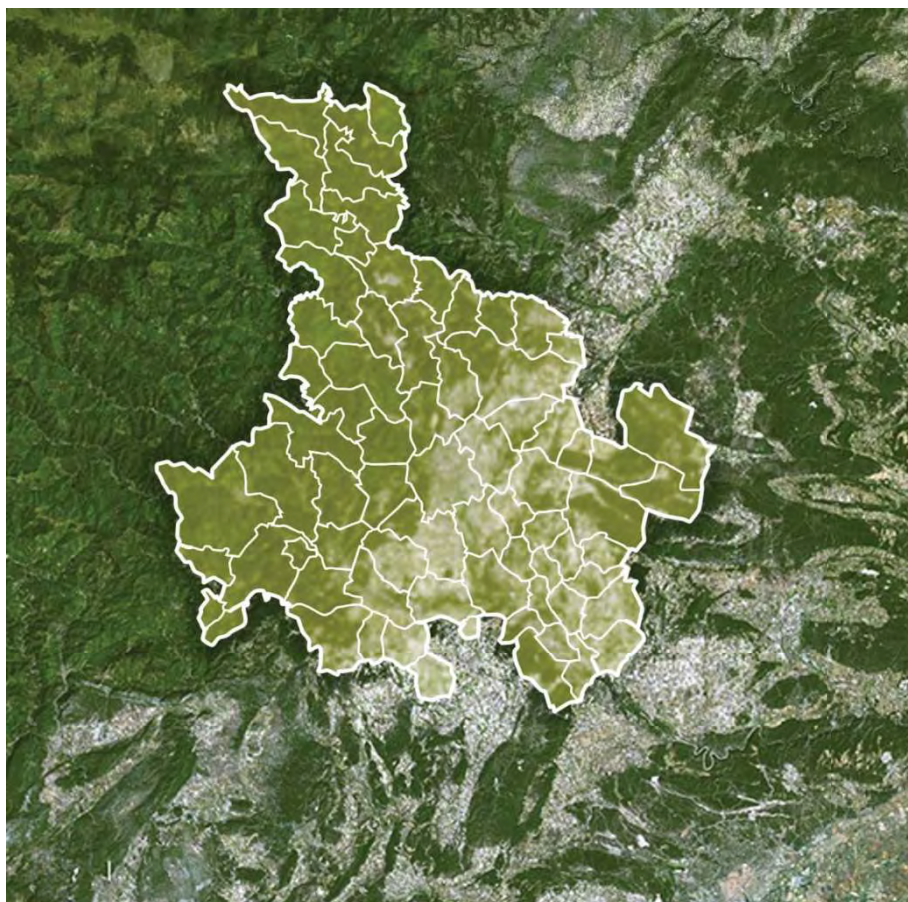


## Alès Agglomération

Orientations stratégiques du PLH d'Alès Agglomération 2021-2026





## / SOMMAIRE

/ SOMMAIRE.....	3
/ CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
/ LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH ALES AGGLOMERATION 2021-2026...7	
1 – Accompagner la relance de la dynamique démographique du territoire grâce à une offre de logements diversifiée et équilibrée .....	7
2 – Privilégier un développement urbain qualitatif, respectueux de l'identité des différentes entités géographiques composant le territoire d'Alès Agglomération.....	10
3 – Agir en faveur du rééquilibrage social d'Alès Agglomération .....	12
4 – Améliorer et adapter le parc privé existant .....	17
5 – Apporter des solutions pérennes aux besoins des publics spécifiques .....	19
6 – Faire du PLH un outil opérationnel et partagé de la politique de l'habitat d'Alès Agglomération .....	20



## / CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du document d'orientation du Programme Local de l'Habitat a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement.

Conformément à l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la Loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »



# / LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PLH ALES AGGLOMERATION 2021-2026

## 1 – Accompagner la relance de la dynamique démographique du territoire grâce à une offre de logements diversifiée et équilibrée

### Constats

- Sur la période 2007-2017, la population d'Alès Agglomération a enregistré un taux de croissance annuel moyen de 0,6%, correspondant à un gain de 745 habitants en moyenne par an ; ce taux, même si il est relativement soutenu, reste très en deçà des perspectives très optimistes définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Pays Cévennes (+1,41% de croissance annuelle moyenne).

Cette croissance démographique est essentiellement portée par la couronne péri-urbaine d'Alès (+ 428 habitants en moyenne par an sur la période 2007-2017, soit 57% du gain total d'habitants de l'Agglomération) et dans une moindre mesure par le secteur Sud (+ 263 habitants en moyenne par an sur la période 2007-2017, soit 35% du gain total d'habitants de l'Agglomération), la population de la ville d'Alès restant quant à elle pratiquement stable.

Le bassin d'Anduze / Saint-Jean-du Gard, le secteur cévenol au Nord et l'ancien bassin minier n'enregistrent quant à eux qu'une croissance démographique atone, avec de fortes disparités entre communes, certaines connaissant depuis plusieurs années une spirale de décroissance, tandis que d'autres maintiennent une dynamique soutenue, à l'image de la communes des Mages qui en l'espace de 10 ans, a gagné quelques 300 habitants.
- Plusieurs signaux témoignent d'une reprise de la dynamique démographique du territoire, après le fort ralentissement enregistré entre 2012 et 2017 où le taux de variation annuel moyen de la population n'a pas dépassé les 0,2%. Le recensement de 2018 montre ainsi que la ville centre d'Alès regagne des habitants, après une baisse lors du précédent recensement ; elle dépasse désormais le seuil symbolique des 40 000 habitants, avec une population de 40 802 habitants en 2018, contre 39 970 en 2016.
- Cette dynamique démographique se retrouve au niveau de la construction neuve qui après avoir fortement ralenti à partir de 2009, s'est stabilisée autour de 580 logements en moyenne par an entre 2016 et 2019. Cette production de logements neufs est très largement portée par la ville centre d'Alès et par sa première couronne (qui concentrent 70% des mises en chantier).

