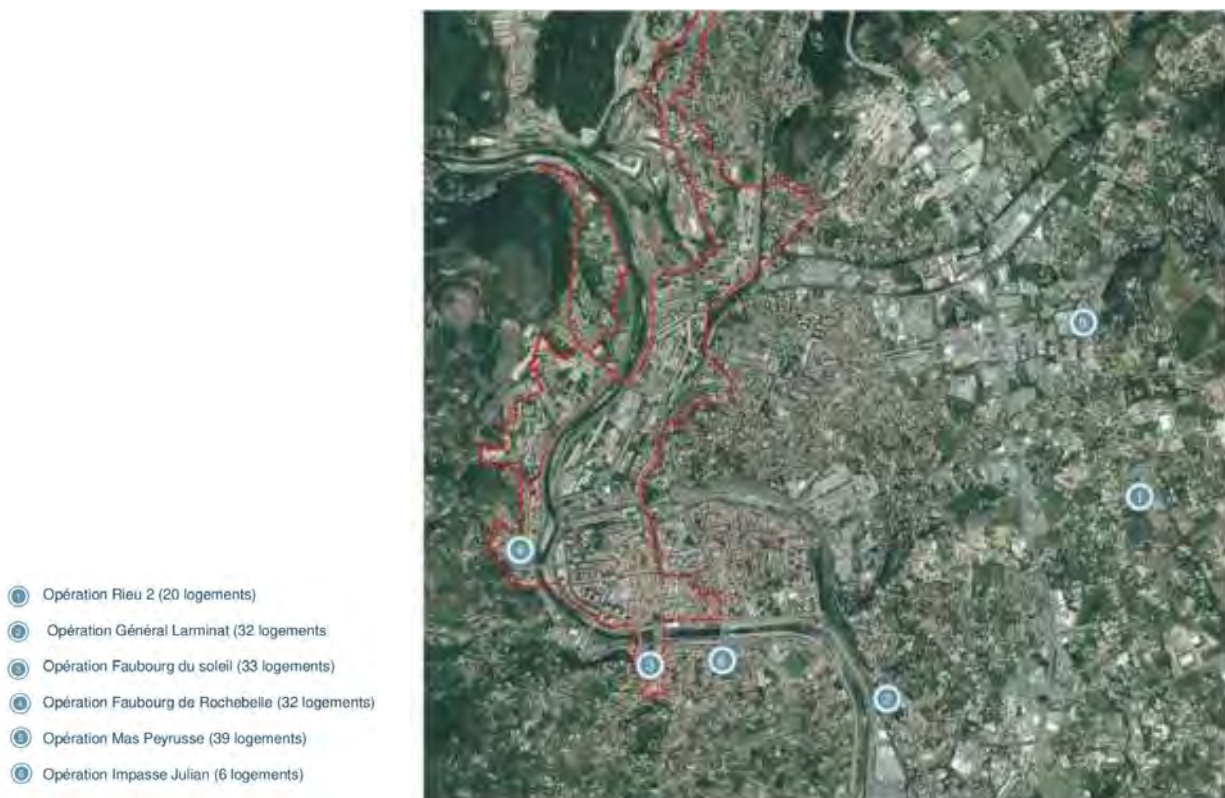
Le programme proposé dans le cadre de la première phase de la convention porte en outre sur :

- **la requalification de 760 logements**, dont la restructuration lourde de 104 logements ;
- **la résidentialisation de 349 logements** en sus du traitement des halls des 7 entrées des immeubles de logements sociaux contigus à la dalle qui sera démolie Grand Rue Jean Moulin (94 logements concernés).

En outre Logis Cévenols réhabilitera sans concours financier de l'ANRU les immeubles Arago (130 logements) et Kilmarnock (96 logements).

Par ailleurs la convention prévoit la programmation de 70 logements en matière de diversification résidentielle, 20 pour les contreparties foncières d'Action Logement et 50 en accession à la propriété.

Des opérations resteront à engager en seconde phase, dans le cadre de la clause de revoyure, notamment la réhabilitation et la résidentialisation de logements locatifs sociaux sur les quartiers Tamaris, Rive Droit, Cauvel-La Royale-Brouzen.



Source : PNRU Alès – Protocole de préfiguration, septembre 2019

4.5 – Les enjeux partagés par les bailleurs

Les quatre principaux bailleurs - Logis Cévenols, Habitat du Gard, un Toit pour Tous et 3F - ont été interrogés. Deux grands enjeux ressortent de ces entretiens.

4.5.1 - Produire en réponse aux besoins, en diversifiant le parc spatialement et qualitativement

> Produire sur les secteurs porteurs

Tous les bailleurs ont une stratégie et des objectifs de production sur le territoire d'Alès Agglomération, formalisés au travers de leur Convention d'Utilité Sociale et/ou de leur Plan Stratégique Patrimonial.

Les principaux pôles de production visés sont d'une part Alès, qui prendra une part importante dans la reconstitution de l'offre prévue dans le cadre du NPNRU, et d'autre part les communes qui connaissent une dynamique démographique soutenue, en première couronne d'Alès et au-delà en direction du Sud, sur l'axe Nîmes-Alès ; parmi celles-ci figurent notamment les communes soumises aux dispositions de la Loi SRU. Des programmes sont également envisagés sur les petits pôles, comme Anduze.

L'enjeu est bien de répondre aux besoins sur des secteurs porteurs où la demande est forte, tout en contribuant au rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération ; tout comme la population, les logements sociaux doivent descendre du Nord vers le Sud.

Selon les bailleurs sociaux, le foncier reste globalement abordable, ce qui explique notamment que la collectivité ne soit pas dans l'obligation de mobiliser pour l'heure d'aides spécifiques ; néanmoins, la recherche d'emprises foncières adaptées reste un enjeu.

Sur Alès, l'objectif des bailleurs sociaux est d'équilibrer la production dans les nouvelles extensions urbaines mais aussi dans les quartiers peu dotés en LLS : centre-ville, faubourgs (où se fera une partie de la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU), quartier du Plan, quartiers récents divers.

Dans les communes péri-urbaines, la production de logements sociaux suppose toujours une bonne intégration urbaine et l'acceptation par la population, notamment sur les communes ou les quartiers les plus « aisés ». Ceci explique sans doute la lenteur avec laquelle les communes SRU tendent à rattraper leur retard, même si une certaine accélération se fait jour. Dans tous les cas, l'aval des municipalités est indispensable : « *Quels que soit les besoins et les obligations réglementaires, on ne fait pas de LLS sans l'accord, voire l'initiative du Maire* ».

> Avec des modalités et des produits qui évoluent

Les modes opératoires, comme les typologies de produits, ont évolué au cours des dernières années.

En terme de mode opératoire, la Vente en Etat Final d'Achèvement (VEFA), initiée après la crise de 2008, est devenue le mode de production central : elle représente 70% environ de la production pour Habitat du Gard, 50% pour Logis Cévenols, 30 à 40% pour un Toit pour Tous.

Les bailleurs sociaux trouvent leur compte dans ce mode opératoire tant en termes de délais que de démultiplication de l'offre et ils ont trouvé le moyen d'imposer aux promoteurs des produits conformes à leurs standards.

Certains évoquent toutefois une moindre efficacité dans la période récente en termes de délais avec la raréfaction des produits « clé en main » : « *Les promoteurs s'adressent à nous avec une simple visée sur un terrain ou un contact... au final les délais sont rallongés et les risques de recours augmentent* ».

En terme de typologie, les bailleurs sociaux cherchent à produire des programmes de taille maîtrisée, avec une jauge idéale d'une trentaine de logements. Le logement de type individuel, recherché par les demandeurs, n'est pas toujours possible ; à côté des logements individuels et des petits collectifs, on note

dans certains programmes un recours le retour à un habitat intermédiaire (exemple de la résidence « La Montagnette » de 27 logements sur le site de l'ancienne Cave coopérative de Ribaute-les-Tavernes)

Les T3-T4 sont plébiscités pour leur polyvalence : « *une pièce pour l'ordinateur ou pour les accompagnants* ». Le besoin de petits logements (T1) est évoqué par les bailleurs, mais sans véritable concrétisation : « *Les T2 existants sont souvent moins chers que les T1 neufs* ».

La demande fait que les logements doivent désormais impérativement disposer d'un espace extérieur, jardin privatif ou terrasse de dimensions suffisantes pour y prendre un repas.

La volonté de produire des surfaces confortables se heurte toutefois au niveau des loyers supportable ; la surface moyenne des T3 est de 70-73 m², celle des T4 de 80-85 m². Comme pour la promotion privée, une certaine modernité est recherchée (sols carrelés, baies vitrées...) et l'ensemble des bailleurs appliquent des normes thermiques performantes et expérimentent de nouveaux modes de chauffage (pompes à chaleur).

Parmi les besoins émergents, sont notamment citées les résidences seniors (alternatives à l'EHPAD), avec pour exemple le programme de Maisons en Partage lancé par le Département du Gard et dont les projets ont tendance à se multiplier sur le territoire (voir Chapitre 7.3).

Suite aux difficultés rencontrées au début des années 2000, les paramètres économiques de la production semblent s'être stabilisés : le recours aux fonds propres (eux-mêmes alimentés par des ventes de logements) est la règle et les aides diverses sont attendues pour ne pas dépasser un prix d'équilibre de l'ordre de 1 700 - 1 750 € le m² utile. La VEFA permet cet équilibre tout en générant une marge pour le promoteur. Les bailleurs font néanmoins part de leur légère inquiétude quant à la récente augmentation des coûts de construction, notamment du gros œuvre (10-15%) ; leur capacité de production pourrait s'en trouver affectée.

4.5.2 - Poursuivre l'effort d'entretien, d'adaptation et de renouvellement du parc

L'entretien et l'adaptation du parc locatif social est l'autre enjeu majeur sur le territoire d'Alès Agglomération. Le vieillissement de la population de locataires d'une part, la surabondance sur certains secteurs d'un parc social souvent ancien et parfois obsolète d'autre part posent avec insistance la question du devenir de ce parc ; les trois problématiques du renouvellement, de l'entretien et de l'adaptation de ce parc ancien se conjuguent.

> **Réhabilitation, entretien et adaptation : un enjeu prégnant en raison de l'ancienneté du parc et de l'âge des publics**

La réhabilitation et l'entretien du parc sont à l'œuvre depuis de nombreuses années et vont se prolonger, tant dans le cadre du NPNRU qu'en diffus.

Les travaux de réhabilitation engagés au cours des dernières années par les différents bailleurs ont porté à la fois sur l'isolation thermique des logements (installation de VMC, isolation par l'extérieur) et sur la résidentialisation et la requalification des espaces et équipements communs (amélioration des pieds d'immeubles, pose d'interphones, remplacement des boîtes aux lettres ...).

L'OPH Logis Cévenols a ainsi réalisé au cours des dernières années des travaux d'amélioration thermique de la résidence « Le Moulinet » (50 logements) sur Les Près Saint-Jean et de la résidence de la Rue Pablo Picasso en centre ville (132 logements) et des travaux de résidentialisation sur l'immeuble « Grand Lavoisier » (150 logements) et la résidence de l'Avenue Hélène Boucher (40 logements) dans le quartier alésien de Conilhères.

Un Toit pour Tous porte un projet sur le quai Bilina à Alès, tandis qu'Habitat du Gard a mené en 2019 la réhabilitation de la résidence « le Mozart » à La Grand Combe et va engager les travaux celle des Tuileries. 3F souligne que 95% du parc Néolia de La Grand Combe a été réhabilité : « *de jolies réhabilitations de petits bâtiments de 4 logements, avec entrées individuelles et petits jardins* ».

Dans le cadre de ces réhabilitations, ou indépendamment, l'adaptation au vieillissement (avec pour corollaire le maintien à domicile) est également à l'œuvre, comme sur le quartier Rénovation d'Alès. Logis Cévenols s'inscrit ainsi dans le cadre de la labellisation « Habitat senior services » qui consiste à aménager les logements pour renforcer le confort et la sécurité des locataires âgés (voir Chapitre 7.3 ci-après).

> Le renouvellement urbain : un chantier de longue haleine, incontournable

Sur Alès, le renouvellement urbain des grands quartiers d'habitat social est à l'œuvre depuis 2006.

L'ANRU 1 a conduit à démolir 360 logements dans les quartiers des Prés Saint-Jean et des Cévennes. Le protocole NPNRU (voir 4.4.3 ci-avant) prévoit quant à lui la démolition de près de 500 logements sur le quartier des Prés Saint Jean principalement (groupes Maupassant, Petit Lavoisier 1 et 2, Chenier Sud et Nord, Tour et percée Sully Prudhomme), mais également sur les quartiers des Cévennes (Quai Grabieus) et Mont Bouquet. 250 de ces logements seront reconstitués, sur Alès essentiellement (dont une cinquantaine sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle).

Ce projet n'est certainement qu'une étape. La pérennité de l'ensemble des logements des Prés Saint-Jean, bâtiments industrialisés intransformables, est en question à moyen terme, même s'ils répondent encore aujourd'hui, par leur faible niveau de loyers, à la demande de locataires très modestes. Les Cévennes, mieux construits, répondent également à un besoin, logeant de nombreux ménages d'origine étrangère, mais pour combien de temps ? Le secteur Rénovation (centre-ville) semble mieux se porter, mais avec une population vieillissante et un parc de grands immeubles qui, malgré sa centralité, n'attire pas les jeunes générations.

La Grand Combe, et dans une moindre mesure les communes voisines des Salles du Gardon et de Cendras, ont également connu des démolitions et des transformations.

Les deux principaux bailleurs de la Grand Combe (Habitat du Gard et 3F) admettent qu'une rétractation du parc est inévitable dans les années à venir.

Le parc de 3F est en effet occupé par de nombreux ayant droit mineurs, aujourd'hui très âgés, dont le loyer est pris en charge. Mais la vacance se développe et la recherche de nouveaux candidats locataires est une gageure, avec une concurrence entre bailleurs mais aussi avec le parc privé (des pratiques spéculatives étant semble-t-il à l'œuvre sur le parc privé, à l'initiative d'investisseurs peu scrupuleux).

De nombreux locataires du parc social de la Grand Combe migrent ou souhaitent migrer vers Alès où l'emploi, les équipements et les services sont davantage présents.

Néanmoins La Grand Combe n'est pas en NPNRU et peu de démolitions sont envisagées à court terme sur le quartier Champclauson (3F) et Trescol pour partie (Habitat du Gard). A moyen terme, les besoins de démolitions seront inévitablement plus importants.

Il en est de même sur Cendras où Néolia et Un Toit pour Tous ont également procédé dans le passé à des démolitions ; la vacance élevée sur le quartier de l'Abbaye Haute, la dégradation du climat social et le départ des familles « historiques » posent également la question du maintien de ce parc social surnuméraire et de la possibilité de promouvoir sur ce quartier de nouveaux programmes de logements mixtes, intégrant notamment des logements en accession abordable.

5 – Volet copropriétés

L'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que le diagnostic du Programme Local de l'Habitat doit inclure un repérage des copropriétés dégradées. Son programme d'actions doit par la suite indiquer les moyens à mettre en œuvre à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.

Depuis plusieurs années la prévention et la lutte contre la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques, tant à l'échelle locale que nationale.

Le Plan Initiative Copropriétés, présenté le 10 octobre 2018, par le Ministère de la Cohésion des Territoire décline plusieurs stratégies et outils d'intervention en fonction des différentes situations rencontrées ; il s'appuie sur 3 axes d'actions :

- Transformer, c'est à dire accompagner les collectivités dans le « recyclage » des copropriétés dégradées ; ces opérations consistent à démolir tout ou partie des immeubles dégradés et à reconstruire une offre nouvelle en logements. Pour accompagner une telle opération, qui nécessite d'importants investissements publics (pour l'acquisition, l'accompagnement au relogement des ménages, la démolition puis la reconstruction d'une offre nouvelle), Initiative Copropriétés finance une partie des déficits d'opération :
 - prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80% par l'ANRU dans le cadre des projets d'aménagement des quartiers NPNRU ;
 - prise en charge du déficit d'opération jusqu'à 80% par l'ANAH pour les copropriétés faisant l'objet d'une décision de carence par le Tribunal de Grande Instance ;
 - financement par l'ANAH des travaux de mise en sécurité des habitants jusqu'à 100% de leur montant HT, sous conditions.
- Redresser, ce qui suppose à la fois de faciliter l'acquisition provisoire des logements par des opérateurs publics lorsque les propriétaires sont défaillants, de réaliser les travaux de rénovation y compris énergétique et d'assainir la gestion et le fonctionnement de ces copropriétés. Initiative Copropriétés propose :
 - l'amélioration des dispositifs de financements des travaux par l'ANAH par un système de majoration qui viendra compléter ceux apportés par les collectivités, afin que les restes à charge soient acceptables par les copropriétaires ;
 - le renforcement des mesures d'accompagnement des professionnels de l'immobilier ;
 - la mobilisation des bailleurs sociaux dans les copropriétés mixtes pour assurer leur stabilité ;
 - la mobilisation des acteurs institutionnels compétents pour lutter contre l'habitat indigne et agir contre la sur-occupation des logements (ARS, services sociaux, Tribunaux de Grande Instance ...) ;
 - la sécurisation des plans de financement des travaux grâce notamment à la mobilisation des prêts Provicis.
- Prévenir, c'est-à-dire mettre en place des actions de prévention sur les copropriétés présentant des fragilités avérées afin de leur éviter d'entrer dans d'éventuels processus de dégradation.

Sur le territoire d'Alès Agglomération, la question des copropriétés fragiles ou dégradées a jusqu'à présent été exclusivement abordée dans le cadre des précédentes opérations d'amélioration de l'habitat, en dehors de tout dispositif spécifique. Or, l'approche qui consiste à réduire l'intervention au traitement du bâti montre aujourd'hui ses limites ; l'intervention sur les copropriétés est en effet complexe et plurielle puisqu'elle mêle les questions juridiques, urbaines, d'ingénierie, de bâti et les questions sociales. Le redressement en termes de gestion ou d'organisation des copropriétés apparaît comme un préalable nécessaire à toute intervention curative sur le bâti. De plus, le but n'est pas uniquement de restaurer un bâti détérioré mais d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants de ces immeubles, et au-delà, des quartiers.

Fort de ces constats et dans le sillage du nouveau dispositif ANRU sur Alès (NPNRU), la prise en compte des copropriétés a évolué vers des interventions renforcées et davantage ciblées. Un repérage fin à l'échelle du centre-ville d'Alès a ainsi été réalisé en 2019 à l'occasion de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU. L'étude urbaine du quartier du Plan, finalisée en 2019, comporte également une analyse de l'état global du parc de copropriétés du quartier, avec un approfondissement sur les copropriétés les plus importantes – dont Bâticoop et Air et Lumière – afin de mieux cerner les actions à mettre en œuvre (observation, assistance juridique et gestion, travaux...). Enfin, une étude plus fine a également été menée par SOLIHA sur les 7 copropriétés du quartier Rénovation.

Le diagnostic présenté ci-après intègre les résultats de ces premières investigations et propose d'élargir l'approche à l'ensemble du territoire de l'agglomération pour quantifier, repérer et caractériser les copropriétés vulnérables.

Il s'agit d'une approche relativement synthétique qui sera approfondie dans le cadre du dispositif local de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) qu'Alès Agglomération a décidé de mettre en place en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne. Les objectifs assignés à ce dispositif sont les suivants :

- Le repérage et le suivi des premiers signes de fragilité d'environ 40 % du parc de logements en copropriétés, en priorité dans les copropriétés de grande taille (plus de 50 logements) et de taille moyenne (de 20 à 49 logements), sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. L'objectif est, sur la base de cette veille portant sur une grande partie du parc de logements en copropriétés, d'aider à la définition d'une politique publique locale qui permettra d'intervenir auprès des copropriétés fragiles le plus en amont possible.
- Une veille renforcée dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, où la « maille » d'analyse est abaissée aux copropriétés de plus de 7 logements. Il s'agit là de suivre la presque totalité des copropriétés implantées dans ces quartiers, afin notamment d'évaluer les effets des dispositifs qui y seront mis en place, au fur et à mesure de l'actualisation du dispositif de VOC, tous les 3 ans.
- La définition de modalités d'intervention adaptées dans les copropriétés les plus fragiles, sur la base d'une meilleure connaissance de leurs difficultés (sociales, dégradation du bâti, impayés de charges).

Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés a fait l'objet d'une première restitution à la fin du premier semestre 2020.

5.1 - Etat des lieux et identification des copropriétés vulnérables

5.1.1 - Les principales caractéristiques du parc de copropriétés d'Alès Agglomération

L'exploitation des fichiers Majic 2018 permet de recenser **2 092 copropriétés représentant un total de 11 125 logements sur le territoire d'Alès Agglomération** :

- Les logements en copropriétés représentent 15% du parc de logements tous types confondus (en référence au parc de logements INSEE 2017).
- 36% de ces copropriétés et 61% des logements en copropriétés sont localisés sur la ville centre d'Alès, contre 33% des logements tous types confondus ; c'est en effet sur la ville centre que se concentrent les copropriétés les plus importantes (voir ci-après copropriétés des quartiers Rénovation et Les Plans).
- Le taux de vacance au sein du parc de logements en copropriétés est plus élevé que sur le parc de logements dans son ensemble, avec en moyenne 13,9% de logements vacants en copropriétés contre 10,5% sur l'ensemble du parc de logements de l'Agglomération (INSEE 2017).
- La part des propriétaires occupants y est plus faible avec en moyenne 43% des logements occupés par leurs propriétaires en copropriétés, contre 57,5% sur l'ensemble du parc de résidences principales de l'Agglomération (INSEE 2017).

	Alès Agglomération	Alès
Nombre de copropriétés	2 092	748
Nombre de logements en copropriétés	11 125	6 789
Dont appartements	10 187	6 196
Part des logements construits avant 1974	63%	54%
Nombre de logements vacants	1 546	827
Taux de vacance au sein du parc de logements en copropriétés	13,9%	12,2%
Part des propriétaires occupants	43%	38%

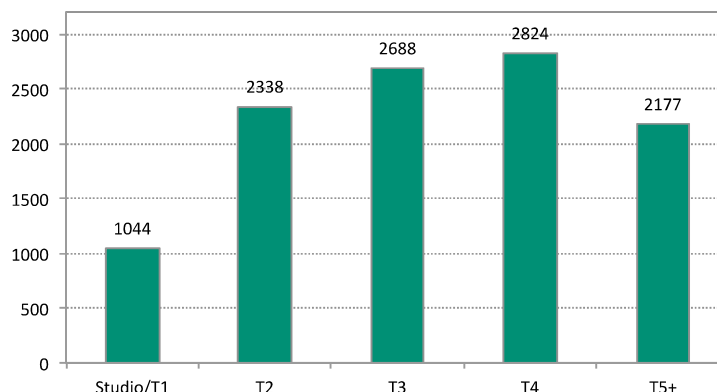
Source : MAJIC-DGFIP 2018

- Les petits logements - studios, T1 et T2 - sont surreprésentés au sein des copropriétés (30,5% des logements contre 11,1% du parc global de résidences principales 2017) ; le parc de copropriétés reste toutefois dominé par des logements de types 3 et 4 qui représentent près de la moitié du nombre total de logements.

	Typologie des logements en copropriétés (MAJIC 2018)	Typologie des l'ensemble du parc de résidences principales (INSEE 2017)
Studios / T1	9,4%	2,8%
T2	21,1%	8,4%
T3	24,3%	22,5%
T4	25,5%	33,4%
T5 +	19,7%	33,0%

Typologie des logements en copropriété

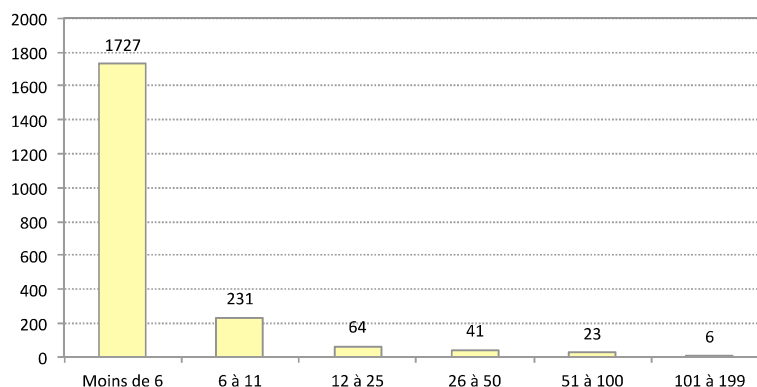
Source : MAJIC 2018



Le parc de copropriétés se caractérise par ailleurs par une **prédominance des très petites copropriétés** : 83% des copropriétés d'Alès Agglomération (soit 1 727 copropriétés) comportent moins de 6 logements ; à l'autre extrémité du spectre, 29 copropriétés seulement, soit 1% du nombre total de copropriétés de l'Agglomération, comptent plus de 50 logements.

Répartition des copropriétés en nombre de logements

Source : MAJIC 2018



5.1.2 - L'évaluation globale de la vulnérabilité

Précisions méthodologiques

L'évaluation de la vulnérabilité est fondée sur l'exploitation de plusieurs variables.

Variables exploitées (Majic 2, INSEE, DVF) :

- Tête d'enregistrement : commune, type de copropriété (privé, mixte ou HLM), code cadastral, adresse principale, ...
- QPV : parcelle située en QPV ou dans une zone tampon de 300 m.
- Complexifiants : nombre total de logements, nombre de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, nombre de propriétaires fonciers, classe cadastrale du logement le plus dégradé.
- Segmentation : nombre de logements HLM, nombre de maisons, nombre d'appartements.
- Occupation : nombre et part des locataires, des propriétaires occupants, des logements vacants, part des propriétaires âgés de 65 ans et plus et de 75 ans et plus.

- Social : nombre d'équipements de proximité pour 1000 logements dans la section, part de ménages sous le seuil de bas revenus.
- Taille des logements : nombre de T1, T2, T3, T4, T5 et plus.
- Période de construction : nombre de logements construits avant 1946 /1946-1959/1960-1973/avant 1975/1974-1990/1991-2000/2001 à 2010/ à partir de 2011
- Résidence des propriétaires : dans l'intercommunalité, ailleurs dans le département, ailleurs dans la région, ailleurs en France.
- Droit de propriété : usufruitier et nu-proprétaire, syndic de copropriété, gérant/mandataire/gestionnaire, bailleur/preneur à construction, propriétaire simple.
- Exploitations DVF : Nombre de mutation en année N-1, N-2, N-3, taux et nombre de mutations sur les 3 dernières années, prix de vente moyen, prix au m², nombre de vente par typologie, ...

A partir de ces variables, **3 indicateurs synthétiques ont été conçus et notés sur 10 points** :

- **un indice de fragilité de l'offre** : construction antérieure à 1975, classes cadastrales 6/7/8, part des logements vacants, taille moyenne des logements.
- **un indice de fragilité sociale** : part des ménages à bas revenus, statut d'occupation, taux d'équipements de proximité, proximité des QPV.
- **un indicateur du marché immobilier** : part de logements ayant muté sur trois ans, positionnement du prix de vente moyen par rapport aux prix de vente communal.

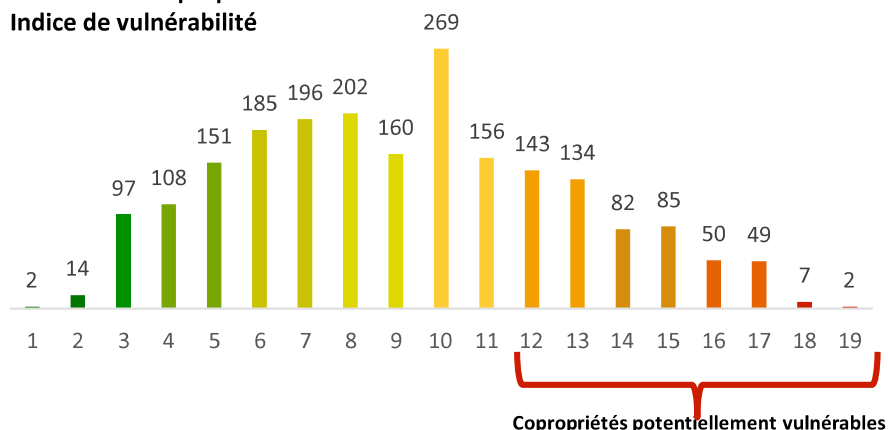
La synthèse des 3 indicateurs forme un indicateur de vulnérabilité noté sur 20 points.



En moyenne, l'indice de vulnérabilité de l'ensemble des copropriétés présentes sur le territoire d'Alès Agglomération s'établit à 9 sur 20 points.

552 copropriétés peuvent être considérées comme potentiellement vulnérables (indice supérieur ou égal à 12), soit un peu plus d'une copropriété sur 4 ; ces 552 copropriétés regroupent 4 126 logements, soit 37% du nombre total de logements en copropriétés.

Classement des copropriétés
Indice de vulnérabilité



	Copropriétés vulnérables (note de 12 à 20)	Nombre de logements concernés	Taille moyenne des copropriétés en nombre de logements
Alès	262	2955	11
La Grand-Combe	80	297	4
Anduze	34	147	4
Saint-Jean-du-Gard	30	150	5
Les Salles-du-Gardon	15	79	5
Le Martinet	13	38	3
Sainte-Cécile-d'Andorge	12	46	4
Saint-Martin-de-Valgaldes	12	49	4
La Vernarède	11	42	4
Saint-Jean-de-Valérisclé	9	26	3
Branoux-les-Taillades	8	28	4
Laval-Pradel	6	23	4
Salindres	6	21	4
Saint-Christol-lès-Alès	5	49	10
Génolhac	4	9	2
Chamborigaud	3	39	13
Saint-Hilaire-de-Brethmas	3	3	1
Cendras	3	13	4
Saint-Florent-sur-Auzonnet	2	6	3
Chambon	2	4	2
Rousson	2	4	2
Saint-Julien-de-Cassagnas	2	5	3
Brignon	2	5	3
Saint-Maurice-de-Cazevieille	2	8	4
Portes	2	9	5
Ribaute-les-Tavernes	2	5	3
Massanes	2	5	3
Tornac	1	3	3
Saint-Paul-la-Coste	1	2	2
Ners	1	2	2
Les Mages	1	2	2
Cruviers-Lascours	1	6	6
Boucoiran-et-Nozières	1	4	4
Généralgues	1	2	2
Lézan	1	6	6
Corbès	1	3	3
Martignargues	1	2	2
Saint-Privat-des-Vieux	1	3	3
Vézénobres	1	4	4
Sénéchas	1	2	2
Concoules	1	2	2
Vabres	1	3	3
Mialet	1	2	2
Saint-Julien-les-Rosiers	1	5	5
Massillargues-Attuech	1	8	8
Total général	552	4126	7

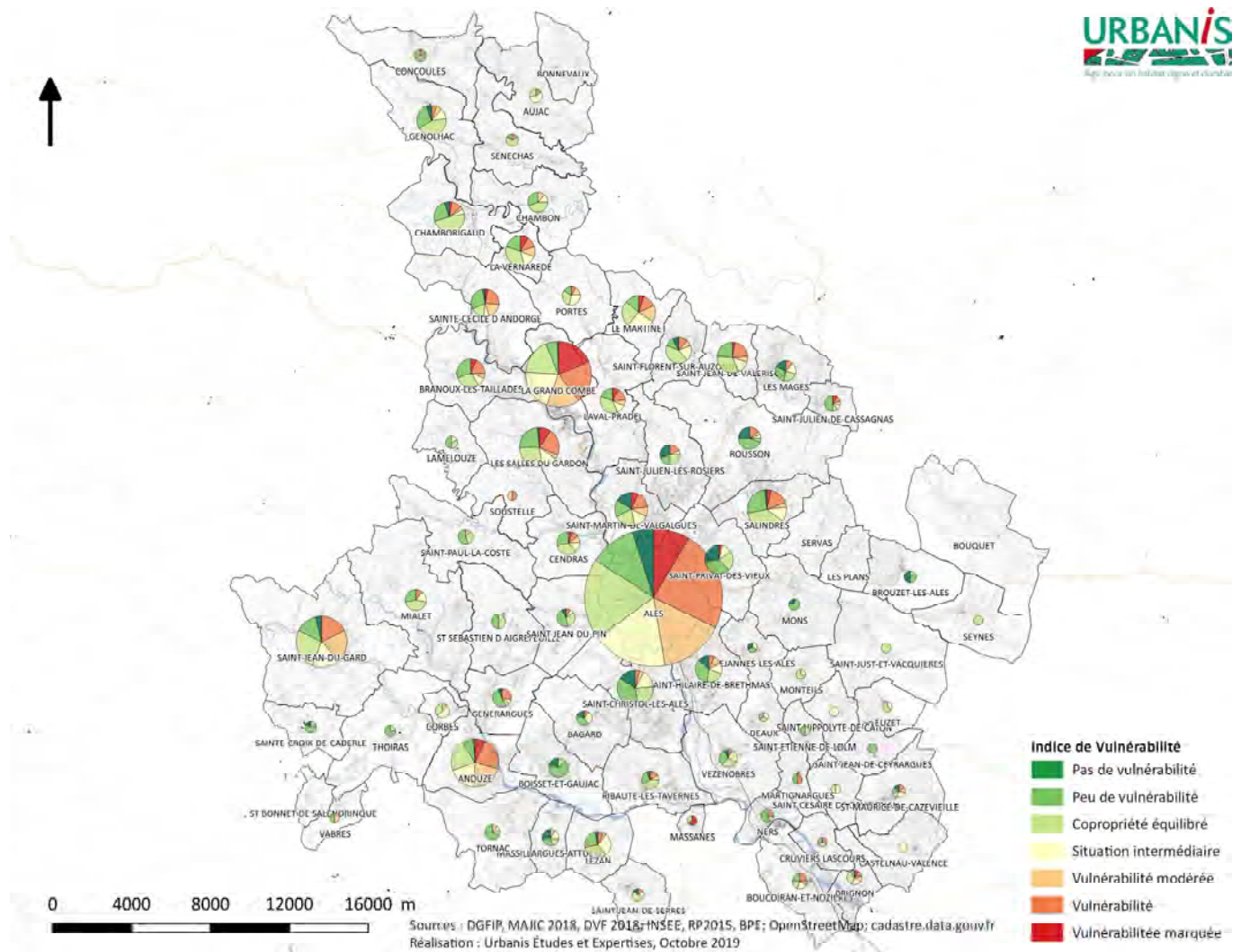
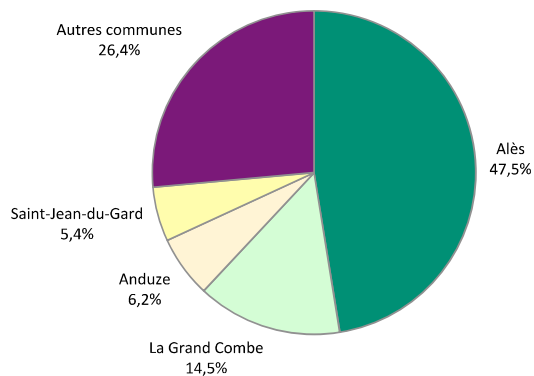
Le tableau ci-contre indique pour chaque commune le nombre de copropriétés classées vulnérables, le nombre de logements qu'elles regroupent ainsi que la taille moyenne des copropriétés concernées :

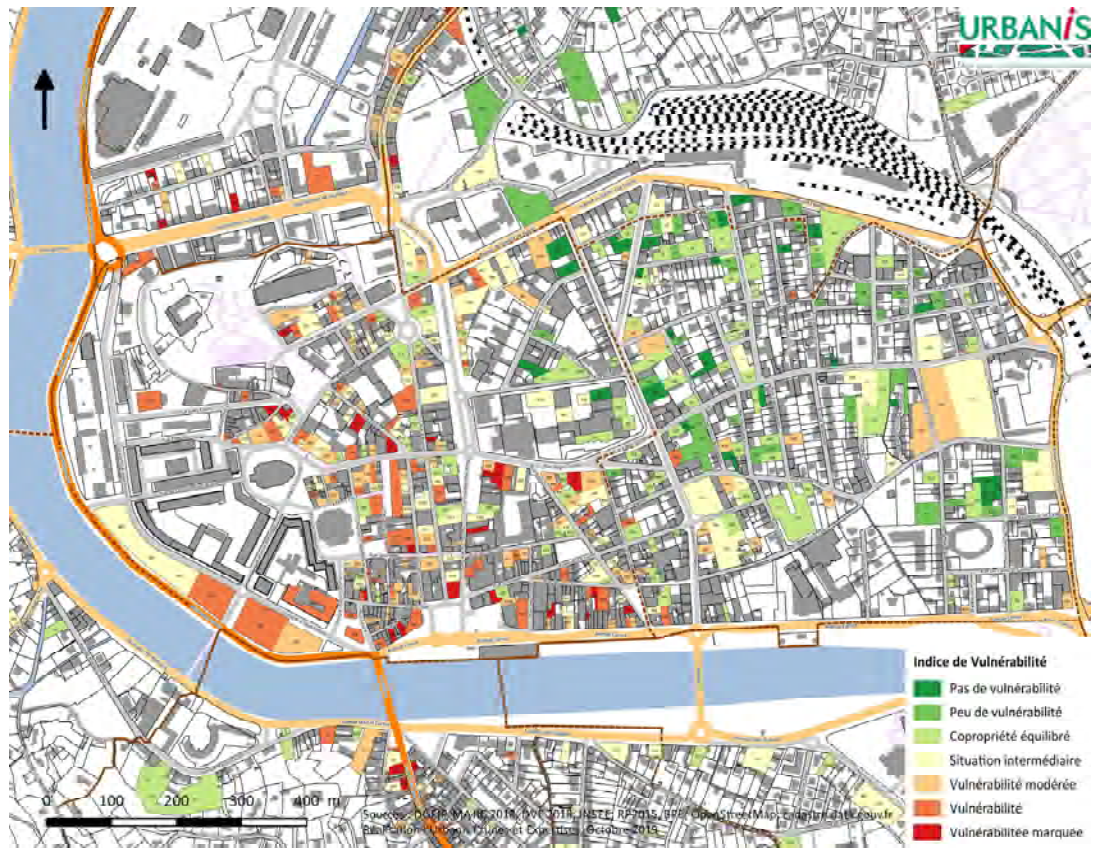
On constate ainsi que la ville d'Alès concentre les situations les plus difficiles avec :

- 47% des copropriétés vulnérables (contre 35% du nombre total de copropriétés) ;
- 72% des logements en copropriétés vulnérables (contre 61% du nombre total de logements en copropriétés).

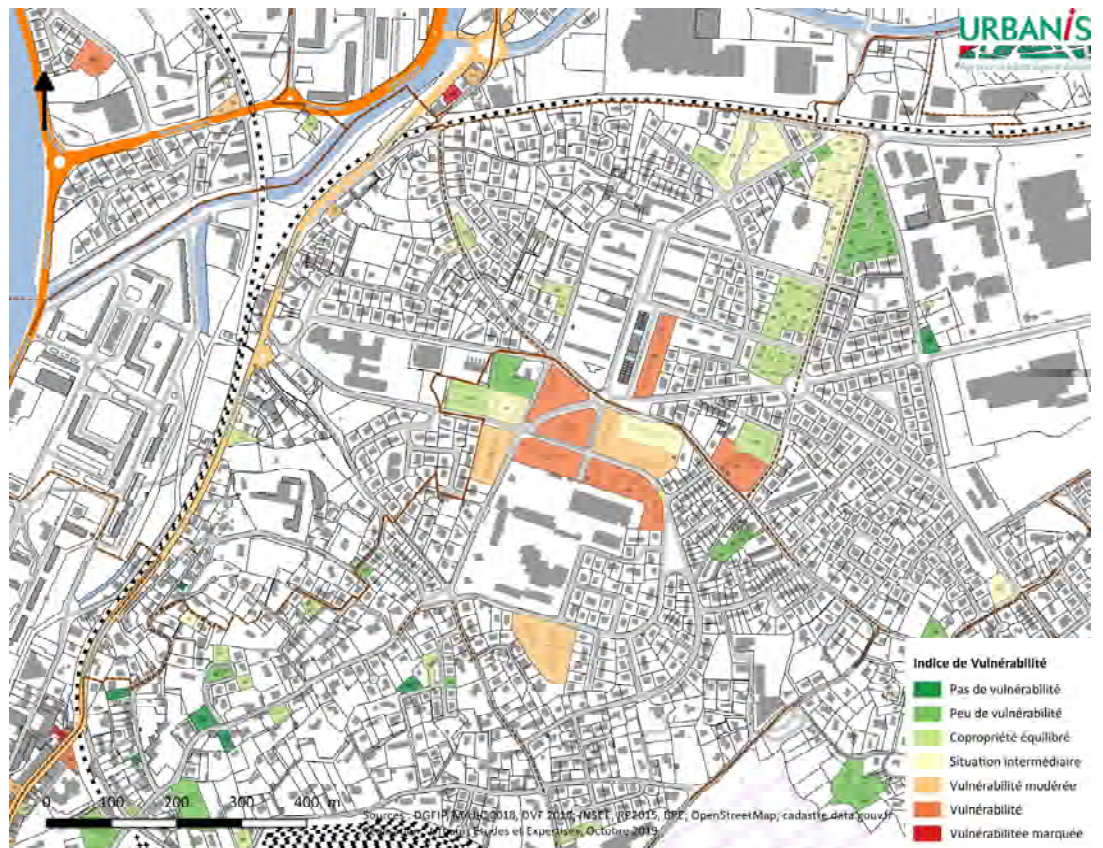
Hors d'Alès, des fragilités importantes apparaissent sur 290 copropriétés réparties sur 44 communes de l'Agglomération, en particulier sur La Grand-Combe, Anduze et Saint-Jean-du-Gard ; ce constat rejoint les inquiétudes exprimées par les Elus de ces communes quant à la dégradation du parc de logements privés, notamment en centre ancien.

Répartition communale des copropriétés identifiées comme vulnérables (note égale ou supérieure à 10)





Centre ancien- Alès



Quartier Clavières - Alès

5.1.3 - Une forte corrélation entre copropriétés de petites tailles, ancienneté du bâti et vulnérabilité

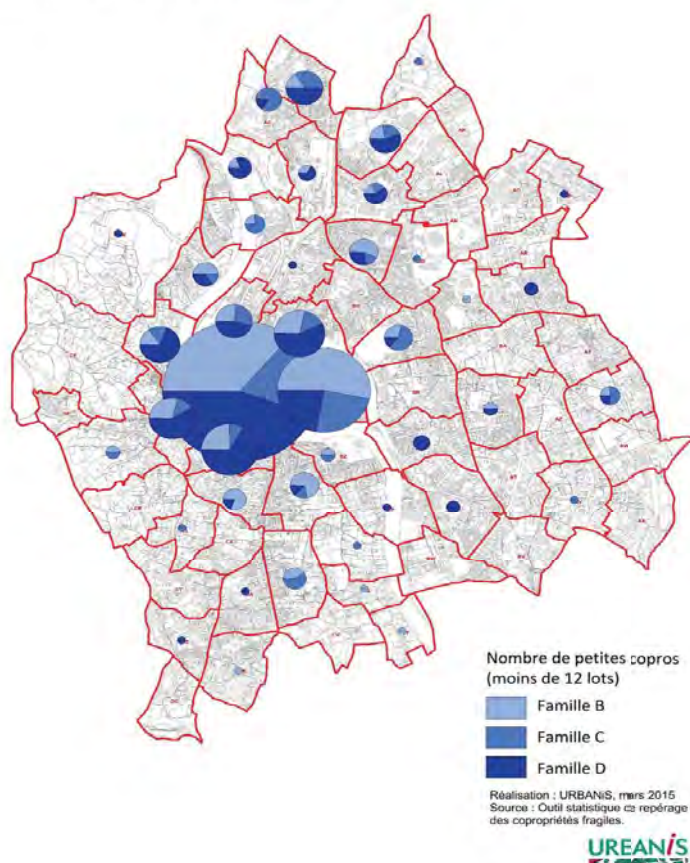
Une grande majorité des copropriétés vulnérables d'Alès Agglomération sont des copropriétés de petites tailles et anciennes :

- 91% des copropriétés vulnérables comportent moins de 12 logements ; la vacance y est très importante (36%) et la part de propriétaires occupants très en retrait (23% seulement).
Le poids des petites copropriétés vulnérables est moindre sur la ville-centre d'Alès (78%), celle-ci accueillant de plus grands ensembles en situation potentielle de vulnérabilité.
- 90% des copropriétés vulnérables de moins de 12 logements ont été construites avant 1946, et sont majoritairement localisées en centres anciens (84% sur Alès et entre 90 et 100% sur les autres communes).

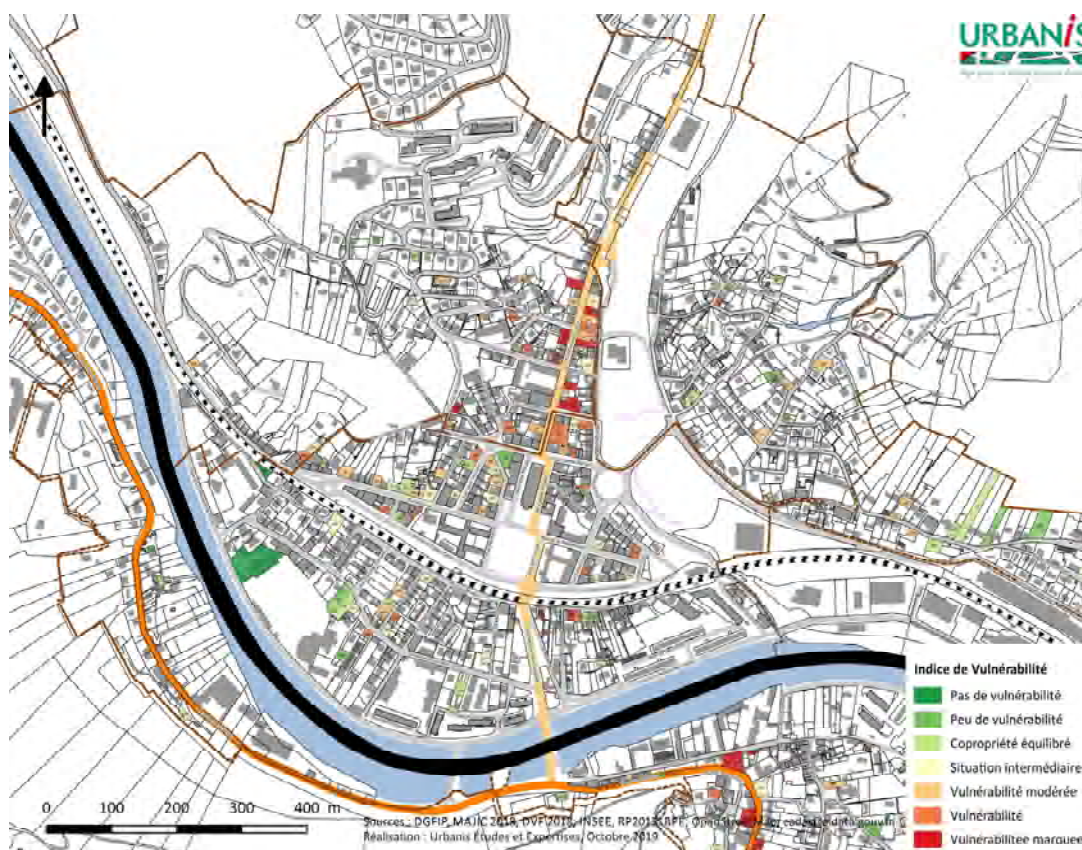
Sur Alès, une majorité des petites copropriétés (moins de 12 lots) sont considérées dans une situation délicate : près de 50 % sont classées en «famille D» par l'outil d'observation de l'ANAH, catégorie qui correspond aux copropriétés les plus dégradées (*extrait de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU d'Alès, 2019*).