## Orientations

### 1. Accompagner la relance démographique d'Alès Agglomération par la production d'une offre de logements à la hauteur des besoins, soit 1 200 logements en moyenne par an dont un millier de résidences principales.

Sur la base d'une hypothèse de croissance démographique de 1% en moyenne par an, les besoins s'élèvent à environ **1 000 résidences supplémentaires neuves par an**, auxquelles viendront s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché de logements anciens vacants.

Ce scénario à 1% est un scénario intermédiaire entre la dynamique enregistrée au cours des 10 dernières années (avec un taux de croissance annuel moyen de 0,6%) et les projections du SCOT Pays Cévennes (+1,41% en moyenne annuelle). Il est à la fois volontariste au regard des tendances passées (546 résidences principales supplémentaires recensées entre 2007 et 2017), mais réaliste au regard des projections de production établies par les communes (de l'ordre de 1 000 logements neufs par an) et des projets recensés (légèrement supérieurs à 1 100 logements par an, offrant une marge de sécurité face au risque, fréquemment observé, de décalage dans le temps de certains projets).

### 2. Structurer la production à l'échelle du territoire de l'Agglomération

Il s'agit de privilégier la production de nouvelles résidences principales sur les communes où se concentrent l'emploi, les services et les équipements et qui bénéficient par ailleurs d'une bonne desserte en transports collectifs.

La ville centre d'Alès d'une part et les 12 communes de première couronne d'autre part porteront ainsi chacune 35% environ de la production de résidences principales attendue sur la durée du PLH, soit 2 100 logements, tandis que les 10 communes identifiées comme centralités de bassin représenteront 15% de la production, soit 900 logements sur 6 ans.

Le solde – soit 900 logements sur 6 ans – sera réparti entre les autres communes de plus petites tailles de l'Agglomération, selon la répartition géographique indicative suivante :

	PLH 2021-2026	
	Part de la production de RP	Nombre de RP supplémentaires par an
Alès	35%	350
Première couronne (12 communes)	35%	350
Centralités de bassin (10 communes)	15%	150
Autres communes Plaine / secteur Sud (22)	8%	80
Autres communes Bassin Gand Combe (12)	4%	40
Autres communes Bassin Anduze / Saint Jean du Gard (9)	2%	20
Autres communes Nord Cévennes (6)	1%	10
<b>Alès Agglomération</b>	<b>100%</b>	<b>1 000</b>



### **3. Encourager le développement d'une offre de logements adaptée aux jeunes ménages actifs, porteurs de la dynamique future du territoire**

La production de résidences principales attendue sur le territoire d'Alès Agglomération sur la durée du PLH devra répondre aux besoins de toutes les couches de la population, favoriser les parcours résidentiels, mais également permettre l'installation de catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures et de jeunes ménages actifs porteurs de la dynamique souhaitée pour le territoire. Pour cela, deux axes doivent être encouragés :

- le développement d'un parc locatif – tant public que privé – de qualité et diversifié, notamment sur les communes de première couronne où il reste déficitaire ;
- le développement d'une offre en accession, notamment en accession abordable / primo-accession sur les communes les plus prisées où le niveau du foncier peut constituer un obstacle à l'accession à la propriété. L'accession abordable, généralement envisagée dans les programmes neufs en individuel, doit également être favorisée en centre ancien dans la mesure où elle offre une alternative aux ménages ne pouvant prétendre à l'achat d'une maison individuelle d'une part et contribue à la requalification et au rééquilibrage social et générationnel des centres anciens et centres bourgs d'autre part.

### **4. Mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de l'Agglomération**

Il s'agit, au travers de la mise en œuvre des outils de maîtrise du foncier (outils réglementaires offerts par le Code de l'Urbanisme, Droit de Préemption Urbain, partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie ...) :

- d'une part d'assurer la bonne réalisation des projets immobiliers, de maîtriser le rythme de production et la typologie des logements produits ;
- d'autre part d'influer sur les prix de sortie.

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier qui sera mis en place dans le cadre du PLH permettra de veiller à l'adéquation entre les objectifs fixés, tant sur le plan quantitatif que qualitatif (répartition et typologie de la production), et la réalité de la production.

## 2 – Privilégier un développement urbain qualitatif, respectueux de l'identité des différentes entités géographiques composant le territoire d'Alès Agglomération

---

### Constats

- La production récente de logements est essentiellement composée de logements individuels, avec pour conséquence une consommation d'espaces agricoles ou naturels importante, une certaine uniformisation des formes bâties et une banalisation des paysages.
- La croissance démographique attendue dans les prochaines années et l'accélération de la production de logements qui en résultera imposent d'avoir une nouvelle approche du développement urbain des communes ; celle-ci devra limiter la consommation d'espace et assurer la préservation de l'identité paysagère et patrimoniale des bourgs et villages, tout en assurant une qualité résidentielle aux futurs occupants.