Protocole de préfiguration NPNRU Alès Agglomération

Petites copropriétés par section cadastrale



Les cartes ci-contre et ci-après d'analyse de la vulnérabilité des copropriétés, confirment une **concentration des copropriétés vulnérables sur les centres anciens d'Alès et de la Grand Combe**, mais également concernant Alès sur des secteurs plus périphériques tels que les **quartiers de Clavières ou du Plan**.



Centre ancien - La Grand-Combe

Le registre d'immatriculation des copropriétés rend également compte d'une **défaillance de gestion des copropriétés**, en particulier de celles comportant peu de lots d'habitations. Bien que toutes les copropriétés aient désormais pour obligation légale de s'immatriculer, **seule une part infime - 18% - apparait sur le registre de juin 2019** : 379 copropriétés seulement étaient alors immatriculées, sur les 2092 recensées par le fichier Majic 2018 de la DGFIP.

Nombre de copropriétés immatriculées le 30/06/2019 par lots d'habitation

	Total	10 lots ou moins	11 à 49 lots	50 à 199 lots	Plus de 200 lots
CA Alès Agglomération	379	225	121	32	1
Alès	284	151	105	27	1
Anduze	18	15	2	1	-
La Grand-Combe	14	13	1	-	-
Saint-Christol-lès-Alès	11	3	7	1	-

Source : registre d'immatriculation des copropriétés au 30/06/2019

NB : Les autres communes du territoire sont soit non concernées, soit sous le secret statistique (les données ne sont pas affichées s'il y a moins de 11 copropriétés sur le territoire mais comptabilisées dans le total de l'EPCI)

Le taux d'immatriculation avoisine les 100% pour les copropriétés de 11 lots d'habitations et plus. Il n'est par contre que de 12% pour les copropriétés de 10 lots ou moins qui se soustraient massivement à cette démarche. Ce constat rend compte d'une **méconnaissance des obligations légales qui incombent aux copropriétés**, si ce n'est d'une **défaillance en matière de gestion et de fonctionnement**.

Poids des copropriétés immatriculées au 30/06/2019 au regard des copropriétés recensées sur le territoire
Comparatif par taille en nombre de lots d'habitation



Si les copropriétés gérées par des syndic professionnels sont majoritaires sur le registre, le **nombre de copropriétés enregistrées non gérées par un syndic** - 97 au total - est inquiétant car fortement préjudiciable à leur bon fonctionnement et de fait à leur entretien.

Le registre répertorie par ailleurs **une copropriété sous administration provisoire** (située sur Alès).

Organisation et statut juridique des copropriétés immatriculées au 30/06/2019

	Total	Syndics professionnels	Syndics non professionnels (bénévoles et coopératifs)	Sans syndic
CA Alès Agglomération	379	247	35	97
Alès	284	215	19	50
Anduze	18	9	4	5
La Grand-Combe	14	1	2	11
Saint-Christol-lès-Alès	11	7	1	3

Source : registre d'immatriculation des copropriétés au 30/06/2019

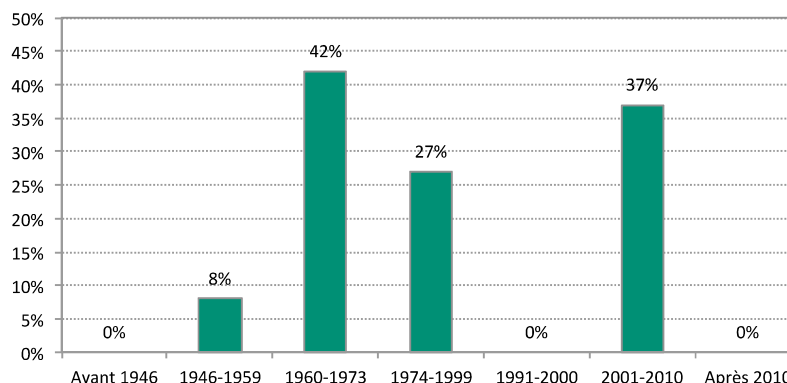
5.1.4 - Les grands ensembles en copropriétés : des fragilités moins accentuées mais un enjeu fort au regard du nombre de logements

29 copropriétés de plus de 50 logements sont recensées sur le territoire d'Alès Agglomération. Elles regroupent **2 501 logements**, soit 22% du nombre total de logements en copropriétés et se caractérisent par :

- une moindre proportion de propriétaires occupants : 35% de propriétaires occupants (contre 43 % en moyenne sur l'ensemble des copropriétés du territoire) ;
- un taux de vacance de 11%, légèrement inférieur au taux de vacance de l'ensemble des copropriétés (14 %) ;
- une ancienneté plus marquée : 50% de ces copropriétés ont été construites entre 1946 et 1973 ;
- une vulnérabilité plus affirmée avec un indice moyen de vulnérabilité de 11 sur 20 points (contre 9 en moyenne sur l'ensemble des copropriétés) ;
- une concentration sur seulement 4 communes : Alès (pour 25 d'entre elles), Saint-Privat-des-Vieux (pour 2), Saint-Jean-du-Gard et Saint-Christol-lès-Alès (1 copropriété de plus de 50 logements sur chacune de ces communes).

Ancieneté des copropriétés de 50 logements et plus

Source : MAJIC 2018



Parmi ces grands ensembles, 13 copropriétés se distinguent par un indice de vulnérabilité supérieur à 12. Elles totalisent 1 303 logements et se situent toutes sur Alès, sur les quartiers Rénovation, Les Plans et Clavières ; plus de la moitié de ces copropriétés sont localisées en QPV ou en zone tampon.

Adresse	Quartier	QPV	Nombre de logements	Indice de Vulnérabilité (sur 20)
0055 GRAND RUE JEAN MOULIN, Alès	Rénovation	QPV	73	16
0050 GRAND RUE JEAN MOULIN, Alès	Rénovation	QPV	72	16
0008 JEAN JAURES, Alès	Rénovation	QPV	56	13
0058 GRAND RUE JEAN MOULIN, Alès	Rénovation	QPV	155	16
0008 DE LA GIBERTINE, Alès	Le Plan	-	80	13
0032 DE STALINGRAD, Alès	Le Plan	-	80	13
0001 MAURICE BOURDET, Alès	Le Plan	-	90	14
0016 DE VABRELONGUE, Alès	Clavières	Tampon	66	13
0007 CHARLES GOUNOD, Alès	Clavières	-	60	15
0001 CHARLES GOUNOD, Alès	Clavières	Tampon	72	17
0049 GASTON RIBOT, Alès	Clavières	-	160	14
0010 DE CLAVIERES, Alès	Clavières	-	199	16
0008 DE L'EGLISE DE TAMARIS, Alès	Tamaris	QPV	140	15

5.1.5 - Evaluation du potentiel en matière de précarité énergétique

L'évaluation du bâti potentiellement énergivore repose sur une cible principale, **le parc d'avant 1975 ; il concerne 1 706 copropriétés représentant 7 006 logements.**

L'état du bâti (catégories cadastrales 6, 7 et 8) constitue ensuite un 1^{er} filtre discriminant permettant d'affiner le potentiel en matière de rénovation thermique : sont concernées **1 614 copropriétés représentant 6 907 logements.**

Pour une approche de la précarité énergétique, un 2^{ème} filtre est appliqué, prenant en compte la **fragilité sociale des occupants** : sont dès lors concernées **751 copropriétés totalisant 3 861 logements.**

Evaluation du potentiel pour le dispositif « copropriétés fragiles » de l'Anah

L'éligibilité à l'aide « Habiter mieux copropriété » de l'ANAH repose sur un critère d'occupation : 75% des lots d'habitation à minima doivent être occupés à titre de résidence principale. Ce dernier filtre correspond sur le territoire de l'Agglomération à **422 copropriétés représentant 2 650 logements**. Le tableau suivant indique la ventilation par commune du nombre de copropriétés potentiellement concernées par la précarité énergétique (751 copropriétés au total) et évalue le potentiel de traitement par le biais des subventions Anah dans le cadre du dispositif « Habiter Mieux Copropriété » (422 copropriétés).

Communes	Evaluation des copropriétés en précarité énergétique	Dont potentiel Habiter Mieux Copropriété
Alès	338	220
La Grand-Combe	124	62
Anduze	49	28
Saint-Jean-du-Gard	42	14
Le Martinet	17	7
Les Salles-du-Gardon	13	4
Saint-Jean-de-Valérisclé	11	5
Branoux-les-Taillades	10	5
Salindres	10	8
Sainte-Cécile-d'Andorge	9	2
Saint-Christol-lès-Alès	9	7
Saint-Martin-de-Valgagues	8	4
Laval-Pradel	8	3
Lézan	8	6
Saint-Florent-sur-Auzonnet	7	4
Chamborigaud	7	2
Génolhac	6	4
Cendras	6	3
Saint-Hilaire-de-Brethmas	5	2
La Vernarède	5	2
Généralgues	5	3
Saint-Julien-les-Rosiers	4	2
Boucoiran-et-Nozières	4	3
Corbès	4	3
Brignon	3	-
Saint-Paul-la-Coste	3	2
Chambon	3	2
Bagard	3	1
Saint-Julien-de-Cassagnas	2	-
Mialet	2	2
Rousson	2	1
Vézénobres	2	1
Massanes	2	-
Sénéchas	1	-
Ribaute-les-Tavernes	1	1
Deaux	1	1
Euzet	1	1
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille	1	-
Martignargues	1	-

Communes	Evaluation des copropriétés en précarité énergétique	Dont potentiel Habiter Mieux Copropriété
Tornac	1	1
Lamelouze	1	1
Portes	1	1
Saint-Hippolyte-de-Caton	1	1
Les Mages	1	1
Saint-Jean-de-Serres	1	-
Saint-Césaire-de-Gauzignan	1	1
Concoules	1	-
Soustelle	1	-
Castelnau-Valence	1	1
Vabres	1	-
Saint-Jean-du-Pin	1	-
Ners	1	-
Massillargues-Attuech	1	-
TOTAL	751	422

5.2 – Zoom sur les grandes copropriétés d'Alès

5.2.1 - Les copropriétés du centre ancien et des faubourgs d'Alès

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU du centre ancien et des faubourgs d'Alès menée en 2018 et 2019 par URBANIS pour Alès Agglomération et portant sur la partie ancienne du centre-ville d'Alès ainsi que sur les faubourgs de Rochebelle, du Soleil et d'Auvergne distingue :

- les copropriétés « récentes », postérieures à 1945, qui représentent 2% seulement des immeubles du périmètre d'étude ; construites en centre-ville et peu présentes dans les faubourgs, elles sont en meilleur état que le reste du parc : plus de la moitié est classée en « bon état » et une seule en état dégradé. Elle sont occupées par une proportion plus importante de propriétaires occupants (38% de PO dans ces copropriétés contre 8% seulement dans les mono-propriétés). Construites pour beaucoup d'entre elles voici plus de 30 ans, elles nécessitent des travaux d'isolation thermique et, selon le profil de leurs occupants, des travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap.
- les copropriétés « anciennes », antérieures à 1946, qui représentent 16% des immeubles du périmètre d'étude. Leur état est comparable à celui des autres immeubles anciens en mono-propriété ; les enjeux en terme de requalification sont donc identiques à ceux des autres immeubles du parc ancien, avec une difficulté supplémentaire liée à la déficience des instances de gestion de nombre d'entre elles, ce qui peut compliquer les processus de décision et l'engagement des travaux.

Concernant les copropriétés récentes, l'objectif de l'OPAH-RU sera d'inciter à la réalisation de travaux, notamment d'isolation thermique et d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.

Concernant les copropriétés anciennes, l'objectif est davantage de mettre en œuvre un accompagnement juridique et, si nécessaire, d'engager les travaux de requalification.

5.2.2 - Les copropriétés du secteur Rénovation

SOLIHA a été chargée en 2018-2019 d'une mission de Veille et d'Observation (de type VOC) sur les 7 copropriétés du secteur Rénovation / Grand Rue Jean Moulin, datant des années 60/70 et regroupant près de 520 logements.



Source : SOLIHA , « Copropriétés du secteur Rénovation »

Le constat de départ est le suivant :

- des copropriétés pas forcément fragiles mais nécessitant un suivi du fait du vieillissement de leur population et de leur manque d'attractivité pour des clientèles plus jeunes qui préfèrent le parc plus récent ;
- des immeubles qui pâtissent d'une image de grand ensemble comme le parc social voisin mais qui bénéficient en contrepartie d'une vue remarquable sur le Gardon et les contreforts des Cévennes ;
- des immeubles qui souffrent d'un problème d'accessibilité du fait de la déconstruction partielle, voici quelques années, de la dalle de la Grand Rue Jean Moulin où se situent les entrées ;
- des charges en augmentation croissante (défaut d'isolation thermique et défaut de chauffage performant) ;
- une requalification d'ensemble (isolation par l'extérieur) difficilement réalisable à court terme (coût prévisionnel élevé).

L'analyse des caractéristiques physiques, techniques et financières de chaque copropriété a conduit à identifier :

- 1 copropriété en bon état : « La Castagnade » (72 logements) ;
- 4 copropriétés en état moyen : Les Rives du Gardon 1 (60 logements), Les Rives du Gardon 2 (60 logements), Le Jean Jaurès (55 logements) et Rénovation 1 (42 logements), cette dernière étant à surveiller particulièrement ;
- 2 copropriétés fragiles - L'Hermitage (156 logements) et Le Villeneuve (73 logements) - qui pourraient basculer rapidement en état de dégradation, en l'absence d'interventions rapides sur les parties communes et dans la gestion des impayés.



Synthèse des fragilités des copropriétés du quartier du Plan

Source : « Etude urbaine quartier « Le Plan » d'Alès – Alès Agglomération, URBANIS, 2019

5.2.3 - Les copropriétés du quartier du Plan

Le diagnostic de l'étude urbaine du quartier du Plan réalisé en 2019 par URBANIS souligne l'enjeu majeur que constitue sur ce quartier les copropriétés des années 50-60 qui présentent des signes de fragilité et nécessitent des travaux d'amélioration, notamment thermiques. La seconde phase de l'étude a donc été réorientée vers un approfondissement du diagnostic des copropriétés du quartier et notamment sur les plus importantes - à savoir Bâticoop et Air et Lumière - afin de mieux cerner les actions à entreprendre (observation, assistance juridique et gestion, travaux...).

107 copropriétés, dont 62 antérieures à 1946 et 71 postérieures à cette date, sont localisées sur le quartier du Plan :

- Les copropriétés anciennes sont majoritairement de petite taille (deux tiers comptent moins de 5 logements et une seule plus de 10 logements) ; elles sont globalement en moins bon état (près de 1/5 sont dans un état dégradé) et présentent un taux de vacance élevé (18% contre 13% dans le parc de mono-propriétés).
- Les copropriétés récentes sont globalement en meilleur état (6% seulement sont dans un état dégradé) et de taille plus importante (5 comptent plus de 50 logements : Bâticoop-Les jardins 1 et 2, Air et Lumière, Centaures et Alès Piazza).

Afin de hiérarchiser les interventions à mettre en œuvre sur le parc de copropriétés des Plans, une hiérarchisation de leur niveau de fragilité a été établie sur la base de 4 indicateurs (voir carte ci-contre) :

- une majorité de propriétaires bailleurs (plus de 50%) ;
- un taux de vacance supérieur à 18% ;
- l'état du bâti ;
- le prix moyen au m² en référence au prix moyen au m² des ventes d'appartements sur le quartier du Plan (soit 1 430 €/ m²).

Globalement près de la moitié des copropriétés du quartier du Plan présentent des indices de fragilité et devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) mis en place par Alès Agglomération.

Un tiers au moins des copropriétés du quartier présente des signes de grande fragilité ; pour celles-ci, l'étude URBANIS préconise la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC). Parmi les copropriétés de plus de 50 lots, trois ressortent de cette analyse :

- Baticoop - Les Jardins 1 et 2 - qui datent de la fin des années 1950 et comptent respectivement 90 et 80 logements ;
- Air et Lumière, immeuble en R+11 de 80 logements, datant du milieu des années 1950.



Baticoop- Les Jardins 1



Baticoop- Les Jardins 2



Air et Lumière



Les dispositifs d'observation et d'intervention auprès de copropriétés

Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) : Le VOC est un outil stratégique d'observation permettant de repérer et de classer, selon leur état, les copropriétés (très dégradées, dégradées, fragiles, etc...) afin de rechercher et d'identifier la nature des difficultés rencontrées ou à envisager. Alimenté grâce au regroupement d'un certain nombre de données (registre des copropriétés, données DVF et Majic, relevés de terrain, rencontres avec les acteurs, etc.), cet outil sert d'observatoire.

Le 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

L'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) : créé par la loi ALUR pour traiter les copropriétés dégradées, l'Orcod constitue un outil ensablé, qui doit permettre de traiter de façon globale les causes des dysfonctionnements observés sur les copropriétés. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre d'un projet urbain et social ou d'une politique locale de l'habitat. Elles permettent notamment le recours au portage foncier.

Le Plan De Sauvegarde : le PDS est un dispositif d'accompagnement au redressement des copropriété sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et technique. Il permet d'intervenir sur les situations particulièrement difficiles. Sa mise en œuvre est décidée directement par le Préfet du département ou sur proposition du Maire de la commune. Le Préfet désigne un coordinateur chargé du bon déroulement du plan ; les missions du coordinateur peuvent être financées en partie par l'Anah à hauteur de 50 % des dépenses dans la limite de 25 000 € par an.

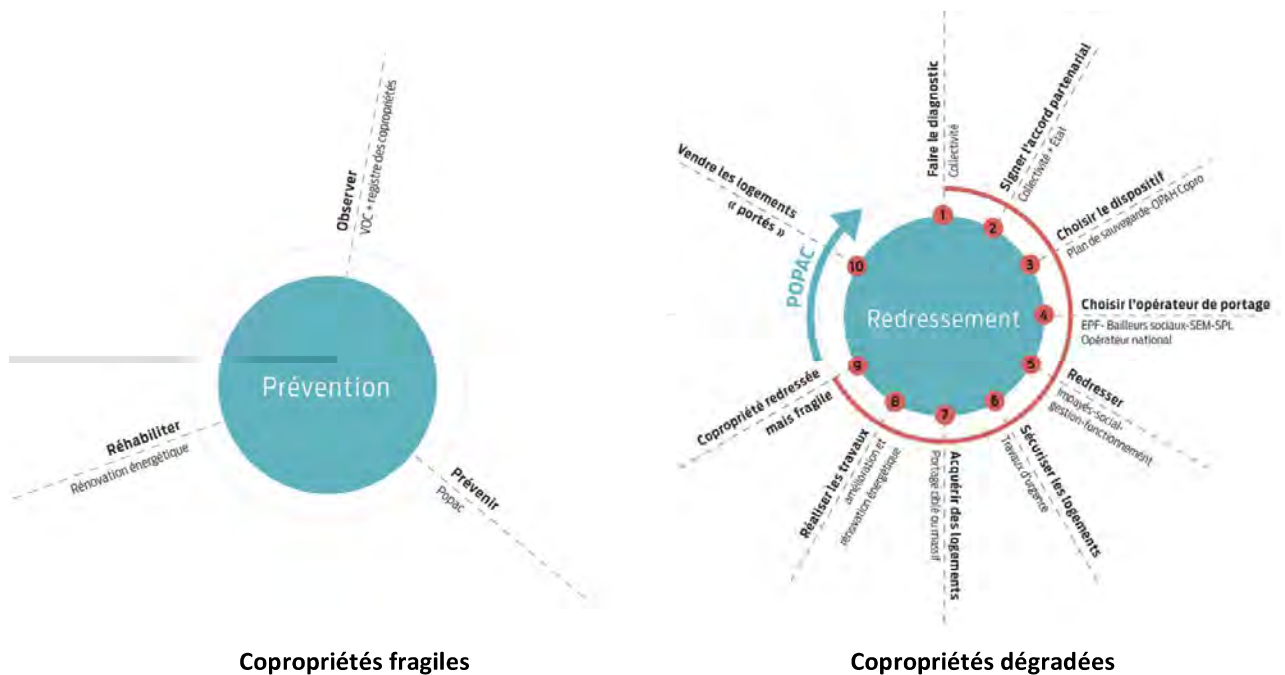
L'OPAH copropriétés dégradées : il s'agit d'un dispositif incitatif, préventif ou curatif, qui ne concerne que les actions de redressement des copropriétés dégradées. Il porte sur un ou plusieurs immeubles et permet d'accompagner les syndicats de copropriétaires pour redresser la gestion des copropriétés. L'Opah Copropriété facilite également la mise en œuvre d'un programme de travaux d'amélioration des bâtiments, tant sur les parties communes que sur les parties privatives.

L'OPAH avec volet copropriété en difficulté : Ce volet s'inscrit dans un dispositif d'intervention dont l'objet est plus large que celui du plan de sauvegarde ou de l'Opah "copropriétés". Il dépasse en effet la seule intervention ciblée sur une ou plusieurs copropriétés ; dans ce cas l'intervention s'opère sur un échantillon d'immeubles préalablement définis.

L'aide aux travaux de rénovation énergétique « Habiter Mieux Copropriétés » : Pour bénéficier de l'aide Anah « Habiter Mieux Copropriété », la copropriété doit notamment comporter 75% minimum de lots d'habitation occupés en résidence principale et être considérée comme fragile, ce qui signifie que son étiquette énergétique doit être comprise entre D et G et que son budget prévisionnel annuel doit afficher un taux d'impayés de charges supérieur à un seuil défini (compris entre 8% et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots).

Sous certaines conditions, peuvent également bénéficier de cette aide les copropriétés intégrées à un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (Popac) ou à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Opah). L'aide « Habiter Mieux Copropriété » est attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35 % minimum.

5.3 - Enjeux et premières pistes d'intervention



Prévention, redressement, recyclage pour les copropriétés les plus dégradées, les outils et stratégies d'intervention sont multiples et devront vraisemblablement se conjuguer (y compris dans le cadre du NPNRU ou du programme Action Cœur de Ville).

Sur les bases du diagnostic présenté plus haut, plusieurs enjeux se définissent en ce sens :

- **Un enjeu d'accompagnement des petites copropriétés en centre ancien** (soutien administratif, juridique et financier) afin de redresser - ou instaurer - leurs instances de gestion pour les mettre en situation de réhabilitation.
- **Un enjeu immédiat de réhabilitation des copropriétés les plus dégradées** avec des actions ciblées, adossées aux dispositifs d'amélioration de l'habitat (mobilisation des outils incitatifs et coercitifs pour permettre une requalification durable des immeubles).
- **Une vigilance préconisée sur les grands ensembles** en copropriétés qui, s'ils sont faiblement représentés sur le territoire, n'en demeurent pas moins importants par le nombre de logements qu'ils comportent et les répercussions fortes que leur dégradation peut avoir à l'échelle d'un îlot voire d'un quartier. Une analyse des données de gestion portées au registre d'immatriculation permettrait d'approfondir leur connaissance et un premier niveau de veille.
- **Un enjeu de mise à niveau des performances énergétiques**, notamment sur les grands ensembles dont 50% ont été construits avant 1974.
- **Un enjeu général de sensibilisation des copropriétés fragiles aux règles et obligations qui leur sont rattachées** (immatriculation au registre, désignation d'un syndic, ...).

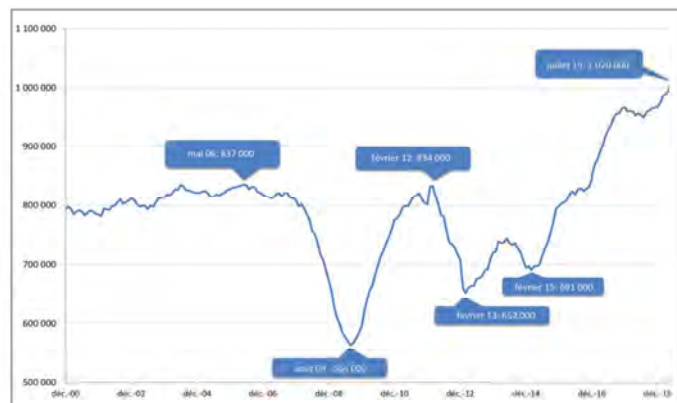
6 - Marché du logement

6.1 - Les tendances nationales du marché en 2019

6.1.1 - Un volume record de transactions immobilières

Au cours des derniers mois, la faiblesse des taux d'intérêt a fortement accru la solvabilité des acquéreurs, tandis que le rendement à la baisse des fonds en euro oriente les investisseurs vers l'immobilier. Le marché immobilier français s'apprête ainsi à battre un nouveau record, avec 1 020 000 transactions enregistrées sur 12 mois à fin juillet 2019, en progression de 7% sur un an. La même tendance s'observe à l'échelle du département du Gard, avec un montant global des ventes en hausse de 50% sur 4 ans (Cgedd).

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2019

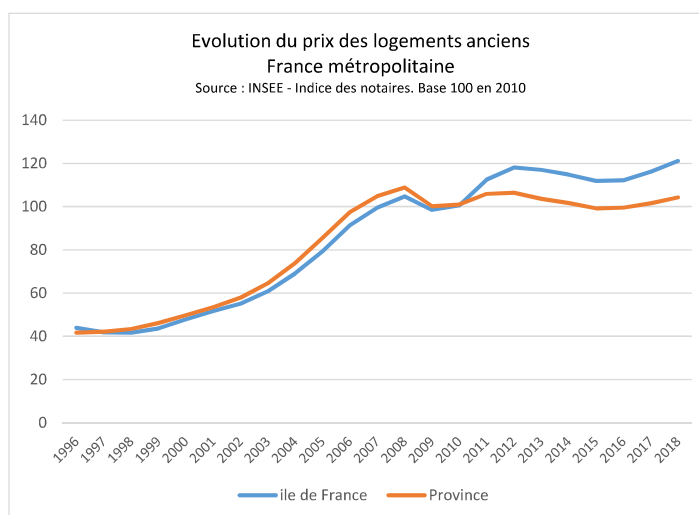


Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFP (MEDOC)

6.1.2 - Une évolution des prix contrastée

L'évolution des prix depuis la crise de 2009 est différenciée selon les territoires. Un découplage significatif s'est opéré entre la région parisienne, les grandes métropoles et le reste du territoire.

Alors que la hausse est ininterrompue à Paris, les prix de l'immobilier des villes moyennes ont connu plusieurs années de stabilité après la décote de 2009-2011, et enregistrent une reprise modérée depuis 2018 seulement : l'Observatoire des notaires indique en octobre 2019 une hausse des prix de l'ancien de 2,7% sur un an pour les maisons et de 5,1% pour les appartements en France métropolitaine, une tendance qui s'observe « sur toutes les grandes villes de province à l'exception de quelques agglomérations (Saint-Nazaire, Douai, Lens, Maubeuge) où les prix restent orientés à la baisse ».

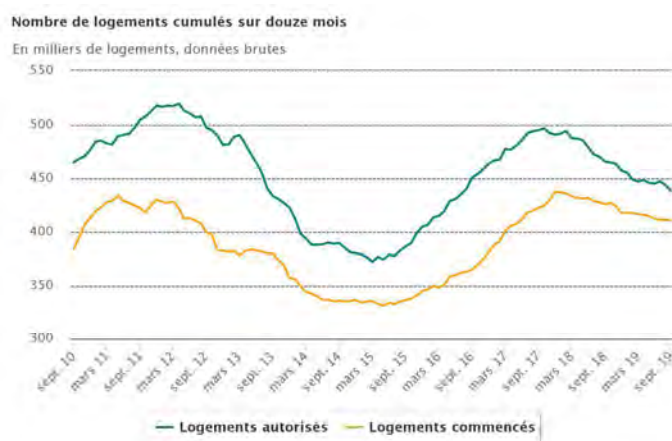


6.1.3 - Des interrogations pour les années à venir

A court terme, les notaires ne constatent aucun affaiblissement de la dynamique du marché : « *La principale motivation des Français pour l'acquisition immobilière reste l'attractivité des taux d'intérêt, mais également le rendement limité de nombreux produits d'épargne consécutif à la baisse des taux. Cette baisse des taux favorise très largement, dans les communes les plus dynamiques, l'achat au détriment de la location. La moyenne d'âge des acquéreurs tend à baisser* ».

Le marché n'est pourtant pas à l'abri d'un infléchissement, voire d'un retournement de tendance : une brusque remontée des taux d'intérêt impacterait nécessairement la dynamique en cours.

La construction neuve à l'échelle nationale est quant à elle en fléchissement depuis le début 2018. Sur un an, d'avril 2018 à mars 2019, le volume des logements autorisés est en baisse de 8,2 %, celui des logements commencés de 5,2 %. La fraction la plus cyclique du marché, la promotion immobilière, est également en repli selon l'Observatoire des notaires, avec une baisse de 3,3% du nombre des réservations et de 14,8% des mises en vente au 2^{ème} semestre 2019.



Cette tendance pourrait être amplifiée par les élections municipales de 2020 (pouvant conduire au décalage dans le temps voire à l'abandon de certains projets) mais aussi par les mesures prises au plan national pour freiner l'étalement urbain, notamment dans les territoires peu tendus : recentrage du dispositif Pinel sur les zones B1, politique des cœurs de ville, incitations à l'investissement locatif dans l'ancien (dispositif Denormandie).

6.2 - Les ressorts du marché d'Alès Agglomération

Alès agglomération est un vaste territoire qui connaît des dynamiques contrastées en termes d'attractivité résidentielle et de marché immobilier :

- Une ville centre qui poursuit sa mutation avec une démographie atone (-0,40% l'an entre 2012 et 2017) ;
- Une couronne péri-urbaine dynamique qui capte une large partie des classes moyennes et des couches aisées de la population ; un développement amplifié vers Nîmes au Sud et sur un axe transversal Sud-Ouest / Nord-Est Anduze - les Mages ;
- Un territoire cévenol, rural et touristique, avec de nombreuses résidences secondaires mais aussi de petits pôles urbains, Anduze et Saint-Jean-du-Gard, dotés d'un important parc ancien ;
- Un ancien territoire minier en stagnation au Nord d'Alès, avec un marché immobilier exsangue : La Grand Combe, Les Salles du Gardon, mais également Cendras malgré sa proximité immédiate d'Alès.

Nous rappelons ci-après les grandes caractéristiques de la démographie et du parc de logements d'Alès Agglomération, qui permettent de mieux appréhender les spécificités de son marché immobilier.

6.2.1 - Démographie

La croissance démographique enregistrée par Alès Agglomération sur la période 2012-2017 (+0,24% en moyenne par an) est nettement inférieure à celle du Département du Gard (+0,50% en moyenne par an) ou de l'agglomération voisine de Nîmes Métropole (+0,60%).

Mais il s'agit là d'une moyenne : les communes de première couronne d'Alès dépassent 1,0% voire 1,5% de croissance annuelle moyenne (+0,92% en moyenne sur le secteur entre 2012 et 2017), alors que les communes du Nord et de l'Ouest de l'Agglomération voient leur population stagner voire reculer (-0,22% sur le bassin de La Grand Combe, -0,35% sur le bassin d'Anduze / Saint-Jean-du-Gard, -0,01% sur le bassin Nord Cévennes).

La population est globalement âgée, avec un indice de jeunesse faible (0,67), nettement inférieur à la moyenne départementale (0,81), mais qui montre là encore de fortes disparités entre communes (globalement âgées au Nord, jeunes au Sud)

Enfin, le revenu médian (de 18 670 € en 2018) des ménages d'Alès Agglomération est de 7% inférieur à la médiane départementale et de 4,5% inférieur à celui des ménages de Nîmes Métropole ; comme déjà souligné, il est fortement impacté par le niveau de revenu plus faible des ménages de la ville centre d'Alès (16 660 €) et de La Grand Combe (14 580 €).

Le taux de pauvreté de 22,8% est identique à celui de Nîmes Métropole (22,6%), mais supérieur à celui du département du Gard (19,8%).

	Commune d'Alès	Alès Agglomération	Nîmes Métropole	Département du Gard
Taux de croissance démographique annuel moyen 2012-2017	-0,4%	+0,2%	+0,60%	+0,5%
Indice de Jeunesse				
Revenu médian 2018 par UC	16 830 €	18 670 €	19 550 €	20 020 €
Taux de pauvreté 2017	30,0%	22,8%	22,8%	19,8%

Source : INSEE

6.2.2 - Habitat

Le territoire d'Alès Agglomération compte une part significative de résidences secondaires et de logements vacants :

- 8,1% de résidences secondaires (Département du Gard : 13,0%), fortement représentées sur les communes cévenoles mais également sur quelques communes rurales du Sud du territoire ;
- 10,5% de logements vacants (Département du Gard : 8,4%), particulièrement nombreux à la fois dans les communes rurales et dans les grands centres urbains (Alès, La Grand Combe) et centre-bourgs (Anduze, Saint-Jean-du-Gard).

L'habitat individuel, majoritaire, représente 65% du parc de logements de l'Agglomération. L'habitat collectif est quant à lui concentré sur les villes les plus importantes et notamment Alès (62% de logements collectifs soit près de 62% du parc collectif total de l'Agglomération) et La Grand Combe (62% de logements collectifs soit 7 % du parc collectif total de l'Agglomération).

Le parc locatif social public est bien développé avec 10 371 logements locatifs sociaux (RPLS 2020) soit 17,2% du parc de résidences principales de l'Agglomération (INSEE 2017), dont près de 65% localisés sur la ville-centre d'Alès et 10% sur La Grand Combe.

La construction neuve se situe (moyenne 2013-2017) entre 606 logements (commencés) et 716 logements (autorisés). 71% des logements commencés sont des logements individuels.

Paradoxalement, le taux de construction, exprimé en nombre de logements commencés pour 1 000 habitants, est supérieur à ceux constatés sur le département du Gard et sur Nîmes Métropole.

	Population 2017	Moyenne annuelle de logements commencés 2013-2017	Nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants
Alès Agglomération	129 157	606	4,69
Nîmes Métropole	258 070	1 009	3,91
Département du Gard	744 178	3333	4,48

Source : INSEE

6.3 - Le marché des transactions

NB : Nous portons ici en italique les remarques recueillies auprès de professionnels de l'immobilier et notamment des agences immobilières questionnées.

6.3.1 - Un marché qui reflète les caractéristiques socio-économiques du territoire

> Un marché diversifié dominé par la maison individuelle

Sur le marché privé, la revente, avec 1 150 transactions enregistrées entre 2013 et 2017, représente en moyenne 2,3 fois le volume de la construction neuve privée (1,9 pour les maisons, 3,7 pour les appartements)⁵.

La maison individuelle représente 80% de la construction neuve privée et 65% du marché de la revente.
« L'individuel, c'est le produit phare pour les accédants, pour les jeunes couples qui fondent une famille... et l'offre est abondante sur la plupart des communes... ».

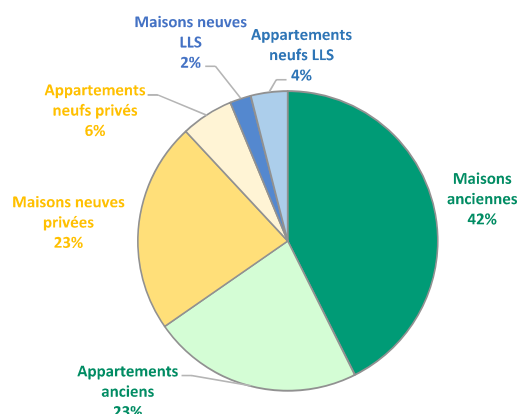
Estimation de l'activité annuelle moyenne du marché sur la période 2013-2017

Marché privé				Parc social	
Revente		Production neuve		Production neuve	
Maisons anciennes	Appartements anciens	Maisons neuves privées	Appartements neufs privés	Maisons neuves LLS	Appartements neufs LLS
750	400	400	100	40	70
1 150		500		110	

Source : DV3F – Sitadel 2 – RPLS 2018

Estimation de l'activité annuelle moyenne du marché sur la période 2013-2017

Sources : DV3F, Sitadel2, RPLS 2018 - Traitement URBANIS



Les deux marchés, neuf et ancien, se combinent : beaucoup d'acquéreurs, notamment de primo-accédants, étudient les deux options.

⁵ Estimation à partir des bases DV3F (transactions), Sitadel 2 (construction) et RPLS (LLS)

> Des prix très modérés, en légère reprise

Sur la période 2013-2017, les prix médians s'établissaient à des niveaux modiques, notamment pour les appartements :

- 1 714€ / m² utile et 156 000 € en moyenne par logement dans l'individuel ;
- 1 104€ / m² utile et 68 000 € en moyenne par logement dans le collectif.

« Les biens se vendent rapidement dès lors que les vendeurs acceptent les prix du marché local... »

La croissance démographique soutient le marché de la résidence principale (d'où la résistance du prix des maisons sur les parties les plus dynamiques du territoire) tandis que la résidence secondaire est un marché complémentaire sur les communes rurales.

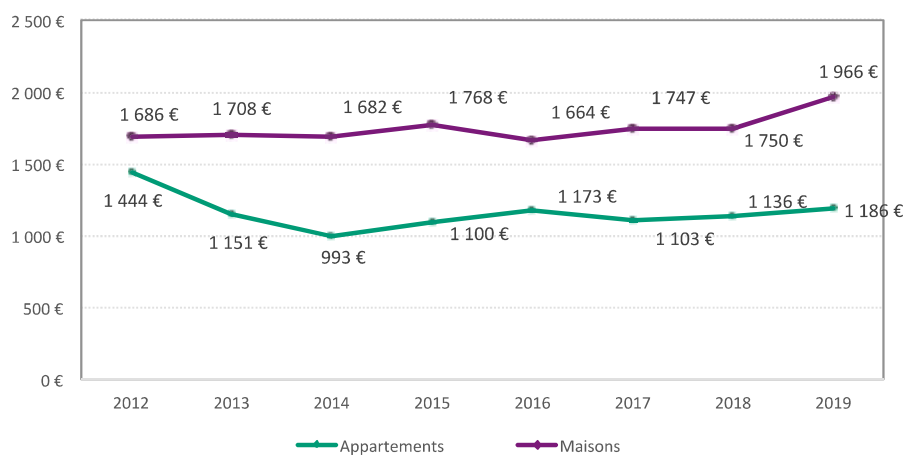
Les investisseurs trouvent par ailleurs leur compte dans les prix d'achat très abordables, avec un rendement moyen en hausse.

Les prix des maisons et des appartements sur Alès Agglomération ont globalement suivi les inflexions du marché national :

- forte baisse après la crise de 2009, plus marquée pour les appartements ;
- stabilité jusqu'en 2017 ;
- légère reprise en 2018 qui se confirme sur les 6 premiers mois de 2019, notamment pour les maisons.

Evolution des prix médians sur Alès Agglomération entre 2012 et 2019

Source : DV3F - DVF



Les prix des appartements, après avoir subi une décote de 31% entre 2012 et 2014, ont ainsi repris près de 20% depuis cette date. Les prix des maisons sont quant à eux restés plus stables avec seulement 4% d'augmentation entre 2012 et 2018, mais une augmentation sensible sur le premier semestre 2019.

« Ça repart doucement... les investisseurs recherchent des rendements élevés, les prix bas les attirent... ».

Toutefois, compte tenu du revenu médian plus faible de la population d'Alès Agglomération, la capacité d'achat des ménages n'est pas très éloignée de celle des territoires voisins ; comme dans la périphérie nîmoise, il faut 6,3 années de revenu médian pour acquérir une maison au prix médian dans la couronne péri-urbaine d'Alès.

Prix médian à l'unité et au m² utile, surfaces médianes des maisons

Commune	Prix médian	Prix médian au m ² utile	Surface médiane en m ²	Surface médiane du terrain en m ²
Anduze	185 000 €	2 056 €	91	1243
Tornac	187 500 €	2 047 €	93	1846
Boisset-et-Gaujac	195 700 €	1 980 €	100	1500
Bagard	199 500 €	1 966 €	102	1536
Vézénobres	178 000 €	1 964 €	90	1146
Saint-Christol-lès-Alès	179 200 €	1 890 €	96	860
Saint-Jean-du-Pin	180 000 €	1 875 €	100	1620
Mialet	157 000 €	1 875 €	71	1541
Saint-Julien-les-Rosiers	170 000 €	1 869 €	95	1114
Saint-Privat-des-Vieux	179 515 €	1 833 €	97	1125
Saint-Hilaire-de-Brethmas	171 250 €	1 832 €	91	981
Ribaute-les-Tavernes	168 000 €	1 823 €	95	1110
Cruviers-Lascours	173 000 €	1 818 €	100	517
Massillargues-Attuech	170 000 €	1 810 €	105	1213
Rousson	170 000 €	1 807 €	93	1170
Saint-Maurice-de-Cazevieille	160 000 €	1 807 €	104	754
Brouzet-lès-Alès	187 500 €	1 790 €	108	1500
Saint-Julien-de-Cassagnas	159 000 €	1 778 €	87	1499
Lézan	138 250 €	1 764 €	91	704
Mons	181 000 €	1 757 €	100	1065
Brignon	143 775 €	1 748 €	80	493
Alès	149 800 €	1 710 €	88	525
Saint-Florent-sur-Auzonnet	144 000 €	1 638 €	86	1050
Boucoiran-et-Nozières	126 000 €	1 600 €	83	702
Salindres	142 500 €	1 587 €	90	903
Les Mages	150 000 €	1 565 €	95	1410
Saint-Jean-de-Serres	149 500 €	1 530 €	95	903
Saint-Martin-de-Valgagues	150 000 €	1 518 €	91	742
Cendras	142 000 €	1 500 €	97	1099
Saint-Jean-du-Gard	151 000 €	1 478 €	98	597
Laval-Pradel	135 000 €	1 455 €	95	2067
Le Martinet	118 500 €	1 359 €	100	677
Chamborigaud	88 000 €	1 335 €	64	1045
Génolhac	90 000 €	1 250 €	71	602
Branoux-les-Taillades	124 250 €	1 213 €	91	1060
Saint-Jean-de-Valériscle	80 000 €	1 077 €	79	473
Les Salles-du-Gardon	90 000 €	1 000 €	85	618
La Grand-Combe	80 000 €	886 €	82	380

Source : DVF

L'étude publiée par l'INSEE en novembre 2016 sur les transactions immobilières réalisées en Languedoc Roussillon⁶ entre 2012 et 2014, confirme un niveau de prix inférieur à ceux des territoires voisins, aussi bien pour les appartements que pour les maisons ; sur cette période, le prix médian des maisons sur l'agglomération nîmoise s'est ainsi établi à 2 174 € le m², soit un niveau de 27% supérieur au prix médian enregistré sur Alès Agglomération.

Comparaison des prix médians et des revenus médians pour l'achat d'un bien par agglomération et secteurs géographiques proches

Territoires	Prix médian		Niveau de prix médian en base 100 (Alès ville centre)		Nombre d'années de revenu médian pour l'achat d'un bien au prix médian	
	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	Maisons
Alès ville-centre	75 000 €	148 000 €	100	100	3,9	7,7
Alès couronne péri-urbaine	76 000 €	162 000 €	101	109	3,0	6,3
Nîmes ville-centre	85 000 €	205 000 €	113	139	4,0	9,6
Nîmes couronne péri-urbaine	106 000 €	205 000 €	141	139	3,3	6,3
Entre Montpellier et Nîmes	111 000 €	200 000 €	148	135	4,2	7,6
Gard Est	91 000 €	190 000 €	121	128	3,4	7,1
Avignon (partie gardoise)	132 000 €	230 000 €	176	155	3,9	6,8
Montpellier couronne péri-urbaine	133 000 €	246 000 €	177	166	4,1	7,6
Montpellier ville centre	122 000 €	275 000 €	163	186	5,5	12,4

Source : INSEE Analyse n°32, Novembre 2016

> Des sous marchés très contrastés

Les écarts de prix entre communes résultent à la fois de l'attractivité des territoires, de la pression de la demande et de la nature des biens offerts.

En déprise, **le bassin de La Grand Combe** affiche des prix très faibles ; il s'agit de biens de toute nature mais notamment de maisons ou appartements anciens qui sont en concurrence directe sur le marché locatif avec un parc social très important.

Le marché des communes cévenoles (dont Anduze et Saint-Jean-du-Gard) a ses propres spécificités avec un volume important de résidences secondaires. Les biens sont essentiellement des maisons ou des appartements anciens ; la gamme va de l'appartement en état médiocre dans les centres anciens, à la maison de caractère très recherchée.

Les communes de première couronne notamment au Sud de l'agglomération, sont attractives, à la fois pour leurs maisons anciennes, leur habitat pavillonnaire, mais aussi pour leur parc plus récent de petites copropriétés, souvent haut de gamme, dont quelques résidences séniors.

Alès enfin offre la gamme de prix la plus large avec une grande diversité de produits, de l'appartement ancien insalubre à la villa ou l'appartement haut de gamme.

⁶ INSEE Analyses n°32 « Croissance démographique et marché immobilier – 100 000 transactions en trois ans sur les territoires du Languedoc-Roussillon », Novembre 2016

6.3.2 - Maisons et terrains à bâtir : le cœur du marché

> Des écarts de prix importants entre les différents secteurs du territoire

La maison individuelle constitue 65% du parc immobilier de l'agglomération (INSEE 2017), 65% des transactions dans l'ancien et 71% de la construction neuve.

Le prix unitaire médian des maisons⁷ varie de 80 000 € à La Grand Combe à 199 500€ à Bagard et de 886 € le m² utile à La Grand Combe à 2 056€ à Anduze (voir tableau ci-contre).