### Orientations

#### 1. **Prioriser la production par renouvellement urbain de façon à limiter la consommation d'espace et à préserver la qualité paysagère et environnementale du territoire**

La lutte contre l'artificialisation des sols est un des axes majeurs du Plan Biodiversité publié par le Ministère de la transition écologique et solidaire en juillet 2018 avec comme objectif de parvenir à « zéro artificialisation nette » ; elle impose de privilégier le renouvellement urbain, c'est à dire la mobilisation des potentialités existantes au sein du tissu urbain constitué. Plusieurs leviers doivent en conséquence être mobilisés :

- la réhabilitation et la remise sur le marché d'une fraction du parc vacant, qui constitue à ce jour plus de 10% du parc de logements d'Alès Agglomération (7 573 logements vacant recensées par l'INSEE en 2017). Les trois dispositifs d'amélioration de l'habitat en cours sur le territoire de l'Agglomération prévoient d'ores et déjà la requalification et la remise sur le marché de plus de 200 logements vacants (dont 70 sur le centre ancien et les faubourgs d'Alès, 40 environ sur Anduze et une centaine de façon diffuse sur les autres territoires couverts par le Programme d'intérêt Général « Mieux Habiter et Mieux Louer »).
- la mobilisation des friches urbaines et des enclaves non bâties au sein des espaces urbanisés.
- la densification raisonnée du tissu bâti existant, en cohérence avec la typologie des quartiers concernés.

- la transformation d'usage d'anciens bâtiments d'activités (notamment des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial).

Le potentiel de production en renouvellement urbain est important sur la quasi-totalité des communes du territoire et a conduit plusieurs d'entre elles à revoir drastiquement leurs zones d'extension dans le cadre de la révision de leur document d'urbanisme. Pour autant, la requalification de logements vacants, la mobilisation de dents creuses ou la division de terrains bâtis relèvent le plus souvent de l'initiative privée et sont donc plus hypothétiques ; l'affectation de coefficients dits de rétention foncière adaptés au contexte de chaque commune, permet une estimation plus mesurée et plus « réaliste » du potentiel mobilisable.

## 2. Développer et encourager des formes urbaines à la fois économes en foncier et respectueuses de l'identité des communes et/ou des quartiers

Il s'agit de concilier l'économie d'espace imposée par la Loi (et reprise par le SCOT Pays Cévennes au travers de la préconisation de typologies bâties et de densités minimales) et la qualité voire l'acceptabilité des opérations et programmes de logements, de fait plus denses que les typologies bâties des dernières années.

**Préconisations du SCOT Pays Cévennes en matière de typologies bâties et densités par catégorie de communes**

	Individuel (pur et groupé)	Mixte (individuel dense ou petit collectif)	Collectif	Densité moyenne
<b>Villes centre plus de 7 000 habitants</b> (Alès et Saint-Christol-les-Ales)	15%	15%	70%	31 logts/ha
<b>Pôles de centralité et villes</b> (1 900 à 7 000 habitants) soit 14 communes	25%	20%	55%	21 logts/ha
<b>Pôles de centralité et bourgs</b> (640 à 1 900 habitants) soit 25 communes	35%	40%	25%	17 logts/ha
<b>Villages et hameaux</b> (0 à 640 habitants) soit 31 communes	40%	60%		13 logts/ha

Source : SCOT Pays Cévennes

Pour cela, plusieurs réflexions doivent être portées par Alès Agglomération et les communes du territoire :

- Favoriser les alternatives au modèle pavillonnaire et promouvoir des nouvelles formes bâties alliant densité et qualité résidentielle : maisons jumelées, maisons en bande, maisons à patios, habitat intermédiaire ou superposé...
- Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le respect de l'identité architecturale des communes (qu'il s'agisse des communes cévenoles ou des communes de plaine) ;
- Prendre en compte dans les opérations de réhabilitation des centres et quartiers anciens la mise en valeur du patrimoine bâti, la qualification des espaces publics, le partage de l'espace entre les différents modes de déplacements, l'intégration de la nature en ville (participant non seulement à la qualité du cadre de vie, mais également à la maîtrise du ruissellement urbain et à la lutte contre les îlots de chaleur).

- Intégrer systématiquement des critères d'exigence environnementale dans la définition des projets, tant en construction neuve qu'en réhabilitation : adaptation climatique, optimisation énergétique, limitation de l'imperméabilisation, maîtrise du ruissellement...

## 3 – Agir en faveur du rééquilibrage social d'Alès Agglomération

---

### Constats

- Avec 10 371 logements HLM recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le taux d'équipement global d'Alès Agglomération (en référence au parc de résidences principales INSEE 2017) dépasse les 17%.
- Malgré la réalisation de programmes locatifs sociaux parfois importants notamment sur les communes de première couronne, l'offre locative sociale reste encore très inégalement répartie. Avec 6 725 logements, la ville d'Alès concentre à elle seule près des deux tiers du parc HLM de l'Agglomération, la Grand Combe 10%. Plusieurs communes de l'ancien bassin minier - Cendras, Les Salles-du-Gardon notamment - disposent d'un parc HLM très important, initialement construit pour accueillir les mineurs et qui représente aujourd'hui plus de 30% de leur parc de résidences principales. A l'inverse, 43 communes n'offraient aucun logement HLM au 1<sup>er</sup> janvier 2020.
- Seules deux des sept communes soumises aux dispositions de la Loi SRU – Alès et La Grand Combe – atteignent ainsi largement l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux qui leur est assigné ; aux cinq autres communes aujourd'hui en déficit – Saint-Christol-lès-Alès, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Martin-de-Valgalgues, Rousson et Saint-Hilaire-de-Brethmas - viendront s'ajouter sur la durée du PLH trois autres communes dont la population approche d'ores et déjà les 3 500 habitants, à savoir Anduze, Salindres et Saint-Julien-les-Rosiers. Le respect de la Loi SRU impose d'une part de renforcer l'effort de production sur les communes en déficit afin d'atteindre à court / moyen terme le taux d'équipement cible de 20% (sachant que Saint-Hilaire-de-Brethmas devrait sortir du dispositif grâce à la réalisation récente de deux programmes de 54 et 66 logements), mais également d'anticiper les obligations futures sur les 3 communes qui dépasseront prochainement le seuil d'application de la Loi et disposeront dès lors de 5 périodes triennales pour atteindre le taux cible de 20%.
- Si la tension sur le parc social est globalement faible à l'échelle du territoire de l'Agglomération d'Alès avec 2,6 demandes pour 1 attribution en 2019, elle varie très fortement selon les communes, avec une pression relativement importante et en progression sur les communes de première couronne et notamment sur les 5 communes SRU.

Face à cette demande, les dernières années ont été marquées par la réalisation de programmes relativement importants : 433 logements locatifs sociaux « familiaux » ont ainsi été mis en service en 2018 et 2019, dont 60% sur la ville centre d'Alès et 38% sur les cinq communes SRU en déficit.

## Orientations

### **1. Conforter l'effort de production de logements locatifs sociaux avec un objectif minimum de 1 800 logements produits sur la durée du PLH**

Le PLH prévoit une production minimum de 1 800 logements locatifs sociaux « familiaux » (hors logements spécifiques) sur la durée du PLH, correspondant à 30% minimum de la production totale de résidences principales.

Cette production sera composée de :

- 1 500 nouveaux logements sociaux publics (HLM pour l'essentiel et logements communaux conventionnés notamment sur les petites communes rurales) ;
- 300 logements conventionnés privés dans le cadre des dispositifs de requalification du parc ancien déjà en œuvre sur le territoire d'Alès Agglomération. Les deux OPAH-RU 2021-2026 du centre et faubourgs d'Alès d'une part et d'Anduze d'autre part prévoient ainsi la réhabilitation et le conventionnement de 191 logements, auxquels viendront s'ajouter une centaine de logements conventionnés supplémentaires dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » prolongé sur toute la durée du PLH (sur la base de 17 logements par an inscrits à convention de PIG 2019-2022). En complément, le conventionnement sans travaux sera soutenu et développé grâce à la mise en œuvre d'actions d'information et de sensibilisation des propriétaires privés.