Les prix les plus élevés sont enregistrés sur le secteur Sud-Ouest de l'agglomération, autour d'Anduze, et dans les communes de première couronne d'Alès :

« Anduze, Boisset et Gaujac, Tornac, ce sont les Cévennes aux portes de la ville, des paysages magnifiques, ... Saint-Hilaire, Saint-Privat, Saint-Christol, sont aussi cotés... Vézénobres est l'un des plus beaux villages du Gard... » (restitution Agent immobilier)

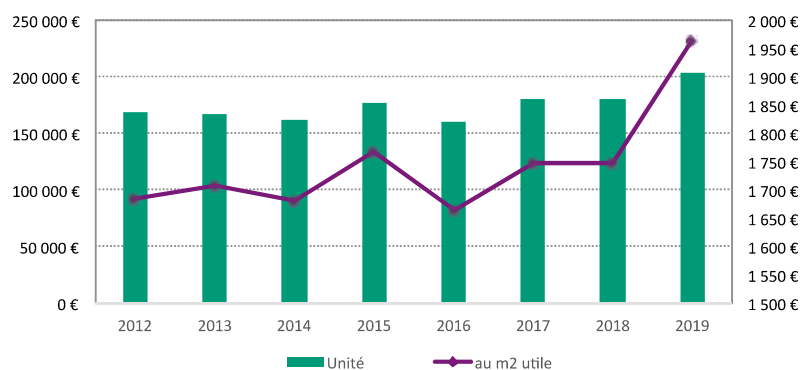
A l'opposé, les prix les plus bas s'observent dans le bassin de La Grand Combe et plus largement sur les secteurs Nord et Nord Est de l'Agglomération.

> Une hausse des prix modérée après une longue période de stabilité

Sur l'ensemble de l'Agglomération d'Alès, le prix médian des maisons à la revente est resté globalement stable jusqu'en 2018, autour de 170 000 €. Les 6 premiers mois de l'année 2019 montrent une hausse sensible, avec un prix médian qui dépasse désormais les 203 000 € et les 1 960 € le m² utile.

Evolution du prix médian des maisons à la revente sur Alès Agglomération

Source : DVF



> Une concentration des biens à moins de 220 000 €

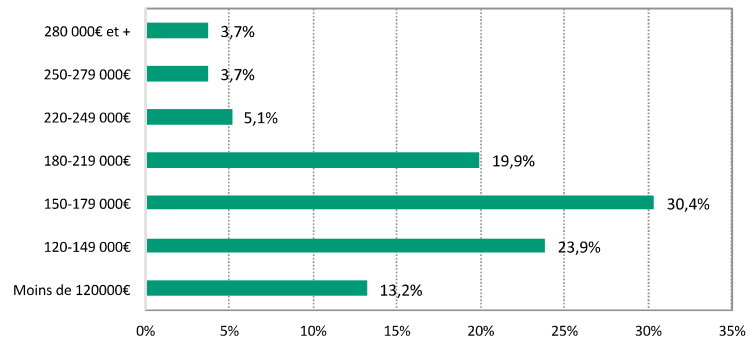
87% des ventes de maisons enregistrées entre 2013 et 2018 se sont réalisées en dessous de 220 000€ ; 13% concernent des maisons très bon marché, à moins de 120 000 €.

Les transactions de maisons cossues (à un prix de vente supérieur à 250 000 €) restent faibles en proportion (7,4% du volume des ventes seulement).

⁷ Ne sont présentées que les communes présentant 20 transactions ou plus.

Répartition des ventes de maisons par tranche de prix entre 2013 et 2018

Source : DVF

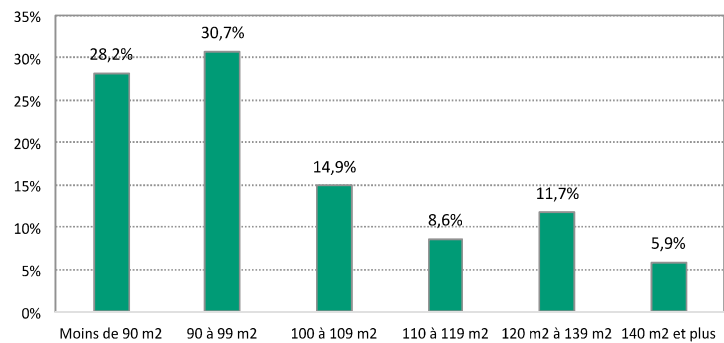


> Des surfaces moyennes modestes

En concordance avec les prix, les surfaces moyennes sont dans l'ensemble modestes : près de 60% des biens ont une surface habitable inférieure à 100 m².

Répartition des ventes de maisons par surface utile entre 2013 et 2018

Source : DVF



Saint Privat des vieux – T5 – 299 000€



La Grand Combe- T3 – 110 m² – 148 000€



PLH 2021-2026 Alès Agglo / Alès - 150 m² – 198 000€



Saint-Christol-les-Alès – 82 m² – 190 000€

> Les terrains à bâtir et les maisons neuves : un marché actif, privilégié par les accédants

Le nombre de ventes de terrains à bâtir sur le périmètre d'Alès Agglomération a été de 217 en moyenne par an entre 2013 et 2017.

La superficie moyenne des terrains est importante :

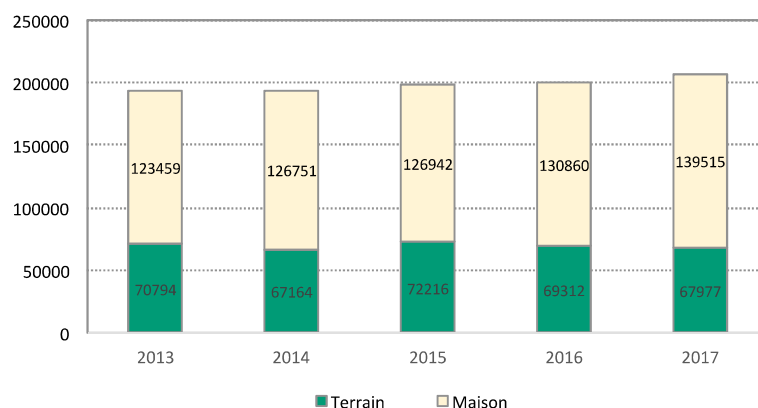
- 1 184 m² sur l'agglomération dans son ensemble ;
- 750 m² sur la commune d'Alès.

Le prix moyen des terrains à bâtir est resté globalement stable sur la période 2013-2017 aux environs de 70 000€, alors que le prix de la construction est en légère progression, de 123 500€ en 2013 à 139 500€ en 2017, soit une augmentation de 13%.

Au total, le prix moyen d'une maison neuve (terrain + construction) s'établit ainsi autour de 200 000€, mais avec ici aussi d'importantes variations selon les secteurs de l'Agglomération.

Evolution du prix des terrains et des maisons neuves sur Alès Agglomération entre 2013 et 2017

Source : EPTB - DREAL Occitanie



Les primo-accédants sont plus nombreux que les autres générations à faire construire, par goût de la modernité, mais aussi pour étaler dans le temps ou réaliser eux-mêmes certains travaux. Cette possibilité est d'ailleurs souvent proposée par les constructeurs et rend l'option « construction libre » bien plus attractive économiquement que l'achat d'une maison neuve clé en main.



Saint-Christol-lez-Alès
Maison de 61 m² sur un terrain de 400 m²
51 000€ terrain + 94 000€ construction,
branchements et peintures en plus.



Salindres
Maison T5 de 94 m²
177 000 € à construire

> L'individuel clé en main : un marché marginal

L'individuel groupé (promotion immobilière) est une production marginale sur l'agglomération alésienne.

L'étude réalisée en 2018 par le Cabinet Adéquation⁸ indique que ce segment a complètement disparu sur Alès Agglomération depuis 2015 : le nombre de ventes annuelles est passé d'une vingtaine en 2010 à 9 en 2013, 5 en 2014 et 0 sur les 3 dernières années (2015 à 2017).

Les charges générées par ce mode de production (frais financiers, commercialisation) le rendent inopérant localement face à la souplesse de la construction en diffus.

Certaines opérations, confrontées à des difficultés de commercialisation, ont été vendues en bloc aux Logis Cévenols (exemple de l'opération « Les Jardins de Camellias 2 » portée par SOL PROMOTION).

Une seule opération en individuel groupé a été commercialisée sur la ville d'Alès depuis 2010 : la résidence du Faubourg du Soleil (6 logements dont 5 T4 et 1 T5) qui a d'ailleurs rencontré de grosses difficultés de commercialisation (29 mois au total soit 0,2 vente par mois).

L'habitat individuel dense (maisons jumelées ou en bande) reste cependant une option intéressante, mais avec un mode de production classique (terrain + construction).

« Des petites maisons en bande, sur 300 m², à 180 000 € maxi, ça marcherait autour d'Alès... » indique un agent immobilier alésien.

Il existe également sur le territoire de l'Agglomération, de petites opérations d'habitat individuel groupé à l'initiative d'investisseurs locaux et à destination de locataires relevant des catégories socio-professionnelles supérieures (mutations, jeunes cadres), notamment en première couronne d'Alès. Nous pouvons citer en exemple un projet sur Saint-Hilaire-de-Brethmas :

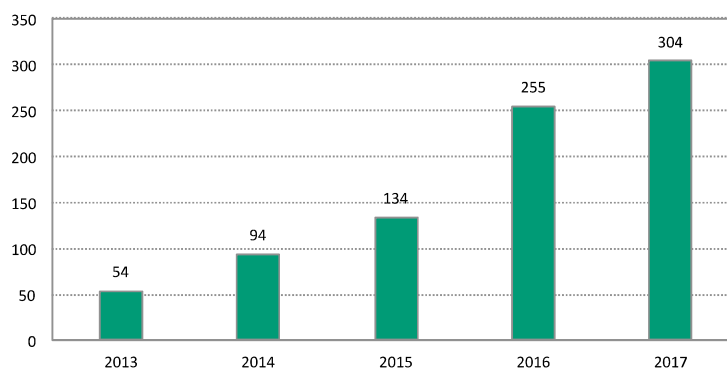
- 10 maisons de 85 m² habitables sur 400 m² de terrain.
- Vendues 180 000 € à des investisseurs.
- Louées 750 € mensuels.
- Soit un rendement brut de 5%.

> Le prêt à taux zéro : 86% de maisons individuelles neuves, surtout en couronne d'Alès

Le prêt à taux zéro (PTZ) a connu une forte progression sur l'agglomération alésienne entre 2013 et 2017⁹.

Evolution du nombre de PTZ sur Alès agglomération

Source : Adil - 2018



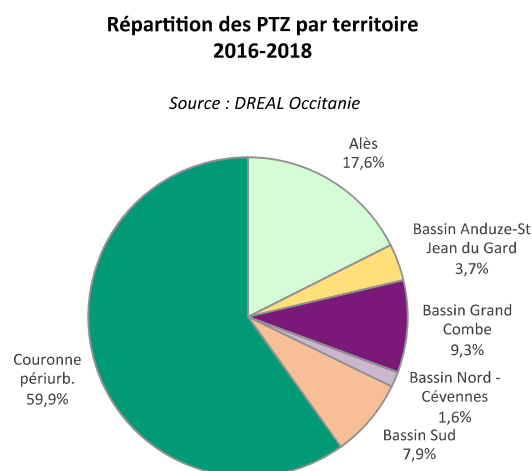
Sur les 1 541 Prêts à Taux Zéro

⁸ « Etude de diversification de l'habitat en QPV – Etude réalisée dans le cadre du NPNRU – QPV Centre Ville d'Alès », ADEQUATION, FORS, Juin 2018

⁹ « L'accession aidée par le Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le territoire d'Alès Agglomération » ADIL du Gard, Novembre 2018

émis sur le Département du Gard en 2017, 304 soit 1 PTZ sur 5 l'a été sur le territoire d'Alès Agglomération, 359 soit 23% sur le territoire de Nîmes Métropole.

Les opérations financées à l'aide d'un PTZ sur la période 2016-2018 sur Alès Agglomération se répartissent sur 45 communes (sur les 72 que compte l'Agglomération), pour l'essentiel sur la ville centre d'Alès (18% des prêts) et sa première couronne (60% des prêts).

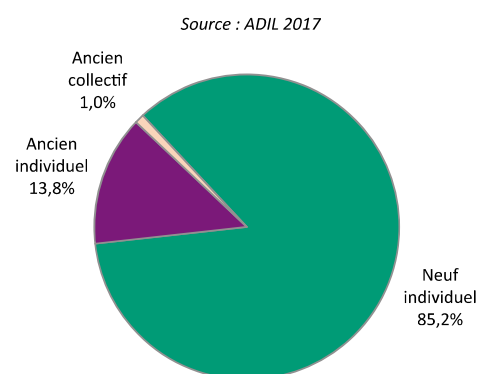


99% des prêts à taux zéro ont été accordés pour des projets d'habitat individuel ; seuls 3 projets d'habitat collectif, dans l'ancien, ont été financés sur l'année 2017.

86% des prêts ont concerné des logements neufs (soit 259 logements).

Enfin, 73% des opérations financées à l'aide d'un PTZ (soit 230 logements) ont concerné la construction de maisons individuelles avec terrain.

Typologie de l'accession aidés en PTZ en 2017 sur le territoire d'Alès Agglomération



La majorité des emprunteurs (60%) sont âgés de 26 à 35 ans, employés ou ouvriers (à 66%), en couple avec enfants (52%).

67% des ménages aidés étaient locataires du parc privé au moment du financement du projet, 26% hébergés à titre gratuit.

Enfin, le revenu mensuel moyen des ménages ayant bénéficié d'un PTZ varie de 2 359€ (acquisition dans l'ancien) à 2 737€ (acquisition dans le neuf).

Le montant moyen des opérations aidées s'établit à :

- 143 703 € dans l'ancien (pour un montant moyen du PTZ de 54 314 €, soit 38% du montant total de l'acquisition) ;
- 195 729 € pour une construction neuve (pour un montant moyen du PTZ de 64 381 €, soit 33% du montant total de l'acquisition).

Ces chiffres confirment que les accédants plébiscitent l'habitat individuel, neuf de préférence.

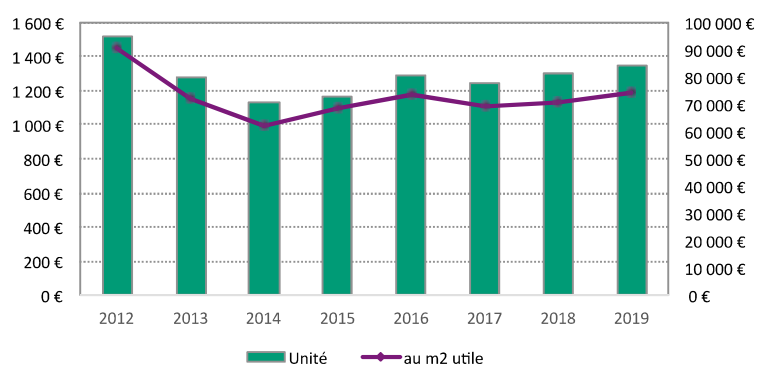
6.3.3 - Appartements : un marché secondaire concentré sur les pôles urbains

> Les appartements anciens : des prix très abordables avec une diversité de produits

Sur la période 2012-2019, le prix médian des appartements anciens oscille autour de 80 000€ par logement et 1 160 € le m² utile.

Evolution du prix médian des appartements à la revente sur Alès Agglomération

Source : DVF

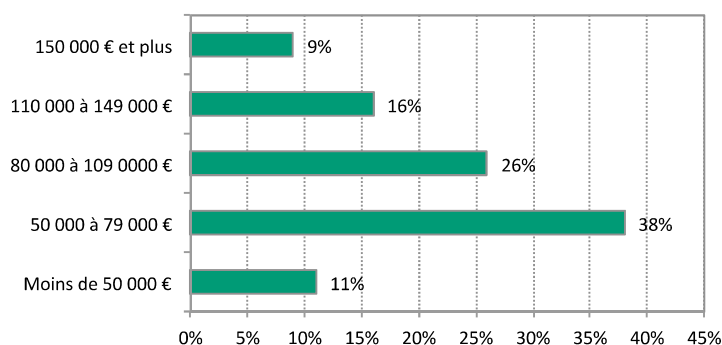


Après la chute brutale d'après crise et un point bas en 2014 (prix médian de 70 700 € par logement et de 993 € le m² utile), les prix sont légèrement repartis à la hausse depuis 2017.

Sur l'année 2018, plus de la moitié des appartements se sont vendus à moins de 81 000 € (prix médian) ; il existe toutefois un marché restreint de biens haut de gamme (près de 10% des biens vendus à plus de 150 000€).

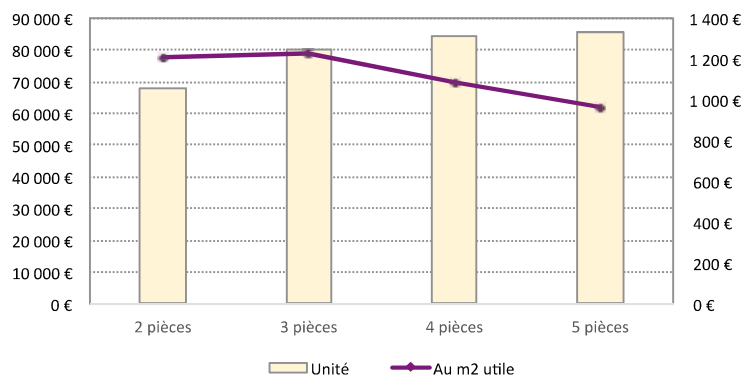
Répartition des ventes d'appartements par tranches de prix entre 2013 et 2018

Source : DVF



Prix médian des appartements selon le nombre de pièces

Source : DVF



On constate pour les appartements des écarts de prix entre communes encore plus importants que pour les maisons¹⁰, avec les prix les plus élevés sur les communes de première couronne d'Alès et Anduze, les prix les plus bas sur les communes de La Grand Combe et de l'ancien bassin minier, la ville d'Alès se situant dans la médiane du marché.

Prix médians des appartements selon les communes

Commune	Surface utile médiane en m ²	Prix médian	Prix médian au m ² utile
Saint-Christol-lez-Alès	69	115 800 €	1 733 €
Saint-Privat-des-Vieux	54	79 900 €	1 417 €
Saint-Hilaire-de-Brethmas	64	97 500 €	1 301 €
Anduze	73	88 000 €	1 287 €
Alès	62	67 695 €	1 166 €
Saint-Jean-du-Gard	62	72 500 €	1 036 €
Autres communes	62	57 981 €	934 €
Les Salles-du-Gardon	70	39 000 €	629 €
Chamborigaud	57	37 000 €	624 €
La Grand-Combe	70	36 800 €	484 €

¹⁰ Seules sont mentionnées les communes avec plus de 10 transactions sur la période.

Les ventes d'appartements anciens sont présentes dans toutes les communes, avec des prix fonction de leur état et de leur situation.

Les communes de première couronne comptent quelques copropriétés, souvent récentes et de qualité, ce qui explique le niveau des prix élevé sur Saint-Christol-lez-Alès, par exemple.

La ville d'Alès concentre plus de la moitié des ventes d'appartements de l'Agglomération, avec une grande diversité de produits et une large gamme de prix :

- Pour les appartements anciens (antérieurs au XX^{ème} siècle) : un prix médian de l'ordre de 650 € le m² pour un logement médiocre dans les faubourgs de Rochebelle ou d'Auvergne, autour de 900 € le m² et jusqu'à 1 800 € le m² pour un appartement dans une belle maison bourgeoise du centre-ville.
- Pour les copropriétés : un prix médian de 650 € à 1 100 € le m² pour les grandes copropriétés économiques des années 1950 du quartier du Plan (Bâticoop, Air et lumière) ou Rénovation (Ermitage, Villeneuve), 1 200 à 1 800 € le m² pour les programmes de bonne facture du centre-ville (« le Clos des Marronniers ») et jusqu'à 2 400 € le m² pour les biens haut de gamme (« Villa Tempéras » sur le quartier du Plan).

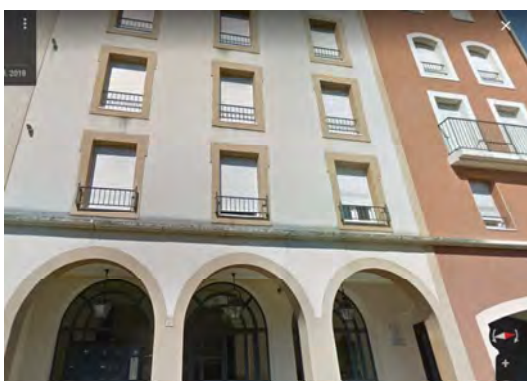
De nombreux appartements anciens, sur Alès mais également sur Anduze et Saint-Jean-du-Gard, sont jugés mal adaptés aux exigences modernes. L'état du bâti n'est pas seul en cause ; le défaut d'éclairage, l'absence d'espaces extérieurs, l'absence de stationnement dévaluent ces biens, que ce soit pour la location ou encore plus à l'achat ; il s'agit là d'un enjeu fort des politiques de requalification engagées par Alès Agglomération sur Alès et Anduze (avec la mise en œuvre à court terme d'OPAH-RU).



Saint-Christol-lez-Alès – T1 – 31 m² – 1 650 € le m²



Saint-Christol-lez-Alès – Les Sénioriales – 2 600 € le m²



Alès – Rue du Temple – 2 200 € le m²



La Grand Combe – Rue Pasteur – 620 € le m²



Alès - Bâticoop - de 650 à 1 000€ le m²



Anduze – T4 – 77 m² - 1 400€ le m²



Alès Clavières – T4 – 105 m² - 1 900€ le m²

> La promotion immobilière dans le neuf : un marché de niche

La promotion immobilière, très active jusqu'en 2011, s'est considérablement réduite et la réalisation de logements sociaux en VEFA constitue aujourd'hui une part substantielle de l'activité des promoteurs.

L'agglomération et la ville d'Alès (en zone C ou B2 sans dérogation) n'ont plus accès à la défiscalisation qui a soutenu le marché en début de décennie (en 2010 et 2011, 65% des logements collectifs sur Alès étaient vendus à des investisseurs). Le marché du collectif neuf est donc devenu un marché de niche ; la construction de logements collectifs destinés à la primo-accession est quasi-inexistante.



L'étude d'Adéquation¹¹ a identifié seulement 8 programmes commercialisés entre 2010 et 2016 (6 sur Alès dont « les Terrasses des Cévennes » et 2 sur Saint-Christol-les-Alès) à des prix qui s'échelonnaient entre 2 000 et 2 800€ le m².

Alès – Les Terrasses des Cévennes

¹¹ Etude de diversification de l'habitat en QPV – Etude réalisée dans le cadre du NPNRU – QPV Centre Ville d'Alès », ADEQUATION, FORIS, Juin 2018



Alès – Les Jardins de Babylone

La résidence « Les Jardins de Babylone », livrée en 2019 sur le Quartier du Plan, est une opération positionnée sur le créneau haut de gamme ; elle est composée de 21 logements, essentiellement T4 - T5, personnalisables et dotés de prestations de qualité (grandes terrasses, climatiseurs individuels, chauffage au sol...) avec des prix au m² compris entre 2 800 à 3 200 €. La cible est clairement une clientèle de ménages d'âge mûr ou de seniors aisés, soucieux de se rapprocher du centre ville.



Alès – Les Villégiales de la Baronnie

Il en est de même pour le programme « Les Villégiales de la Baronnie » (en cours de commercialisation), composé de 32 appartements du T2 au T5, au cœur d'Alès, avec des prix affichés autour de 3 000 / 3 200 € le m².

6.3.4 - L'investissement locatif : un marché parfois spéculatif, soutenu par les prix bas

Alors que la promotion immobilière à des fins d'investissement locatif est au point mort, de petites opérations de logements individuels neufs destinés à la location sont montées par des particuliers, des marchands de biens ou des agents immobiliers. La clientèle cible est celle du Pinel : classes moyennes, nouveaux arrivants actifs, personnels mutés. Mais **l'investissement locatif est surtout actif dans l'ancien**, en raison du faible niveau des prix.

Les investisseurs, surtout des particuliers, recherchent de petits immeubles anciens de 3-4 logements ou des logements isolés, avec un minimum de travaux à réaliser. Quelques-uns, mais ils sont plus rares, réalisent des réhabilitations complètes de qualité, mobilisant les aides de l'ANAH.