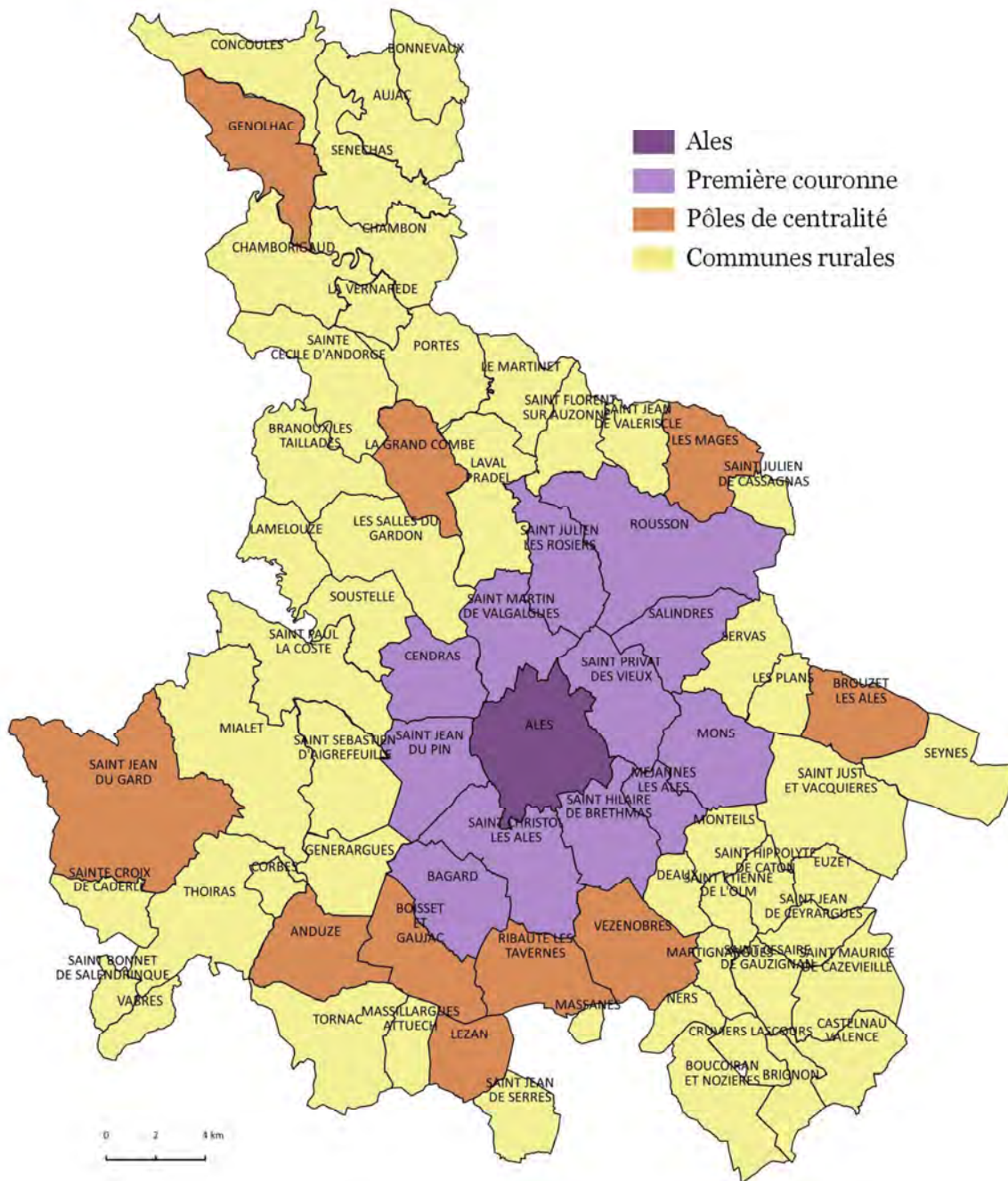
### **2. Rééquilibrer la production**

Dans ses objectifs quantitatifs de production, le PLH prévoit d'accentuer le rééquilibrage de la production de logements locatifs sociaux en portant l'effort sur :

- les communes soumises à la Loi SRU et en déficit ;
- les communes susceptibles d'être soumises à la Loi SRU sur la durée du PLH, dans un objectif d'anticipation des obligations futures ;
- les communes de première couronne et les centralités de bassin sur lesquelles sera également favorisée la production d'une offre en accession abordable plus particulièrement destinées aux jeunes ménages.

### **3. Définir des objectifs de production de logements locatifs sociaux publics en fonction de la typologie des communes, de leur niveau d'équipement et des obligations actuelles ou futures auxquelles elles seront soumises**

L'objectif fixé aux communes sera défini au prorata de la production totale de résidences principales attendue et prendra en compte le niveau actuel d'équipement de chaque commune. Les principes retenus sont les suivants :



Typologies des communes d'Alès Agglomération au titre du PLH 2021-2026

Commune	Objectifs identifiés	Pourcentage de LLS / production RP = « taux d'effort » minimum
<b>Alès</b>	Maintenir l'offre locative sociale Recomposer l'offre locative sociale tant sur le plan spatial (quartiers moins dotés) que sur le plan des typologies (petits collectifs, habitat intermédiaire) Compte tenu de l'importance du parc très social sur Alès, intégrer une part de PLS et de programmes spécifiques, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle Prendre en compte les objectifs de reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU	20% de la production nouvelle  +  200 logements à reconstituer dans le cadre du NPNRU
<b>Communes de l'ancien bassin minier dotées d'un parc locatif social important</b> - La Grand-Combe - Cendras - Les Salles du Gardon	Engager / poursuivre la rétractation du parc locatif social surnuméraire et déqualifié Privilégier la mixité sociale (accession abordable) dans un objectif de rééquilibrage de la population Intégrer la mobilisation des emprises foncières libérées dans le cadre de projets urbains globaux	Pas d'obligation de production
<b>Communes SRU</b>		
- Saint-Martin-de-Valgalgues	Maintenir le taux de 20% de LLS	20%
- Saint-Christol-lès-Ales - Saint-Hilaire-de-Brethmas - Saint-Privat-des-Vieux - Rousson	Renforcer l'effort de production pour que ces communes puissent se rapprocher le plus rapidement possible de l'objectif de 20% de LLS fixé par la Loi SRU, tout en veillant à la faisabilité et à l'équilibre des opérations	40%
<b>Futures communes SRU</b> - Salindres - Anduze - Saint-Julien-les-Rosiers	Anticiper les obligations futures imposées par la Loi SRU et se rapprocher ainsi progressivement du taux de 20% de LLS. Une fois ce taux atteint, le taux d'effort pourra être abaissé à 20%.	30%
<b>Autres communes de première couronne (non SRU ou futures SRU) et pôles de centralité</b> 12 communes	Contribuer au rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire	20%
<b>Communes rurales</b> 47 communes	Répondre aux besoins locaux	Programmes ponctuels de logements HLM ou plus certainement de logements communaux conventionnés

#### 4. Adapter la production nouvelle à la demande

Au sein de la production nouvelle de logements locatifs sociaux publics, il s'agira :

- de développer une offre de petits logements répondant aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules (avec une composante de logements adaptés à la perte d'autonomie et de mobilité pour les personnes âgées notamment) d'une part, et à l'autre extrémité du spectre, de renforcer la fraction de grands logements familiaux, notamment sur les communes de première couronne.