Une rentabilité élevée peut être obtenue, par exemple :

- 2 appartements de 60 m² chacun achetés 90 000 € (soit 750 € le m²).
- 36 000 € de travaux pour une remise en état minimale (300 € le m²).
- Un loyer brut mensuel de 924 € (7,7€ le m²).
- Une rentabilité brute de 8.8%.

D'autres profils d'investisseurs (réseaux) sont évoqués par certains professionnels, notamment sur le secteur de La Grand Combe, à la recherche de très hauts rendements sur des biens parfois à la limite de l'insalubrité ou des maisons vétustes vendues à la découpe.

6.4 - Le marché locatif privé

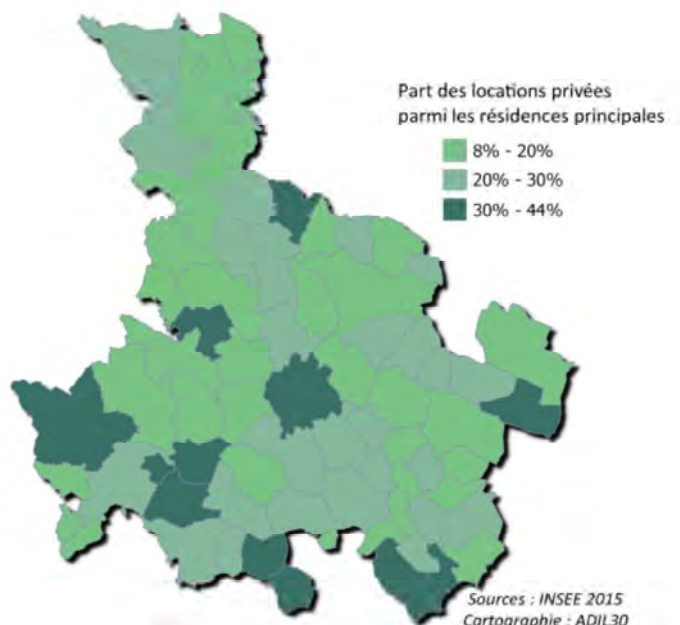
6.4.1 - Un parc locatif concentré sur la ville centre et les petits pôles urbains

Le parc locatif représente près de 40 % des résidences principales sur le territoire d'Alès Agglomération, dont 12,6% de logements HLM et 27,3% de logements locatifs privés (INSEE 2017).

Le parc locatif est important sur la ville centre, la Grand Combe mais également sur les bourgs-centres d'Anduze et Saint-Jean-du-Gard ; il représente :

- 60 % des résidences principales sur Alès, dont 37% de locatifs privés et 23% de locatifs HLM ;
- 59 % des résidences principales sur la Grand Combe, dont 26% de locatifs privés et 33% de locatifs HLM ;
- 47 % des résidences principales sur Anduze, dont 42% de locatifs privés et 5% de locatifs HLM ;
- 50 % des résidences principales sur Cendras, dont 15% de locatifs privés et 35% de locatifs HLM ;
- 41% des résidences principales sur Saint-Jean-du-Gard, dont 35% de locatifs privés et 6% de locatifs HLM ;

A l'inverse, le parc locatif ne dépasse pas 30% voire 25% sur une très grande majorité des autres communes de l'Agglomération, et notamment sur les communes du Sud du territoire mais également de la couronne péri-urbaine d'Alès.



Sur les communes de première couronne, le parc locatif privé représente en moyenne un peu moins de 20% des résidences principales.

47% des logements locatifs privés sont situés dans la ville-centre d'Alès.

Source ADIL 30 Observatoire des loyers

6.4.2 - Un marché segmenté, un enjeu fort de réhabilitation et d'adaptation du parc ancien

En dehors d'Alès, l'offre locative privée se répartit entre des maisons (pour un tiers de l'offre) et des appartements (pour deux-tiers de l'offre), situés principalement dans les noyaux anciens des agglomérations. Dans les communes les plus importantes, qui disposent de nombreux logements anciens (Anduze, Saint-Jean-du-Gard), la requalification de ce parc locatif est un enjeu majeur.

Sur la commune d'Alès, le parc locatif se répartit entre des maisons (pour 20% de l'offre), un parc ancien de centre-ville et de faubourgs (pour 60% environ de l'offre), mais également des logements en copropriétés des années 1950-1970 (pour 20% de l'offre environ).

La vétusté, le manque d'éclairage, de stationnement, pénalisent bon nombre de logements du centre ville et des faubourgs, mais les copropriétés les plus anciennes (Baticoop, secteur Rénovation) souffrent également d'un défaut d'attractivité.



Alès - T3 - 58 m² - Loyer de 540€/mois



Alès - Avenue Stalingrad - 49 m² - Loyer de 430€/mois



Anduze - T2 - 42 m² - Loyer de 410€/mois



Saint-Hilaire-de-Brethmas - T4 - 80 m²
Loyer de 605€/mois



Salindres - T3 - 52 m² - Loyer de 460 €/mois



Alès - T3 - 74 m² - Loyer de 754 €/mois

6.4.3 - Un marché détendu, des loyers modiques

Selon les professionnels interrogés, le marché locatif est détendu sur l'ensemble des segments du marché avec des prix très modérés.

La clientèle la plus solvable est formée de nouveaux arrivants (ménages mutés sur Alès), de jeunes actifs qui s'installent et sont à la recherche d'une maison ou d'un appartement de qualité (notamment dans le centre d'Alès), mais aussi **de séniors** qui trouvent à Alès, pour un même budget, des logements plus grands que sur le littoral ou dans les grandes métropoles régionales.

La ville-centre est dotée de nombreuses copropriétés de différents standings qui répondent pour l'essentiel à ce besoin (en complémentarité des maisons) : Centr'Alès, quartiers du Plan, de Clavières, Chantilly... Au-delà des moyennes, les loyers pour les logements les plus attractifs peuvent atteindre les 10 € le m².

L'essentiel de la demande est cependant constituée de ménages aux revenus modestes, dont la plupart sont solvabilisés par les aides de la CAF : personnes en situation précaire, sans emploi, petits retraités, mais aussi jeunes dont un petit public d'étudiants (notamment en école d'infirmières et en formation BTS en lycée et préférant une solution privée à celle de l'internat).

Selon l'observatoire de l'ADIL, l'offre locative a progressé de 3% entre 2010 et 2018, en grande partie sur les autres communes qu'Alès, l'offre étant quasiment stable sur la ville centre.

Signe de détente, les loyers à la relocation sont globalement stables, 47% étant identiques à ceux du locataire sortant, autour de 7,7 € le m².

Le loyer mensuel médian 2018 varie selon les territoires :

- de 455 € (sur Alès) à 533 € (sur le reste de l'agglomération) pour un appartement de type T3.
- de 688 € à 730 € (en première couronne) pour une maison.

	Loyers du stock			Loyer médian relocation
	Loyer médian / m ² (stock)	Loyer médian maison	Loyer médian appartement T3	
Alès	7,40 €	714 €	455 €	7,70 €
1ère couronne	8,10 €	730 €	521 €	
Reste de l'agglomération	7,10 €	688 €	533 €	7,80 €

Source : Observatoire Adil 2018

Tout en indiquant un loyer médian sensiblement supérieur à celui de l'ADIL, l'observatoire Clameur montre que les loyers d'Alès sont nettement inférieurs à ceux des agglomérations voisines.

Comparaison des loyers médians du parc privé (au m ² de surface utile)	
Alès	8,9 €
Bagnols sur Cèze	9,0 €
Nîmes	10,5 €
Avignon	11,7 €
Montpellier	14,0 €

Source : Observatoire Clameur

6.4.4 – Des loyers qui restent supérieurs à ceux du parc locatif social

Malgré leur niveau modéré, les loyers du parc locatif privé sont sensiblement supérieurs à la fraction supérieure des loyers du parc social, et ceci pour tous types de logement.

Certains professionnels ont d'ailleurs évoqué la concurrence que les nouveaux programmes LLS pouvaient représenter pour le parc privé :

« A Salindres, les nouveaux logements sociaux pompent la clientèle du parc privé... on est obligés de s'aligner sur les prix... ».

	Loyers du parc locatif social		Loyers médians du parc locatif privé	
	Loyer médian	Loyer Haut	Alès	1ère couronne
T2	276 €	312 €	372 €	423 €
T3	305 €	368 €	455 €	521 €
T4	316 €	387 €	523 €	

Source : Observatoire Adil 2018

6.5 – En conclusion

> Contexte, démographie

- Une agglomération en croissance modérée (+0,24% en moyenne annuelle sur la période 2012-2017) avec d'importants contrastes selon les territoires.
- Une population globalement âgée (un habitant sur 4 âgé de plus de 65 ans).
- Une part importante de ménages de petite taille : 37% de ménages composés d'une seule personnes, 48% sur la ville-centre d'Alès
- Une population aux revenus modestes voire très modestes (notamment sur le bassin grand-combien) et un taux de pauvreté global de 22,8% à l'échelle de l'Agglomération, atteignant 41% sur La Grand Combe (30% sur Alès).

> Marché de la maison individuelle

- Un marché de la transaction fluide, avec une prédominance de la maison individuelle pour les classes moyennes et les accédants.
- Une offre abondante et des prix modérés (prix médian de 203 000 € et 1 960 € /m² utile) avec d'importants écarts entre communes.
- Un marché actif de la construction neuve sur le terrain à bâtir (dont produits sur catalogue) privilégié par les accédants, un haut niveau des PTZ (304 en 2017).

> Marché des appartements

- Un marché secondaire centré sur Alès et les pôles urbains.
- Des prix très abordables (prix médian autour de 80 000 € et 1 160 € /m² utile)
- Une fraction du parc (quartiers anciens, copropriétés des années 50) déqualifiée et/ou inadaptée aux attentes actuelles.

- Des copropriétés de différents standings, nombreuses sur Alès qui forment une offre diversifiée pour des propriétaires occupants et du locatif.

> Promotion immobilière

- Un marché de niche : des résidences de qualité, au compte-goutte, proches du centre, pour des ménages d'âge mûr ou séniors.

> Marché locatif

- Un marché locatif détendu, des loyers abordables.
- Une production de logements locatifs sociaux de qualité (dont une part en individuel) qui répond aux besoins d'une population modeste et contribue à la détente du marché.
- Un enjeu d'entretien, d'adaptation et de maintien à niveau du parc locatif le plus ancien (dont les copropriétés).
- Un besoin (en partie satisfait par l'offre privée) de logements locatifs de qualité (avec terrasses et garages) pour nouveaux arrivants, mutations, ménages qui s'installent et souhaitent louer avant de devenir éventuellement propriétaire.

7 - L'hébergement et le logement des publics spécifiques

Apporter une réponse aux besoins des publics spécifiques - les personnes âgées et handicapées, les ménages les plus précaires - constitue un enjeu majeur de la politique de l'habitat. Il s'agit à la fois de proposer une capacité d'hébergement et de logement suffisante et diversifiée et de soutenir l'adaptation des logements pour répondre aux besoins de ces publics.

7.1 – Les personnes défavorisées

7.1.1 - Les indices de précarité des ménages

> Un taux de chômage en progression

Avec un taux de chômage des 15-64 ans de 20,6% en 2016 (source Insee), nettement supérieur à celui du département du Gard (17,6%) et à celui de la région Occitanie (15,4%), Alès Agglomération présente un premier indice de précarité socio-économique.

La progression du chômage y a par ailleurs été plus rapide au cours des dernières années que sur le Gard et l'Occitanie ; le taux de chômage d'Alès Agglomération a en effet augmenté de 2,2 points entre 2011 et 2016, passant de 18,4% à 20,6%, alors qu'il n'a progressé que de 1,3 point à l'échelle du département et de 1,6 point à l'échelle de la région.

> Un taux de pauvreté supérieur à celui du département du Gard

Alès Agglomération affiche un taux de pauvreté de 22,6%, contre 19,8% au niveau du département du Gard et 16,9 % à l'échelle régionale.

La précarité touche toutes les tranches d'âges et plus particulièrement les moins de 30 ans dont 36% vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Cinq communes du territoire sont particulièrement confrontées à une paupérisation accrue de leur population : La Grand-Combe qui affiche le taux de pauvreté le plus élevé du territoire à 39,4%, Les Salles-du-Gardon avec un taux de pauvreté global de 30,6%, Alès avec un taux de pauvreté global de 29,1% et dans une moindre mesure, Anduze (à 26,3%) et Saint-Jean-du-Gard (à 25,2%).

> Un nombre important de ménages en situation de précarité financière

Sur la base des données FILOCOM 2015, 10 000 ménages, soit 16% environ du nombre total de ménages de l'Agglomération, disposeraient de revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM.

La répartition de ces ménages très modestes selon leur statut d'occupation confirme leur forte concentration dans le parc locatif : 32% sont en effet locataires dans le parc social HLM, 46% locataires dans le parc privé tandis que 20% sont propriétaires de leur logement (notamment sur les communes rurales ou nombre de ménages âgés ne disposent que de très faibles retraites).

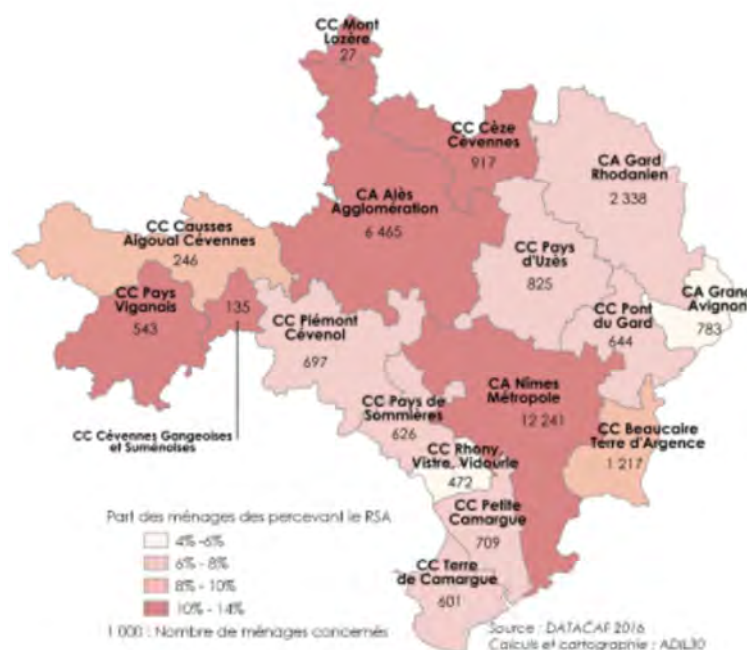
Selon la même base FILOCOM 2015, 9 538 ménages, dont 29% de ménages âgés de plus de 60 ans, disposeraient de ressources inférieures à 10 000 € par an ; 9% des ménages de plus de 60 ans vivant sur l'Agglomération d'Alès relèvent de cette catégorie de séniors précaires.

> Une part des bénéficiaires du R.S.A. élevée

Source : « Evaluation des besoins en logement et en hébergement des personnes défavorisées dans le Gard », ADIL du Gard, Octobre 2018

8,5 % des ménages gardois sont bénéficiaires du RSA (Revenu de Solidarité Active) socle, ce qui situe le Gard en cinquième position par rapport à l'ensemble des départements de France Métropolitaine où le taux moyen est de 5,8%.

Avec un taux de bénéficiaires du RSA de l'ordre de 11%, Alès Agglomération fait partie des territoires où la part des bénéficiaires est la plus élevée (avec Nîmes Métropole et trois intercommunalités rurales : la Communauté de commune du Mont Lozère, la Communauté de communes Cèze Cévennes et la Communauté de communes du Pays Viganais).



7.1.2 - Cadre réglementaire

> Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

La question du logement et de l'hébergement des personnes les plus précaires est encadrée par le PDALHPD institué par la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

En introduisant la fusion du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile fixe) en un seul document unique, la loi ALUR réaffirme la nécessité d'appréhender conjointement les problématiques du non et du mal logement avec comme principes, l'inconditionnalité en matière d'accueil et la continuité de la prise en charge.

Pour rappel, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 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 y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques ». Le public du Plan répond donc à un double critère : une situation sociale et financière précaire et une situation problématique en terme de logement (ou non résolue par les dispositifs de droit commun). Il s'agit principalement des ménages :

- sans aucun logement,
- menacés d'expulsion sans relogement,
- logés dans un habitat indigne,
- en structures d'hébergement ou logés temporairement,
- logés dans des conditions insatisfaisantes (logement non décent, surpeuplement, loyer trop élevé....)

Le 7^{ème} PDALHPD du Gard 2019-2023, se structure autour de 5 grands objectifs déclinés en 15 actions dont 8 portent plus spécifiquement sur l'offre et la demande en logement et hébergement :

✓ **Objectif I : développer l'offre de logements et d'hébergement**

- Action 1 : réaliser des logements accessibles aux ménages à faibles ressources (dans le parc public mais également dans le parc privé en utilisant le conventionnement ANAH).
- Action 2 : créer des places d'hébergement et de logement accompagné ; cette action recouvre l'ensemble des dispositifs et structures d'accueil adaptés aux différents publics (hébergement d'urgence, hébergement d'insertion, pensions de famille, résidence accueil et Intermédiation Locative).

✓ **Objectif II : améliorer les conditions de logement et d'hébergement**

- Action 3 : promouvoir la décence dans les logements et lutter contre l'habitat indigne.
- Action 4 : résorber l'habitat précaire.
- Action 5 : améliorer les conditions d'accueil et d'hébergement sur les territoires.

✓ **Objectif III : rapprocher l'offre et la demande en logements et en hébergement**

- Action 6 : capter des logements dans le parc privé au bénéfice du public du PDALHPD : faciliter l'accès du public du Plan au logement avec un objectif annuel de 130 ménages accédant à un logement via la Boutique Logement, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) ou le PST Réhabilitation Solidaire
- Action 7 : reloger le public reconnu prioritaire dans le parc social et pour cela trouver avec les bailleurs sociaux des solutions de relogement dans le cadre des conventions de réservation de logement (sur le contingent préfectoral ou en dehors) et prendre en compte les demandes de mutations signalées pour le public prioritaire du Plan.
- Action 8 : faciliter l'accès à l'hébergement et au logement accompagné

Ce 7^{ème} Plan s'inscrit dans la dynamique du Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022) porté par la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (Dihal). L'objectif est d'apporter une réponse au sans-abrisme et à la saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence et de favoriser un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté à la situation des personnes concernées. Autrement dit, le Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord vise à favoriser l'accès à un logement pérenne pour les personnes sans domicile fixe, permettant ainsi de désengorger les centres d'hébergement d'urgence et de leur redonner leur vocation première d'accueil temporaire et sans conditions.

Le PDALHPD du Gard 2019-2023 identifie Alès comme un secteur géographique prioritaire pour la création de places d'hébergement et de logement accompagné (Action 2 du Plan).

> Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite loi Molle a introduit la création d'un Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (S.I.A.O.), service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées sous l'autorité de l'Etat. Conformément à la circulaire du 8 avril 2010, le S.I.A.O. a pour objectif d'optimiser l'accueil et l'orientation des personnes sans abri ou risquant de l'être et de construire avec elles des parcours d'insertion adaptés. Le S.I.A.O. a été consolidé dans ses principes et missions par la loi ALUR du 24 mars 2014 avec pour objectif de faciliter les parcours de l'hébergement au logement. L'article 30 de cette loi consacre le S.I.A.O. comme « plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile » et en précise les missions aux articles L.345-2 et L.345-2-4 du code de l'action sociale. L'objectif de la loi ALUR a été de renforcer l'existence juridique des S.I.A.O en leur donnant une base législative.

Depuis sa création en 2010, un S.I.A.O. unique pour l'ensemble du département du Gard, géré par la Croix Rouge, assure les missions suivantes :

- Organiser et centraliser sur le territoire départemental l'ensemble des demandes de prise en charge des personnes sans hébergement ou risquant de l'être ;
- Mobiliser, pour répondre à ces demandes, l'ensemble de l'offre qu'elle soit « d'urgence » ou « d'insertion », ainsi que les dispositifs permettant chaque fois que cela est possible un accès direct au logement ;
- Organiser la coopération et le travail partenarial entre les acteurs, pour améliorer la connaissance réciproque et proposer les outils nécessaires à cette collaboration ;
- Recenser l'ensemble des demandes d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ainsi que de logement adapté ;
- Recenser l'ensemble de l'offre disponible en matière d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou d'insertion ou de logement adapté ;
- Assurer l'orientation des personnes après une évaluation sociale, en fonction de leur situation de détresse ;
- Favoriser la fluidité de l'accès au logement des personnes ;
- Assurer la coordination du dispositif de veille sociale ;
- Participer à l'observation sociale.

7.1.3 - L'offre d'hébergement en direction des publics défavorisés

> L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

L'hébergement d'urgence a vocation à apporter des solutions immédiates à des personnes ou familles sans abri. Il offre des prestations de première nécessité (gîte, couvert, hygiène), assure une première évaluation sociale, médicale et physique des personnes concernées, les accompagne dans les démarches d'accès aux droits et dans la recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée.

L'hébergement d'urgence est assuré dans 3 types de structures :

- les centres d'hébergement (Centre Hébergement d'Urgence) ;
- les appartements conventionnés ALT (Allocation Logement Temporaire) ;
- le dispositif hôtelier.

L'hébergement d'insertion est quant à lui assuré dans deux types de structures :

- les Centres de stabilisation, à mi-chemin entre l'urgence et l'insertion, visent avant tout un public très désocialisé, à la rue depuis de nombreuses années et en rupture avec les structures d'accueil ;

- les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), structures destinées à des personnes connaissant de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé et d'insertion, comportent à la fois un volet hébergement et un volet accompagnement global.

Alès Agglomération compte 144 places d'hébergement d'urgence et d'insertion réparties comme suit :

Type	Localisation	Nom hébergement	Association	Publics	Nombre de places
Hébergement d'urgence	Alès	Foyer d'Accueil de nuit Croix Rouge	Croix Rouge française	Tous publics hors mineurs	12
	Alès	La Clède	La Clède	Tous publics	27
	Alès	La Clède	La Clède	Femmes victimes de violences	7
	Lézan	La Ferme Claris	La Gerbe	Femmes victimes de violences, femmes seules, jeunes couples	6
	La Grand Combe	SEP	Service d'Entraide Protestant	Tous publics	10
Sous total					62
Hébergement de stabilisation	Alès	La Clède	La Clède	Tous publics	19
	Lézan	La Ferme Claris	La Gerbe	Femmes seules ou avec enfants	2
	Alès	CHRS La Clède	La Clède	Tous publics	36
	Alès	FAS La Clède	La Clède	Femmes victimes de violences, enfants de moins de 3 ans	25
Sous-total					82
Total					144 places

Les structures d'hébergement d'urgence et d'insertion sont essentiellement localisées sur Alès (126 places), secondairement sur La Grand Combe (10 places) et Lézan (8 places).

L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion existante répond aux obligations réglementaires fixées par l'article L312-5-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles qui impose une capacité minimale de lits d'hébergement d'urgence en fonction de la taille de l'EPCI : « *La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants* ».

L'alinéa IV de l'article L. 312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles prévoit une possibilité de mutualisation de l'offre ; sont en effet exonérées de tout prélèvement au titre des places manquantes, les communes membres d'un EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'EPCI est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre de ces communes.