- de renforcer la production de logements locatifs très sociaux avec un minimum de 30% de PLAI et une stricte limitation des logements PLS sur les communes SRU en déficit et les pôles urbains peu dotés en logements sociaux. Sur Alès, compte tenu de la présence d'un parc très social important (intégrant notamment les logements HLM/O antérieurs à 1977), on pourra, au cas par cas et hors reconstitution NPNRU, favoriser la production de logements sociaux ordinaires (PLUs) voire instiller une part plus importante de logements sociaux intermédiaires (PLS).

### **5. Assurer la bonne réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) d'Alès et intégrer les objectifs de reconstitution de l'offre tels que prévus au projet de convention.**

Le projet de convention du NPNRU d'Alès prévoit la production, au titre de la reconstitution de l'offre, de 250 logements locatifs sociaux, dont :

- 200 sur Alès (47 en Quartiers Politique de la Ville faubourgs du Soleil et de Rochebelle, et 153 hors QPV) ;
- 50 hors Alès.

Si les programmes sont d'ores et déjà identifiés sur Alès, la recherche d'opportunités foncières hors ville centre doit être poursuivie.

Afin de compenser la suppression d'une offre à bas niveaux de loyers dans le cadre du NPNRU, la reconstitution sera composée à minima de 60% de logements financés en PLAI.

### **6. Veiller à la bonne intégration urbaine et architecturale des programmes et à leur acceptation sociale**

Les programmes de logements locatifs sociaux devront être analysés au regard de critères de taille (programmes à taille humaine, ne dépassant pas une jauge maximale fixée selon les communes, entre 20 à 50 logements), de localisation (répartition équilibrée des programmes à l'échelle de la commune voire de l'opération d'aménagement), de qualité architecturale.

### **7. Poursuivre l'effort d'entretien, d'adaptation et de renouvellement du parc locatif social**

En complément des programmes prévus dans le cadre du NPNRU d'Alès (avec pour mémoire la requalification de 758 logements et la résidentialisation de 349), les bailleurs sociaux devront poursuivre leurs efforts de réhabilitation et de mise aux normes de la fraction la plus ancienne de leur parc.

Alès Agglomération devra par ailleurs accompagner les bailleurs sociaux et plusieurs communes de l'ancien bassin minier dans une action de rétractation de leur parc social ancien, obsolète et pour partie vacant ; sont notamment concernées les communes de La Grand Combe, Cendras ou Les Salles du Gardon dont le parc social représente aujourd'hui plus d'un tiers voire plus de 40% du parc de résidences principales. Au delà de la seule démolition des résidences concernées, il s'agira de définir un projet de réinvestissement urbain des emprises foncières libérées qui pourront soit faire l'objet de reconstructions à court/moyen terme de petits programmes en accession abordable ou locatif intermédiaire (PLUs voire PLS), soit être réaménagées en espaces partagés / espaces de nature contribuant au rétablissement ou à la création d'une trame verte à l'échelle du territoire.



## 8. Mettre en œuvre une nouvelle politique de peuplement du parc social et de gestion concertée des attributions à l'échelle de l'Agglomération.

Les attributions de logements sociaux devront respecter les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement d'Alès Agglomération, créée fin mars 2019, et intégrées dans la Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026. Ces orientations sont les suivantes :

- 25% des logements sociaux hors Quartiers Politique de la Ville devront être attribués aux ménages dont les revenus par unité de consommation se situent dans le 1<sup>er</sup> quartile des revenus des demandeurs ou à des ménages à reloger dans le cadre du NPNRU ;
- à l'inverse, 60% des attributions de logements en Quartiers Politique de la Ville (voire 70% la seconde année) seront réservées à des ménages des quartiles 2,3 et 4 de revenus, en favorisant si possible les ménages des quartiles de revenus les plus élevés 3 et 4.

## 4 – Améliorer et adapter le parc privé existant

---

### Constats

- Malgré les opérations de requalification de l'habitat menées depuis de nombreuses années, le parc de résidences principales des villes et villages d'Alès Agglomération montre des signes marqués de dégradation et de paupérisation.  
Près de 7 900 logements, soit 15% du parc de résidences principales, sont potentiellement indignes, les situations d'indignité étant majoritairement localisées sur la Ville centre d'Ales (28% du parc privé potentiellement indigne), La Grand Combe (32% du parc privé potentiellement indigne) et les deux bourgs centres d'Anduze et Saint-Jean-du-Gard  
La vacance est par ailleurs importante, avec plus de 7 500 logements vacants recensés sur l'Agglomération en 2017, soit 10% du parc de logements, essentiellement sur Alès (2 800 logements vacants recensés en 2017, dont une part de logements locatifs sociaux laissés vides dans l'attente d'être démolis dans le cadre du NPNRU), mais également La Grand Combe, Anduze, Saint-Jean-du-Gard et dans une moindre mesure sur plusieurs communes de l'ancien bassin minier.  
La remise systématique de logements vacants sur le marché, sans travaux suffisants, peut contribuer à entretenir un parc médiocre détenu par des bailleurs peu scrupuleux, qui spéculent avec les aides de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).  
Des actions volontaristes sont donc indispensables pour relever ces défis. Les nouveaux dispositifs déployés sur Alès Agglomération s'emploient à y répondre : programme Action Cœur de Ville (ACV) associé au NPNRU sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle et à une nouvelle OPAH-RU sur le centre et les faubourgs d'Alès ; OPAH-RU d'Anduze ; PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » sur le reste du territoire.
- Le parc de copropriétés montre également des signes de vulnérabilité. Sur les 184 copropriétés recensées dans le cadre du dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) mis en place courant 2020 par Alès Agglomération en lien avec

l'Agence d'Urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne (copropriétés verticales de 10 logements et plus sur l'ensemble de l'agglomération, 7 logements ou plus en Quartiers Politique de la Ville), 43 sont considérées comme fragiles et 13 en difficulté. Si la majorité de ces copropriétés sont de petites tailles et situées en centre-ville et faubourgs d'Alès d'une part, centres anciens de la Grand Combe et Anduze d'autre part, quelques grandes copropriétés d'Alès sont également concernées.

## Orientations

### **1. Poursuivre et intensifier la requalification du parc privé ancien et la lutte contre l'habitat indigne**

L'objectif est double : contribuer à la requalification des centres villes et centres bourgs ou villages d'une part, rééquilibrer le peuplement des centres anciens, notamment ceux montrant les signes de paupérisation et de déqualification les plus importants, d'autre part en ciblant les populations dont les attentes et le mode de vie s'adaptent au contexte (seniors, jeunes actifs isolés, couples actifs sans enfants, étudiants... ). Les ménages historiquement ancrés dans ces quartiers seront également encouragés à y rester et à restaurer leurs biens.

Pour lutter contre l'habitat indigne et les spéculateurs, l'ensemble des outils juridiques et opérationnels seront mobilisés : outils incitatifs et coercitifs, permis de louer...

Dans les villages, les projets de requalification intégreront les aménagements nécessaires pour rendre l'habitat des centres anciens plus attractifs : aération du tissu urbain, amélioration du stationnement de proximité, requalification des espaces publics...

Le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » et le PIG « Lutte contre l'habitat indigne », prolongés au delà de leur échéance actuelle de 2022, et les deux OPAH-RU d'Anduze et du centre et faubourgs d'Alès engagées début 2021 pour 5 ans, vont porter l'essentiel de l'effort de requalification du parc privé ancien et de lutte contre l'habitat indigne.

Ils pourront être renforcés par la mise en place de dispositifs ciblés complémentaires sur les autres centres anciens identifiés pour l'importance de leur parc dégradé, à savoir La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard.

Plus généralement, une approche globale associant les interventions sur le cadre de vie, l'habitat, les commerces, les mobilités sera recherchée. Sur Alès, elle est déjà mise en œuvre au travers du dispositif Action Cœur de Ville ; elle le sera prochainement au travers du dispositif « Petites Villes de Demain » sur La Grand Combe, Anduze, Saint-Jean-du-Gard et Saint-Hilaire-de-Brethmas.

### **2. Engager une action d'accompagnement des copropriétés privées fragiles ou dégradées**

Sur la base du Dispositif Local de Veille et d'Observation (VOC) mis en place en 2020 seront définis les outils les mieux adaptés aux différents niveaux de fragilité et de dégradation des copropriétés concernées : accompagnement administratif et juridique ; soutien aux travaux de réhabilitation dans le cadre des dispositifs existants (volet copropriétés des OPAH-RU d'Alès centre et faubourgs et d'Anduze éventuellement renforcés) ou de dispositifs spécifiques ciblés.

Un suivi fin des copropriétés les plus importantes (Rénovation, Clavières, Le Plan sur Alès) devra également permettre d'anticiper les risques de dégradation qui de fait pourraient concerner un nombre important de logements.

## 5 – Apporter des solutions pérennes aux besoins des publics spécifiques

---

### Constats

- Le diagnostic du PLH a souligné la faiblesse des revenus d'un nombre important de ménages d'Alès Agglomération : 22,6% des ménages de l'Agglomération vivent en effet sous le seuil de pauvreté, 36% des moins de 30 ans et 40% des ménages locataires. En raison même de son parc social important et bon marché (s'agissant du parc ancien), la ville centre d'Alès accueille une part importante de ces populations, tout comme La Grand Combe dont près de 40% des ménages disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté. Si l'offre d'hébergement en direction des publics les plus défavorisés est complète et diversifiée avec un total proche de 250 places, le manque de fluidité et de « produits de sortie » (logement très social) provoque une saturation des dispositifs existants.
- Le territoire d'Alès Agglomération est caractérisé par la présence d'une population âgée importante (un quart de 65 ans et plus) et par un vieillissement accéléré de sa population qui imposent d'avoir une réflexion sur le développement d'une offre de logements adaptés et diversifiés, depuis les publics dépendants à accueillir en établissements spécialisés jusqu'aux seniors autonomes à la recherche de logements adaptés.
- Enfin, dernière composante des publics spécifiques sur le territoire d'Alès Agglomération, l'accueil des gens du voyage fait l'objet d'obligations réglementaires définies par le Schéma départemental approuvé le 19 juillet 2019 mais dont l'analyse montrent qu'elles ne correspondent pas aux réels besoins du territoire.

### Orientations

#### 1. Publics en situation de précarité

Concernant les publics en situation de précarité, l'enjeu majeur consiste à améliorer la fluidité des parcours et pour cela :

- développer l'offre de logements d'insertion et l'intermédiation locative ;
- affirmer la composante très sociale de l'offre nouvelle (PLAi) en particulier sur les communes où ce parc est aujourd'hui insuffisamment développé ;

- capter une part des logements privés conventionnés dans le cadre des dispositifs de réhabilitation du parc ancien (PIG et OPAH-RU).