La capacité à atteindre pour Alès Agglomération (Agglomération de plus de 100 000 habitants) est de 70 places et se décompose comme suit :

Communes de plus de 3 500 habitants	Nombre d'habitants (INSEE 2018)	Nombre minimum de places
Alès	40 802	41
La Grand-Combe	5 021	5
Rousson	4 177	4
Saint Christol-Lez-alès	7 042	7
Saint-Hilaire-de-Brethmas	4 408	4
Saint-Martin-de-Valgalmes	4 472	4
Saint-Privat-des-Vieux	5 218	5
Total		70 places

Avec 144 places d'hébergement d'urgence et d'insertion recensées, Alès Agglomération respecte les obligations qui lui sont imposées, y compris en prenant en compte les communes d'Anduze, de Salindres et de Saint-Julien-les Rosiers qui toutes trois approchent du seuil des 3 500 habitants (la capacité d'équipement minimum serait alors de 79 lits).

> Les pensions de famille

Les pensions de famille constituent une forme de logement accompagné, proposant un habitat durable à des personnes en situation de précarité économique et sociale et/ou d'exclusion lourde qui freine leur accès à un logement autonome à moyen terme.

On recense 4 pensions de famille sur le territoire d'Alès Agglomération, d'une capacité totale de 75 places (logements de type T1 et T2 dont 15 accessibles à des personnes à mobilité réduite).

Type	Localisation	Nom hébergement	Association	Publics	Nombre de places
Pension de famille	La Grand Combe	« Le Figuier »	Service d'Entraide Protestant	Tous publics	24 places (9 logements)
	Alès	« Les Papillons »	La Clède	Tous publics	21 places (21 logements)
	Saint-Martin-de-Valgalmes	« Salvador Allende »	La Clède	Tous publics	22 places
	Lézan	«La Maison d'à côté »	La Gerbe	Tous publics	8 places
Total					75 places



Pension de famille « les Papillons » à Alès

> L'intermédiation locative

L'intermédiation locative (IML) est un dispositif qui permet de capter des logements dans le parc privé pour les mettre à disposition de personnes déjà autonomes mais nécessitant un accompagnement centré sur le « savoir habiter », par l'intermédiaire d'une association agréée dans le cadre d'un contrat de sous-location d'une durée temporaire.

L'IML s'appuie sur la mobilisation de logements et l'accompagnement social des occupants. Ce dispositif offre aux propriétaires des biens, l'assurance du paiement du loyer et des charges, sans les contraintes usuelles de gestion d'un bien immobilier.

15 logements du studio au T3 représentant une capacité d'accueil de 15 places sont ainsi gérés sur Alès par l'association La Clède. Cette association gère par ailleurs sur le territoire d'Alès Agglomération :

- des appartements de coordination thérapeutique, d'une capacité de 7 places, à destination de femmes avec ou sans enfants ;
- un Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) d'une capacité de 120 places.

En conclusion, le territoire d'Alès Agglomération présente une offre d'hébergement en direction des publics défavorisés complète (avec un total de 243 places) et diversifiée ; cette offre est localisée sur 4 communes du territoire, Alès concentrant la majeure partie des places.

Pour autant et malgré l'offre d'hébergement existante, le recours à la mise à l'abri hôtelière reste notable. Elle intervient lors de l'absence de places disponibles dans les différents dispositifs du département ; autrement dit, le recours à l'hôtel est activé lorsqu'il n'y a plus de places nulle part dans le département ou que l'offre ne répond pas à la demande.

En 2018, 24 ménages représentant un total de 64 personnes (31 adultes et 33 enfants) ont été hébergées en structure hôtelière sur le territoire d'Alès Agglomération, pour un total de 202 nuits représentant 619 nuitées.

Le déclenchement du plan grand froid en février 2018, la directive de mise à l'abri immédiate lors de demandes d'hébergement pour tout ménage avec enfant(s), expliquent selon le S.I.A.O., le nombre important de mises à l'abri hôtelières en 2018. Sur cette même année, 445 personnes (238 adultes et 207 enfants) ont été prises en charge dans le cadre de ce dispositif sur le département du Gard, pour un total de 4 742 nuits et 14 488 nuitées.

7.1.4 - Estimation du public PDALHPD

L'« Etude sur les besoins territorialisés en logement et en hébergement pour le public du Plan » réalisée par l'ADIL du Gard dans le cadre de l'élaboration du PDALHPD s'appuie sur :

- un repérage et une localisation des ménages défavorisés à savoir :
 - o les ménages disposant de revenus inférieurs à 10 000 € par an : 9 538 ménages sont concernés sur Alès Agglomération ;
 - o les ménages allocataires du RSA : 6 465 ménages sont concernés sur le territoire d'Alès Agglomération.
- un repérage des ménages défavorisés ayant des difficultés de logement, à savoir :
 - o les demandeurs de logement social disposant de moins de 1 000 € par mois : 801 ménages percevant moins de 1 000 € par mois ont fait une demande de logement social sur Alès Agglomération ;
 - o les ménages ayant reçu une aide du Fond de Solidarité Logement : 423 ménages ont bénéficié de cette aide en 2016 sur Alès Agglomération.

Le croisement de ces deux approches conduit à estimer le public PDALHPD sur le territoire d'Alès Agglomération à environ 1 200 ménages, sur un total de 7 070 ménages à l'échelle du département du Gard dans son ensemble.

7.1.5 - Constats et besoins émanant des acteurs

> Constats

- Une offre qui ne répond pas totalement à la demande et un recours à la prise en charge hôtelière qui reste important.
- Une insuffisance de fluidité dans le parcours due à :
 - à un accès au logement d'insertion sous tension, alors qu'il conditionne la sortie de l'hébergement d'urgence ;
 - à une augmentation de la durée de séjour en logement d'insertion, qui se traduit par des délais d'attente longs (de plusieurs mois).
- Un public en forte précarité qui nécessite un accompagnement social renforcé et long pour régler les situations administratives, les difficultés sociales, les problèmes de santé.....
- Un point de vigilance sur le vieillissement des personnes hébergées et l'apparition d'un public à mobilité réduite.
- Des ménages en situations d'expulsion qui font appel au dispositif d'accueil d'urgence.
- Des bailleurs méfiants.
- Une insuffisance de grands logements (T4 et T5) et, à l'autre extrémité du spectre, de petits logements (T1 et T2).

> Besoins et pistes de réflexion

- Améliorer la fluidité du parcours d'insertion en développant l'offre d'insertion et de logements adaptés.
- Développer l'intermédiation locative.
- Capturer des logements conventionnés dans le parc privé.
- Développer le partenariat avec les acteurs sociaux et du logement.
- Renforcer l'accompagnement social des personnes.
- Anticiper la mise à la rue suite à une procédure d'expulsion.
- Anticiper le vieillissement du public et adapter les parcs des différents dispositifs.

7.2 - Les jeunes

7.2.1 - Les étudiants

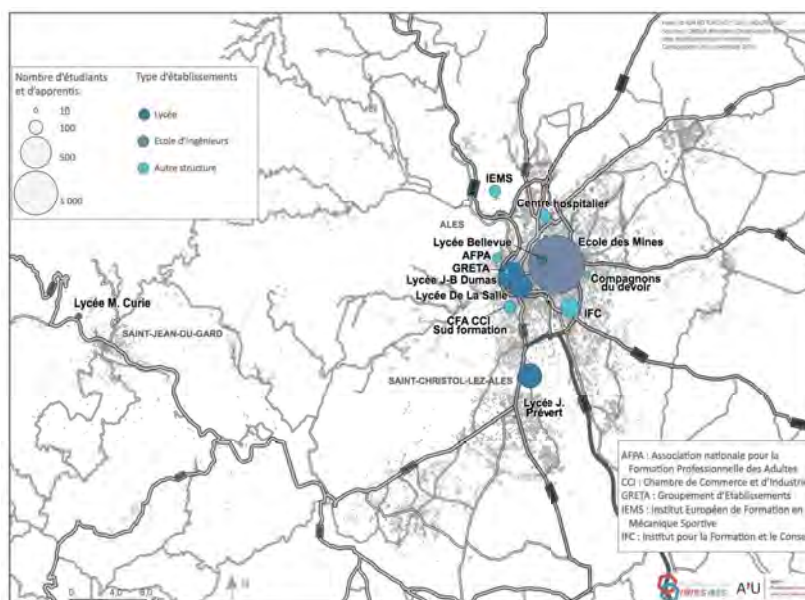
L'approche de l'offre et des besoins en hébergement et logement étudiant sur le territoire d'Alès Métropole s'appuie sur les publications de l'A'U (Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne) de Novembre 2017 et Septembre 2020¹²

¹² « Pôle métropolitain Nîmes-Alès – L'hébergement et le logement étudiant » - Collection A'U – Novembre 2017
« Observatoire Territorial du Logement des Etudiants / Qualifier et quantifier les besoins en logements étudiants sur le territoire du pôle métropolitain Nîmes-Alès » - Septembre 2020

Le territoire d'Alès Agglomération ne comporte pas de pôle universitaire majeur à proprement parler. Dans les publications de l'A'U, le terme « étudiant » employé de façon générique, concerne ainsi l'ensemble des étudiants et « alternants » en formation initiale inscrits dans une formation d'enseignement supérieur (post-bac) implantée sur le territoire de l'Agglomération.

Les effectifs s'élevaient à la rentrée 2019 à 2 300 étudiants, soit un ratio de 17 étudiants pour 1 000 habitants ; à titre de comparaison, les agglomérations de Castres et d'Albi présentent respectivement des taux de 25 et 45 étudiants pour 1 000 habitants (Source : « Les grandes agglomérations françaises en 70 indicateurs, Observ'Agglo, 2019).

Alès Agglomération a enregistré une augmentation de 32% de ses effectifs étudiants entre 2007 et 2017 en lien avec la relocalisation sur Alès de l'antenne nîmoise de l'École des Mines d'Alès ; les effectifs de l'IMT Mines Alès, qui représentent aujourd'hui plus de la moitié des étudiants de l'Agglomération, ont continué à grossir au cours des dernières années, de 1 200 en 2017 à 1 400 à la rentrée 2019. Le nombre d'étudiants en BTS est également important (28% des effectifs étudiants totaux 2017), liés pour partie au Pôle mécanique d'Alès.



Les sites d'enseignement supérieur et de formation professionnelle d'Alès Agglomération

Source : Collection A'U – Novembre 2017

En 2017, un millier d'étudiants d'Alès – soit près de deux-tiers des étudiants de la ville – étaient décohabitants c'est à dire avaient cessé de vivre chez un membre de leur famille et occupaient un logement seul, en couple ou en colocation ; ce pourcentage élevé est lié à l'attractivité de l'IMT Mines Alès. A l'inverse, sur le reste de l'Agglomération, la part des décohabitants ne dépassait pas 24%.

L'A'U recensait en 2020, 1 010 logements et hébergements à destination des étudiants sur le territoire d'Alès Agglomération, soit un ratio de 44 logements pour 100 étudiants ; ce ratio élevé (il n'est à titre de comparaison que de 24 logements pour 100 étudiants sur Nîmes Métropole) témoigne d'un marché peu tendu. Près de 80% de cette offre est concentrée sur la Maison des Elèves de l'IMT Mines d'Alès, située au Viget à Alès et gérée par l'Association des diplômés de l'école, Mines Alès Alumni. Les autres logements et hébergements à destination des étudiants consistent des internats au sein des Lycées Jean Baptiste Dumas et La Salle ou hors lycée (Centre Hospitalier).

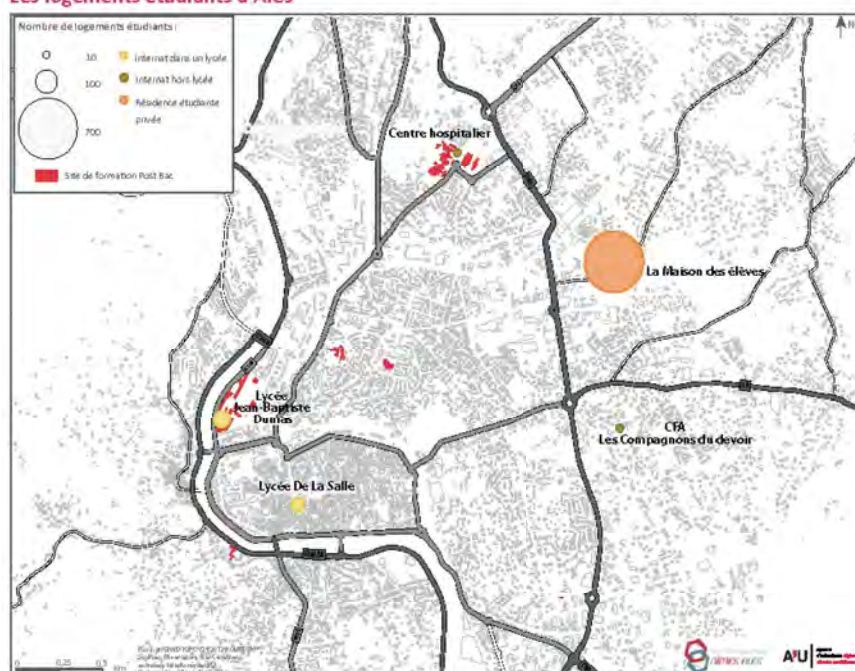


La Maison des Elèves de l'IMT Mines d'Alès

L'offre de logements étudiants a fortement progressé au cours des dernières années avec notamment la livraison entre 2018 et 2020 de 181 logements par les Logis Cévenols et 60 logements par FDI sur le site de l'IMT Mines d'Alès. Cette offre répond à la demande des étudiants de l'IMT, dont celle des étudiants en cursus d'apprentissage qui représentent désormais 30% du nombre total des élèves ingénieurs ; en fonction des disponibilités, des étudiants d'une autre structure éducative (IFSI par exemple) peuvent être acceptés, mais peu de demandes ont été recensées.

Les internats au sein des lycées sont globalement jugés peu attractifs pour les étudiants qui préfèrent, par goût pour une plus grande indépendance, se loger dans le parc locatif privé diffus. Le parc privé est ainsi largement prisé, notamment sur la ville centre d'Alès.

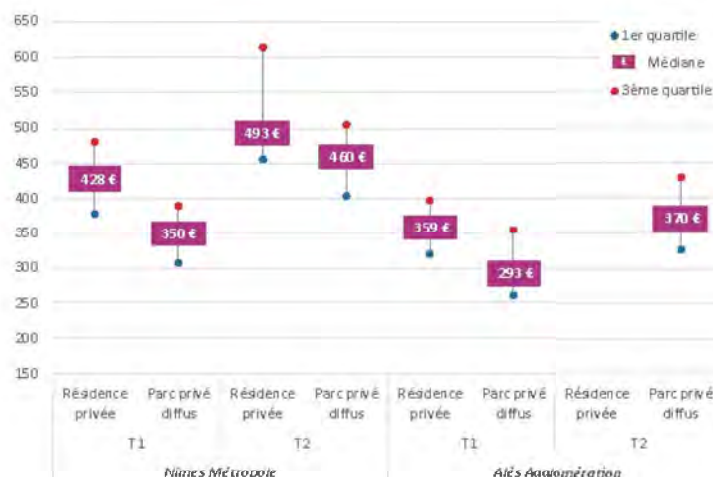
Les logements étudiants d'Alès



Les logements étudiants d'Alès

Source : Collection A'U – Novembre 2017

L'offre de logements dédiés aux étudiants quantitativement suffisante ; elle est également accessible, avec des loyers médians de 359 € pour une T1 en résidence (contre 428 € sur Nîmes Métropole) et de 293 € pour un T1 et 370 € pour un T2 dans le parc privé diffus (contre respectivement 350 € et 460 € sur Nîmes Métropole).



Dispersion des loyers des T1 et T2 sur Nîmes Métropole et Alès Agglomération

Source : OTLE, A'U 2020

7.2.2 - Les jeunes en situation de précarité

Le taux de pauvreté des personnes de moins de 30 ans s'élève à 36,5% sur le territoire d'Alès Agglomération et à 44% sur la ville centre d'Alès, taux nettement supérieurs à celui constaté à l'échelle départementale (29,6%).

Plus concentrés sur Alès et sa couronne péri-urbaine, les jeunes vivent la précarité plus difficilement que les personnes plus âgées. Sans ressources, souvent en rupture familiale, désocialisés, les jeunes en situation de grande précarité se tournent vers les dispositifs d'urgence ou trouvent des solutions d'hébergement chez un tiers, au hasard des rencontres, hébergement qui généralement ne dure pas dans le temps, ce qui contribue à aggraver leurs difficultés.

Sur le territoire d'Alès Agglomération, l'association La Clède dispose de 6 places pour héberger des jeunes en situation de précarité et les accompagner dans leur projet, en partenariat avec la Mission Locale ; mais cette offre est insuffisante au regard des besoins constatés sur le terrain.

La question du logement des jeunes en situation de grande précarité est une préoccupation forte des acteurs associatifs ; une réflexion doit être menée dans le cadre du PLH afin de leur apporter des solutions d'hébergement ou de logement. **La création d'une structure d'hébergement de 30 à 40 places, adossée à un accompagnement social, permettrait d'apporter une réponse adaptée.**

7.3 - Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

7.3.1 – Cadre règlementaire : le schéma départemental pour l'autonomie, une convergence des politiques en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes âgées

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, qui constitue une nouvelle étape dans le processus de décentralisation, renforce l'autonomie des Départements en consacrant le Conseil Départemental comme chef de file de l'action gérontologique et plus largement de l'action sociale et médico-sociale.

Depuis le précédent schéma 2011-2015 en faveur de l'autonomie des personnes, le Conseil Départemental a souhaité que les problématiques liées à l'âge ou au handicap puissent se rejoindre, sur l'ensemble des questions d'accessibilité, d'information, d'accompagnement, d'hébergement/de logement, d'aide et de soins ; ce rapprochement entre handicap et dépendance permet de prendre en compte des besoins convergents, avec pour objectifs :

- d'encourager les synergies et de développer des réponses complémentaires aux problématiques communes ;
- d'améliorer la qualité du service rendu aux usagers ;
- de favoriser une approche territoriale et transversale ;
- de développer une connaissance réciproque ;
- d'éviter les ruptures de parcours liés à la barrière de l'âge ;

Le Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, établi pour la période 2016-2020, est structuré autour de 4 orientations stratégiques déclinées en 20 axes principaux. L'orientation 2 « Soutenir le choix de vie » comporte un axe spécifique « 2.2 – Favoriser l'accès à un logement adapté » qui vise à répondre à l'aspiration d'une très grande majorité de personnes âgées à vieillir à domicile, même si leur état de santé venait à se dégrader.

Les objectifs stratégiques de cet axe 2.2 sont les suivants :

- Prévenir la perte d'autonomie par l'adaptation du logement et faire en sorte que les difficultés techniques, économiques et administratives soient le moins souvent possible un frein à la réalisation des travaux ;
- Améliorer la qualité de vie et la sécurité des personnes à domicile ;
- Permettre l'accès du plus grand nombre aux technologies favorisant l'autonomie, comme la domotique, y compris en établissement.

Les objectifs opérationnels fixés par le Schéma pour cet axe sont les suivants :

- Développer l'offre quantitative de logements adaptés notamment dans le parc social ;
- Poursuivre le soutien au développement des « Maisons en Partage » et à la plateforme « Loc'Adapt 30 » par le Conseil Départemental ;
- Renforcer la collaboration avec les bailleurs sociaux en anticipant la dépendance des locataires âgés : mise en place d'outils de connaissance du parc adapté ou adaptable et de la population de locataires concernés, suivi de la production de logements neufs adaptés et travail sur les conditions d'adaptation des logements existants, incitation à la mobilisation des aides existantes ... ;
- Impliquer les EPCI au travers de la prise en compte de la problématique de la dépendance dans leur Programme Local de l'Habitat ;
- Faciliter les démarches d'adaptation du logement dans le parc privé ;
- Contribuer à un recours raisonné à la domotique (veille permettant d'évaluer les équipements disponibles et les bénéfices sociaux et impacts économiques) ;
- Informer, soutenir et accompagner les personnes en perte d'autonomie dans leur accès à un logement adapté.

7.3.2 - Les principales caractéristiques du public

> Un contexte de vieillissement de la population

Le département du Gard, comme la majorité des territoires français, connaît un vieillissement général de sa population :

« Depuis 15 ans, la population des 60 ans et plus, et surtout des 75 ans et plus a progressé plus vite que les autres classes d'âge dans le département et cette évolution devrait se poursuivre au cours des prochaines années » (extrait du Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées – 2016-2020).

Ce vieillissement va s'accroître au cours des prochaines années ; selon les estimations de l'Insee, le Gard devrait compter 271 800 personnes âgées de 60 ans ou plus en 2030 contre 202 200 en 2014, du fait notamment du vieillissement de la tranche d'âge des baby-boomers qui vont entrer dans la tranche des 60-75 ans jusqu'en 2020, puis dans celle des 75-85 ans entre 2020 et 2030.

Ce phénomène est encore plus prégnant sur Alès Agglomération dont près d'un tiers de la population est âgée de 60 ans ou plus (contre 29% à l'échelle départementale) ; cette classe d'âge a déjà enregistré une progression sensible de 2,3 points entre 2012 et 2017, passant de 30,3% à 32,6% de la population totale de l'Agglomération en 5 ans.

	2012		2017	
	60 -74 ans	75 ans et +	60 -74 ans	75 ans et +
Alès Agglomération	18,0%	12,3%	20,4%	12,2%
Gard	16,6%	10,0%	18,7%	10,3%
Occitanie	16,1%	10,6%	17,8%	10,7%
France Métropolitaine	14,7%	9,2%	16,3%	9,4%

Source : INSEE

La précarité financière ajoutée à la perte d'autonomie expose les personnes âgées à l'isolement. Sur le territoire d'Alès Agglomération, près de trois quarts des personnes âgées de plus de 65 ans vivent seules.

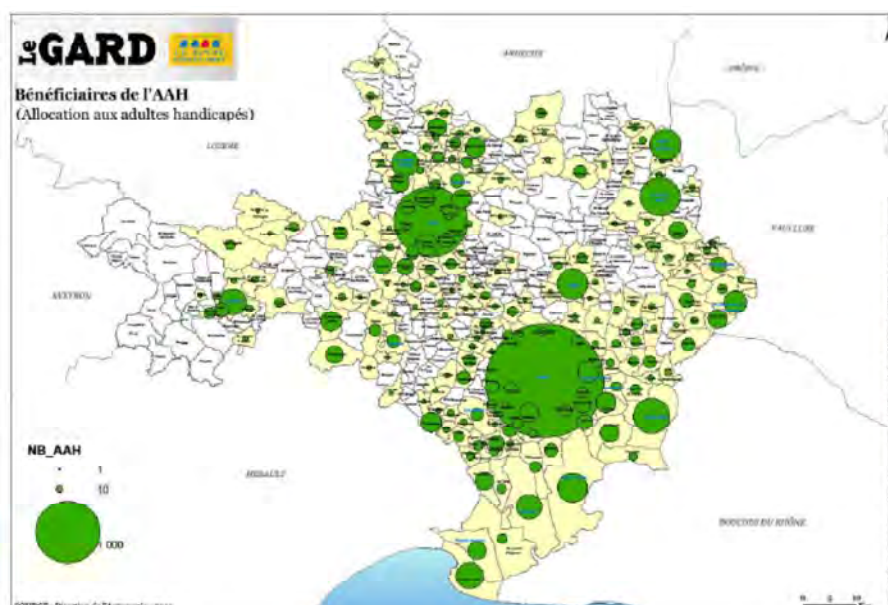
> Une augmentation de la population en situation de handicap

Les données concernant les populations en situation de handicap ne sont disponibles à ce stade qu'à l'échelle du Département.

La Maison Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) recense 57 546 bénéficiaires de droits en 2018¹³, en augmentation de 2,5% par rapport à 2017.

Les personnes en situation de handicap ayant un droit ouvert à la MDPH représentent ainsi 7,8 % de la population gardoise.