Une réflexion spécifique devra en parallèle être menée sur le public jeune, en situation de rupture sociale et/ou familiale.

## **2. Personnes âgées et personnes en situation de handicap**

En complément de l'offre d'hébergement en structures spécialisées de type EHPAD, jugée suffisante à l'échelle de l'Agglomération, l'adaptation des logements existants tant publics que privés et le développement d'une offre de logements adaptés dans les programmes neufs sont les deux piliers de la politique à mettre en œuvre en faveur des personnes âgées et/ou en situation de handicap.

## **3. Gens du Voyage**

Concernant les Gens du Voyage, l'enjeu est d'apporter une réponse au plus près des besoins et des réalités de terrain, que le Schéma départemental de 2019 ne semble pas véritablement refléter.

# **6 – Faire du PLH un outil opérationnel et partagé de la politique de l'habitat d'Alès Agglomération**

---

## **Constat**

- Le Programme Local de l'Habitat constitue le document cadre de la politique de l'habitat et du logement à l'échelle de l'Agglomération ; il associe de fait l'ensemble des acteurs et partenaires institutionnels, associatifs concernés, d'ores et déjà invités aux différents Comités de Pilotage qui ont marqué son élaboration.
- Alès Agglomération est dotée d'un Service Habitat aujourd'hui composé de 7,6 ETP, qui devra de fait être renforcé pour faire face aux nouvelles missions qui lui seront dévolues sur la durée du PLH (concernant notamment la mise en œuvre de la délégation de type 3, le volet copropriétés, le dispositif « Petites Villes de Demain » ou encore la mise en place de dispositifs complémentaires aux OPAH-RU existantes).

## **Orientations**

- 1. Assurer l'animation et le suivi du PLH pour une politique active et dynamique de l'habitat à l'échelle d'Alès Agglomération**

Le PLH, une fois adopté, doit rester un document « vivant », partagé par l'ensemble des Elus de l'Agglomération et les acteurs et partenaires intervenant sur les champs du logement et de l'hébergement. L'animation continue du PLH est en cela un des critères de réussite de la mise en œuvre des actions et de l'atteinte des objectifs fixés.

Il convient donc :

- de mettre en place les instances de suivi (Comité technique) et de pilotage du PLH (à la suite du Comité de pilotage réuni tout au long de la phase d'élaboration) qui devront non seulement établir un bilan des actions mises en œuvre, mesurer le degré d'atteinte des objectifs fixés, mais également identifier les difficultés rencontrées et proposer les solutions voire les évolutions adaptées.
- d'organiser les moments d'échange et de concertation : réunions annuelles ou bi-annuelles de type « Journées de l'habitat » associant l'ensemble des partenaires de la politique du logement et de l'hébergement (services de l'Etat, collectivités locales, bailleurs sociaux, EPF, associations d'insertion, aménageurs / promoteurs ...) et permettant à la fois de faire un point d'étape du PLH et d'échanger sur des thématiques spécifiques.
- de structurer les outils assurant un suivi du PLH : observatoire des projets et programmes / tableaux de bord communaux d'une part ; observatoire de l'habitat et du foncier d'autre part.

Comme prévu par l'article L. 302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil Communautaire devra délibérer au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son éventuelle adaptation aux évolutions du contexte sociodémographique. Un bilan à mi-parcours et à échéance sera réalisé et soumis au vote et à délibération du Conseil Communautaire, avant transmission pour avis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

## **2. Renforcer l'accompagnement et l'orientation des administrés et des Elus**

Face à la complexité technique qui consiste à rénover correctement un logement, s'est développée une complexité administrative composée d'une superposition de dispositifs d'aides rarement coordonnés. À cela s'ajoute une accumulation d'intervenants et de services dispersés.

Alès Agglomération, consciente des difficultés d'accès à l'information des usagers, souhaite créer une « Maison de l'Habitat » à la fois physique et connectée, qui s'adressera à l'ensemble des acteurs potentiels de l'habitat et du logement – Elus comme administrés - et aura pour objectif premier d'informer / d'orienter / et d'accompagner.

## **3. Conforter le Service Habitat et Logement**

Les moyens humains du Service Habitat et Logement devront être renforcés pour faire face aux missions supplémentaires qui lui seront confiées sur toute la durée du PLH ; ces missions concerneront notamment l'élargissement de la délégation de compétences (de niveau 3), l'intervention sur les copropriétés dégradées, l'animation - en lien avec les communes concernées - du dispositif « Petites Villes de demain », la mise en place de nouveaux dispositifs de requalification de l'habitat et de lutte contre l'indécence de type OPAH-RU sur les villes concentrant un parc ancien dégradé (La Grand Combe et Saint-Jean-

du-Gard) ou encore le renforcement des besoin d'accueil et d'orientation avec la mise en service de « La Maison de l'Habitat ».

L'effectif à terme du Service Habitat et Logement est estimé à 17 ETP, soit pratiquement un doublement par rapport à la situation actuelle.

#### **4. Améliorer la lisibilité des outils et moyens mis en œuvre**

En complément de la « Maison de l'Habitat» devront être mis en place les supports de communication et d'information visant à donner une plus grande visibilité et cohérence à la politique communautaire de l'habitat : à des encarts PLH dans le journal mensuel d'Alès Agglomération pourra venir s'ajouter une Newsletter annuelle à destination principales des Elus, acteurs et partenaires d'Alès Agglomération.