Le volet diagnostic territorial et état des lieux du Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées 2016-2020 fait état d'une concentration importante de personnes en situation de handicap sur le territoire d'Alès Agglomération et particulièrement sur la ville centre d'Alès et sa couronne.



Source : Schéma départemental en faveur de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées – 2016-2020 – Département du Gard.

> ... avec des demandes de Prestations de Compensation du Handicap qui évoluent aussi...

La Prestation de Compensation du Handicap (P.C.H.), financé par le Département, est une aide personnalisée destinée à participer au financement des besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Cette prestation couvre les aides humaines, aides matérielles (aménagement du logement ou du véhicule), aides animalières. Il est possible de bénéficier de la P.C.H à domicile ou en établissement. Au nombre de bénéficiaires de la P.C.H. il convient d'ajouter les bénéficiaires de l'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne et Frais Professionnels (A.C.T.P.) à laquelle s'est substituée la P.C.H, mais qui peut continuer à être versée aux personnes qui en bénéficiaient avec l'entrée en vigueur de la P.C.H en 2006.

¹³ Maison Départementale des Personnes Handicapées du Gard – Rapport d'activité 2018

Globalement, on constate une augmentation de 1,8% du nombre de bénéficiaires de la P.C.H et de la A.C.T.P entre 2017 et 2018, soit 3 316 bénéficiaires supplémentaires ; les personnes âgées de 60 et plus représentent 20 % des bénéficiaires de la P.C.H et 30 % de l'A.C.T.P.

> ... et un nombre d'allocataires de l'A.A.H qui augmenté également

La Maison Départementales des Personnes Handicapés (MDPH) compte en 2018, 14 053 allocataires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (A.A.H), aide financière qui permet d'assurer un revenu minimal d'un montant maximal de 900 € qui varie avec les ressources du bénéficiaire (l'AAH venant alors compléter les revenus pour atteindre le montant maximum de l'allocation).

Le nombre de bénéficiaires de l'A.A.H est en progression continue : il a augmenté de 36% entre 2010 et 2018 et de 5,4% sur la seule période 2017-2018.

> Une problématique prégnante de vieillissement de la population en de handicap

La MDPH fait état d'un vieillissement de la population bénéficiaire de l'Allocation aux Adultes Handicapés : près d'un tiers des ayants droits sont en effet âgés de 60 ans ou plus et la part des plus de 60 ans dans la population bénéficiaire de l'A.A.H a doublé entre 2011 et 2018.

La question du vieillissement des personnes en situation de handicap à domicile ou en établissement est une des préoccupations majeures du Département. Or « *la problématique du vieillissement est complexe car elle correspond à des situations et des profils différents, des besoins de prise en charge et des choix de vie diverses. Les besoins de personnes ayant toujours vécu au domicile de leurs proches avec des aidants eux-mêmes vieillissants sont, en effet, différents des personnes vivant en collectivité* » (Extrait du rapport d'activités 2018 de la Maison Départementales des Personnes Handicapés du Gard).

7.3.3 - L'offre en accompagnement à domicile et en établissement

> Les établissements d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD)

Alès Agglomération regroupe 20 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), pour un total de 1 507 places (voir tableau ci-après) :

- ↳ 17 établissements habilités à l'aide sociale représentant 1 288 places incluant :
 - 49 places d'accueil de jour,
 - 38 places en hébergement temporaire,
 - 13 places pour personnes handicapées vieillissantes.
- ↳ 3 établissements non habilités à l'aide sociale représentant 219 places incluant :
 - 2 places en hébergement temporaire,
 - 4 places en accueil de jour.

Le ratio d'équipement en EHPAD s'établit ainsi à 96 lits pour 1 000 personnes de plus de 75 ans (en référence à la population 2017).

Un nouvel EHPAD a ouvert ses portes en 2020 à Euzet : il offre une capacité de 50 lits en hébergement permanent, 14 lits en Unité Alzheimer, 6 lits d'hébergement temporaire et 2 places d'accueil de nuit.

EHPAD habilités à l'aide sociale sur la CA Alès Agglomération en 2020

Commune	Établissement	Type
Ales	EHPAD « Lou Canto »	Hospitalier
Alès	EHPAD « Les Camélias »	Hospitalier
Alès	USLD « La Rose des Vents »	Hospitalier
Alès	EHPAD Résidence Rochebelle	Privé associatif
Alès	EHPAD MSP Alès	Privé associatif
Anduze	EHPAD Fondation Rollin	Privé associatif
Anduze	EHPAD Château Labahou	Privé associatif
Bagard	EHPAD Les 4 saisons	Hospitalier
Boisset-et-Gaujac	EHPAD Montvaillant / Centre Alzheimer	Privé associatif
Genolhac	EHPAD Champorus	Public
La Grand Combe	EHPAD Maurice Larguier	Public
Rousson	EHPAD Le Castellat	Hospitalier
Saint-Christol-les-Ales	EHPAD Les Cigales	Hospitalier
Saint-Christol-les-Ales	USLD Les Cigales	Hospitalier
Saint-Hilaire-de-Brethmas	EHPAD Les Jardins de St Hlaire	Privé associatif
Saint-Jean-du-Gard	EHPAD Résidence Soubeiran	Privé associatif
Saint-Privat-des-Vieux	EHPAD Notre Dame des Pins avec unité personnes handicapées vieillissantes	Privé associatif

EHPAD lucratifs non habilités au titre de l'aide sociale sur la CA Alès Agglomération en 2018

Commune	Établissement	Type
Ales	EHPAD Clair Logis	Privé but lucratif
Cendras	EHPAD L'Euzière	Privé but lucratif
Saint-Martin-de-Valgagues	EHPAD Les Magnans	Privé but lucratif

Source : Département du Gard

> Une offre entre domicile et EHPAD : les résidences autonomie, les Maisons en Partage et l'accueil familial

En complément des EHPAD, Alès Agglomération offre **173 places en résidence-autonomie** (autrefois appelées foyer-logement) ; ces structures à destination d'un public autonome, intermédiaires entre le maintien à domicile et les établissements institutionnalisés, prennent la forme de résidences regroupant des appartements privatifs et des lieux collectifs.

Au nombre de quatre, dont deux non habilitées à l'aide sociale du département, ces résidences se situent sur les communes de Le Martinet (Résidence L'Auzonnet de 32 logements), Alès (Foyer Résidence « Les Oliviers » de 112 logements), Lézan («Résidence « Les Arcades » de 19 logements) et Saint-Jean-du-Gard (Résidence Soubeiran de 10 places)

Une nouvelle offre d'habitat regroupé se développe sur le département du Gard ; il s'agit des « **Maisons en partage** », label porté par le Conseil Départemental en partenariat avec la CARSAT, le Régime Social des Indépendants et la Mutualité Sociale Agricole. Cette offre constitue un compromis entre le logement autonome et l'établissement de type EHPAD ; elle permet d'accéder à un logement individuel à loyer modéré, tout en bénéficiant d'une vie collective dans un cadre sécurisant. On compte d'ores et déjà 5 « Maisons en partage » sur le territoire d'Alès Agglomération.

Commune	Établissement	Capacité	Typologie
Salindres	Maison en Partage « Résidence de la Tour » Logis Cévenols	20 logements	T2
Alès	Maison en Partage « Les Santolines » CCAS Alès avec Logis Cévenols	10 logements	T1 bis au T2
Alès	Maison en Partage « Résidence de Silhol » CCAS Alès avec Logis Cévenols	24 logements	T2 et T3
Lézan	Maison en partage « Le Temps partagé » Association La Gerbe	6 logements	T1bis et T2
Saint-Jean-du-Gard	Maison en partage « La Maison du ruisseau » Association Résidence Soubeirac	10 logements	T2 et T3

Source : Département du Gard



Résidence de Silhol à Alès



Résidence de la Tour à Salindres

Une autre, «Le Pré de Polge», composée de 10 logements, est en cours de construction sur la commune de Chamborigaud ; 11 logements sur les 40 de la résidence d'habitat social de l'Olivette en cours de construction sur la commune de Saint-Privat-des-Vieux seront également réservés aux seniors, en interaction avec la Maison de retraite voisine.

Le concept de « Maisons en Partage » rencontre un véritable succès ; plusieurs projets, à des stades plus ou moins avancés de réflexion voire de mise en œuvre, sont ainsi recensés sur l'Agglomération dont les projets de :

- Saint-Julien-les-Rosiers où une Maison en Partage de 14 logements devrait être livrée en 2023 ;
- Cendras qui porte le projet de création d'une « Maison en Partage » sur le quartier de l'Abbaye Basse, cette structure permettant d'accueillir les ayants droits âgés des mines et, parallèlement, de libérer les logements locatifs sociaux, parfois de grandes tailles, que ces personnes occupent actuellement au sein d'un quartier d'habitat social apprécié et très demandé ;
- Saint-Christol-les-Alès, qui a d'ores et déjà identifié un terrain susceptible d'accueillir l'opération, à proximité immédiate du centre ville ;
- Boisset-et-Gaujac ;
- Les Mages ;
- Le Martinet ;
- Saint-Martin-de-Valgalgues.

Enfin, l'accueil familial, placé sous la responsabilité du Président du Conseil Départemental qui doit en assurer l'agrément, le suivi, le contrôle et le financement pour les personnes relevant de l'aide sociale départementale, constitue une autre alternative entre le maintien à domicile et l'établissement. Alès Agglomération compte 31 accueillants familiaux pour 73 places dont 18 places pour des personnes âgées, 2 places pour des personnes handicapées et 53 places mixtes (personnes âgées/personnes handicapées).

> Les établissements dédiés aux personnes handicapées

Les foyers d'hébergement assurent l'hébergement et éventuellement un entretien des personnes handicapées. En règle générale, ils accueillent en fin de journée et fin de semaine les personnes handicapées travaillant soit en établissements et services d'aide par le travail (ESAT), soient accueillies en foyer de vie.

Les 3 foyers d'hébergement implantés sur le territoire d'Alès Agglomération offrent une capacité totale d'accueil de 122 places.

Commune	Établissement	Association gestionnaire	Capacité
Alès	Foyer d'hébergement « Les Olivettes »	ARAAP (Association Régionale Les Amis des Ateliers Protégés)	74 places
Concoules	Foyer d'hébergement « La Cézarenque »	ARED (Association Régionale d'Entraide Diversifiée)	42 places
Salindres	Foyer d'hébergement « L'Oustalado »	UNAPEI 30	6 places

Source : Département du Gard

Les foyers de vie ou foyers occupationnels accueillent des adultes dont le handicap ne leur permet pas ou plus d'exercer une activité professionnelle, mais qui ont conservé une certaine autonomie dans les actes essentiels de la vie. L'accueil se fait en internat, semi-internat ou en accueil de jour.

81 places en foyers occupationnels sont recensées sur le territoire d'Alès Agglomération.

Commune	Établissement	Association gestionnaire	Capacité
Alès	Foyer occupationnel « les Olivettes »	ARAAP (Association Régionale Les Amis des Ateliers Protégés)	16 places en accueil de jour 59 places dont 39 en internat et 14 en accueil de jour + 6 en internat foyer occupationnel Les Calendrettes / Alès
Boisset et Gaujac	Foyer d'accueil et de promotion « Artes »	ARTES	

Salindres	Foyer d'hébergement « L'Oustalado »	UNAPEI 30	49 places dont 24 en internat et 25 en accueil de jour
-----------	--	-----------	--

Source : Département du Gard

Les foyers d'accueil médicalisés (FAM) s'adressent quant à eux à des adultes handicapés physiques, mentaux ou atteints de handicaps associés, dont la dépendance totale ou partielle les rend inaptes à toute activité professionnelle. Cette dépendance peut rendre nécessaire l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes essentiels de la vie ainsi qu'une surveillance médicale et des soins constants. L'accueil se fait en internat ou en accueil de jour. Une seule structure est implantée sur le territoire d'Alès Agglomération.

Commune	Établissement	Association gestionnaire	Capacité
Alès	Foyer d'Accueil Médicalisé Villaret Guiraudet	UNAPEI 30	30 places en internat

Source : Département du Gard

> L'adaptation du parc locatif social à la perte d'autonomie et au handicap

Par convention tripartite entre le Service Habitat et Renouvellement Urbain (SHRU) du Conseil Départemental, les bailleurs sociaux et la Maison Départementale des Personnes Handicapées du Gard, l'équipe interne (EEVAT) de la MDPH réalise à la demande des bailleurs sociaux **les évaluations d'aménagement de logements pour des locataires en situation de handicap**. Ces évaluations à domicile permettent d'évaluer globalement les besoins et d'informer et d'orienter les personnes en fonction des besoins repérés.

En 2014, un projet de plateforme du logement adapté dénommé «**Loc'Adapt 30**», porté par l'Association du Logement dans le Gard et soutenu par le Département et Nîmes Métropole, a vu le jour. Cette plateforme a pour objectifs :

- de mettre en relation la demande de personnes en situation de handicap et l'offre de logements adaptés ;
- de faciliter l'adaptation des logements, en lien avec les bailleurs sociaux, à la demande des locataires.

Au total, Loc'adapt 30 a eu en 2018 une file active de 228 dossiers (dossiers toujours actifs validés les années précédentes) à l'échelle du département. Au 31 décembre 2018, 168 dossiers étaient toujours en attente de solution de relogement.

Sur l'année 2018, 60 dossiers ont ainsi été clôturés soit un quart environ de l'ensemble des dossiers traités : 35 personnes ont été relogées dans le parc social, 6 personnes ont trouvé par leurs propres moyens une solution de relogement dans le parc privé, 19 personnes sont sorties du dispositif «Loc'Adapt 30» (entrée en institution ou décès).

Sur Alès Agglomération notamment dont il est le principal bailleur (avec un parc de près de 5 600 logements), Logis Cévenols met en œuvre le label « **Habitat Séniors Service** » qui consiste à proposer des logements adaptés aux séniors, en y réalisant les aménagements nécessaires et en mettant en place des actions d'accompagnement des locataires concernés (aide administrative, vigilance particulière...).

L'objectif que s'est fixé Logis Cévenols est d'atteindre un taux de 5% de logements adaptés d'ici 10 ans. Les travaux ont démarré à l'été 2018 dans une quarantaine de logements du centre ville d'Alès, puis seront élargis à l'ensemble de l'Agglomération, avec une priorité donnée aux logements situés à proximité des services et commerces.

Logis Cévenols est à ce jour le seul organisme labellisé intervenant sur le territoire d'Alès Métropole. Ce programme vient en complément des travaux d'aménagement réalisés au coup par coup par Logis

Cévenols comme par les autres bailleurs sociaux, lorsque ceux-ci deviennent indispensables au locataire (adaptation de la salle d'eau ...).

> L'adaptation du parc privé à la perte d'autonomie

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé en œuvre sur le territoire d'Alès Agglomération doivent comporter des objectifs d'adaptation du parc à la perte d'autonomie et de mobilité, de :

- 5 propriétaires occupants et 2 logements de propriétaires bailleurs pour l'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès ;
- 10 propriétaires occupants et 1 propriétaire bailleur pour l'OPAH-RU d'Anduze,
- 12 logements par an pour le PIG « Mieux Habiter et Mieux louer »,

les travaux d'autonomie pouvant aller de pair avec les travaux d'amélioration des performances énergétiques de logements.

> Les services d'accompagnement à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Les services de soins infirmiers à domicile (SSIAD), créés en 1981, sont des services médico-sociaux qui interviennent à domicile pour dispenser des soins aux personnes âgées et aux personnes handicapées. Ils contribuent à prévenir la perte d'autonomie et leurs interventions se font sur prescription médicale. 7 SSIAD sont répertoriés sur le territoire d'Alès Agglomération, sur un total de 26 au niveau départemental.

Les services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) constituent aussi un élément important du maintien à domicile. Le régime juridique des services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) a été modifié par la Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ; ils relèvent désormais du régime de l'autorisation délivrée par le Président du Conseil Départemental. Le schéma départemental fait état de 92 SAAD qui couvrent l'ensemble du département à l'exception de quelques zones au Nord de celui-ci.

Les services dédiés aux personnes handicapées : Les Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS) et les Services d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés (SAMSAH) proposent des accompagnements dans tous les domaines de la vie quotidienne, SAMSAH pouvant également intervenir dans le domaine du soin.

4 SAMSAH et 7 SAVS interviennent sur le département du Gard et disposent d'une capacité de 915 places dont 47 % sur le territoire Cévennes Aigoual incluant l'Agglomération d'Alès.

7.3.4 - Constats et besoins émanant des acteurs

> Constats

- Une problématique générale de vieillissement de la population, particulière prégnante sur les vallées cévenoles où s'ajoutent les difficultés liées à l'isolement (habitat dispersé).
- Une problématique liée au vieillissement des personnes handicapées.
- Un public de plus en plus dépendant.
- Un besoin qui s'exprime prioritairement en faveur du maintien à domicile. La perspective d'un déménagement, de quitter son logement, qui équivaut pour beaucoup à la perte des habitudes de vie, constitue un frein : « *Plus on avance dans l'âge et plus les déménagements sont difficiles à envisager, et moins on a de facilité à s'adapter à de nouvelles situations* ».
- Un problème prégnant d'inadaptation des logements : des maisons anciennes et trop grandes avec des problèmes d'accessibilité (habitation sur étage, escalier, pente...).

- Des locataires aux faibles ressources ce qui rend difficile l'accès à un nouveau logement.
- Des réponses au vieillissement et au handicap pas toujours adaptées aux besoins (les usages, les problèmes de déplacements des personnes âgées, la distance aux commerces et services, la désertification des services de santé ne sont pas suffisamment pris en compte dans les projets d'implantation de structures).
- Une difficulté de projection des personnes âgées dans la perte de leur autonomie.

> Besoins et pistes de réflexion

- Favoriser le développement d'une offre alternative (Maisons en Partage, résidences autonomie...), à proximité des services et commerces, en cœur de villages ou centre bourg sur les communes rurales du territoire.
- En amont de la programmation d'opérations dédiées, mener une réflexion avec les services intervenant auprès des personnes âgées et avec les futurs usagers, de façon à anticiper les avancées dans l'âge et à prendre en compte les usages.
- Favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en prenant également en compte la précarité énergétique (référence au PIG « Habiter Mieux, Louer Mieux »).
- Produire des logements adaptés aux ressources des personnes, à proximité des services, commerces, lieux de vie.
- Adapter les modes de déplacements (transport à la demande, véhicule adapté, ...).

7.4 – Les gens du voyage

7.4.1 - Contexte règlementaire

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage a renforcé les obligations des collectivités en matière d'accueil des gens du voyage en prévoyant l'élaboration et l'approbation d'un Schéma départemental et l'obligation pour les communes de plus de 5 000 habitants de réaliser les aires d'accueil prévues par ce schéma.

Les besoins d'équipement sont donc définis dans le cadre du Schéma départemental

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard 2012-2018 prévoyait :

- la réalisation de 26 places en rénovation de l'aire existante sur Alès ou de 30 places sur une nouvelle aire ;
- concernant l'habitat adapté et/ou terrain familiaux, la réalisation de 7 logements par le biais d'une MOUS, destinées aux familles issues des gens du voyage du bidonville de Tamaris à Alès ;
- le traitement de l'habitat des populations sédentaires ou semi-sédentaires sur la commune de La Grand Combe.

Le nouveau Schéma départemental approuvé par arrêté conjoint du Préfet du Gard et du Président du Conseil Départemental le 19 juillet 2019, prévoit quant à lui les obligations suivantes

- sur Alès : la fermeture de l'aire actuelle et la réalisation d'une aire mixte d'accueil et sédentaires de 26 places ;
- sur Saint-Privat-des-Vieux (qui vient de dépasser le seuil des 5 000 habitants déclenchant l'obligation d'aménagement en application de la loi du 5 juillet 2000) : la réalisation d'une aire d'accueil de 26 places ;
- sur Saint-Christol-lès-Alès : la réalisation d'une aire mixte d'accueil et moyens passages de 20 + 60 places ;

- sur La Grand Combe : la création de 12 places en terrains familiaux (places prescrites par le précédent schéma et créées).

Le Schéma départemental comprend également une annexe non prescriptive sur la sédentarisation des gens du voyage ; il identifie des besoins en matière d'habitat adapté et/ou terrains familiaux sur 4 communes d'Alès Agglomération : Bagard, Anduze, Saint-Hilaire-de-Brethmas et Saint-Christol-les-Alès.

La Communauté d'Agglomération, qui exerce de plein droit depuis le 1^{er} janvier 2017 la compétence obligatoire « Accueil des Gens du Voyage » en lieu et place des communes membres, a engagé une réflexion sur la mise en œuvre d'un Schéma territorial pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage destiné à apporter des réponses alternatives aux structures définies par le Schéma Départemental. Ce Schéma territorial devra à la fois répondre aux besoins du territoire et des populations des gens du voyage qui y vivent ou y transitent et être cohérent, par le volume des équipements proposés, avec les obligations réglementaires qui lui sont imposées.

7.4.2 - L'offre actuelle d'accueil des gens du voyage sur Alès Agglomération

L'offre d'accueil des gens du voyage existante sur le territoire d'Alès Agglomération répond aux obligations du Schéma départemental 2012-2018.

> L'aire d'accueil d'Alès

La Ville d'Alès dispose d'une aire d'accueil des gens du voyage de 26 places dans le quartier Tamaris ; cet équipement est accompagné par le Centre Social Gens du Voyage situé à proximité. Le Schéma départemental 2012-2018 fixait comme objectif de rénover l'aire existante ou d'en réaliser une nouvelle de 30 places. C'est la première solution qui a été retenue, en parallèle du relogement en logement social de 7 familles en situation d'habitat indigne sur le site.

L'aire est aujourd'hui composée de 26 places, mais la surface restreinte de chaque emplacement (limitée à une caravane) fait que sa capacité réelle est plus proche de 15/16 places.

Pour rappel, le nouveau Schéma départemental révisé prévoit la fermeture de cette aire et la réalisation d'une aire mixte d'accueil et sédentaires de 26 places.

> La réalisation de 7 logements par le biais de la MOUS

A l'origine de ce projet, sept familles issues des gens du voyage vivaient depuis une vingtaine d'années sur le site de Tamaris, dans des conditions qui se sont dégradées au fil des ans, mais ne pouvaient accepter de vivre séparées dans des logements.

La mobilisation de la ville d'Alès et des différents partenaires (DDTM, ANAH, CCAS, OPH Logis Cévenols) a permis d'apporter une réponse à ces familles au travers de la mise en œuvre d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

Pour la mener à bien, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été constituée, associant ingénierie sociale du CCAS et du Département du Gard, de façon à prendre en compte l'ensemble des problématiques (logement, santé, éducation...) et leur apporter des solutions coordonnées.

Les familles ont ainsi pris possession fin 2016 de 7 pavillons réalisés par l'OPH Logis Cévenols et à la conception desquels elles ont été étroitement associées.

> Un habitat adapté social sur La Grand Combe

Pour répondre aux besoins de deux-trois ménages sédentarisés, installés sur un terrain vague, la commune de La Grand Combe a réalisé une opération d'habitat adapté. Composée de 6 emplacements de 100 m² disposant chacun d'un « box » de 25 m² composé d'une cuisine, d'une salle de bain et d'un sanitaire, cette opération peut accueillir 6 familles sédentaires ou semi-sédentaires, qui chacune possède une ou plusieurs caravanes. Des baux de location de 1 an renouvelables sont conclus entre les ménages et la commune.

Le taux de remplissage de ces terrains dits familiaux est de 100% et le turn-over y est faible ; 4 familles y demeurent à l'année et scolarisent leurs enfants sur la commune.