Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Alès Agglomération

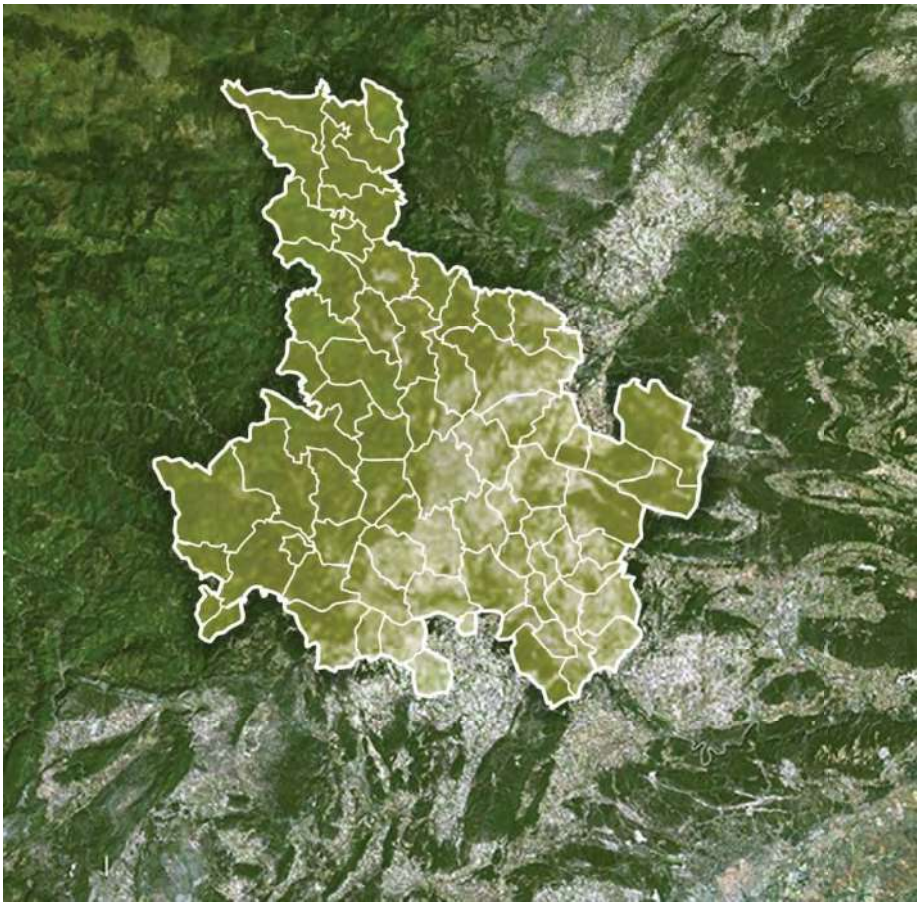
Alès Agglomération

Programme d'actions du PLH d'Alès Agglomération 2021-2026









Septembre 2021

/ SOMMAIRE

/ SOMMAIRE 3
/ CADRE REGLEMENTAIRE 5
/ LES OBJECTIFS DE PRODUCTION 7
1 - Les nouveaux logements à produire 7
2 - Le logement locatif social 13
3 – L'accession abordable 24
4 – La requalification du parc privé existant 24
/ LE PROGRAMME D'ACTIONS 27
/ LE PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISE 89

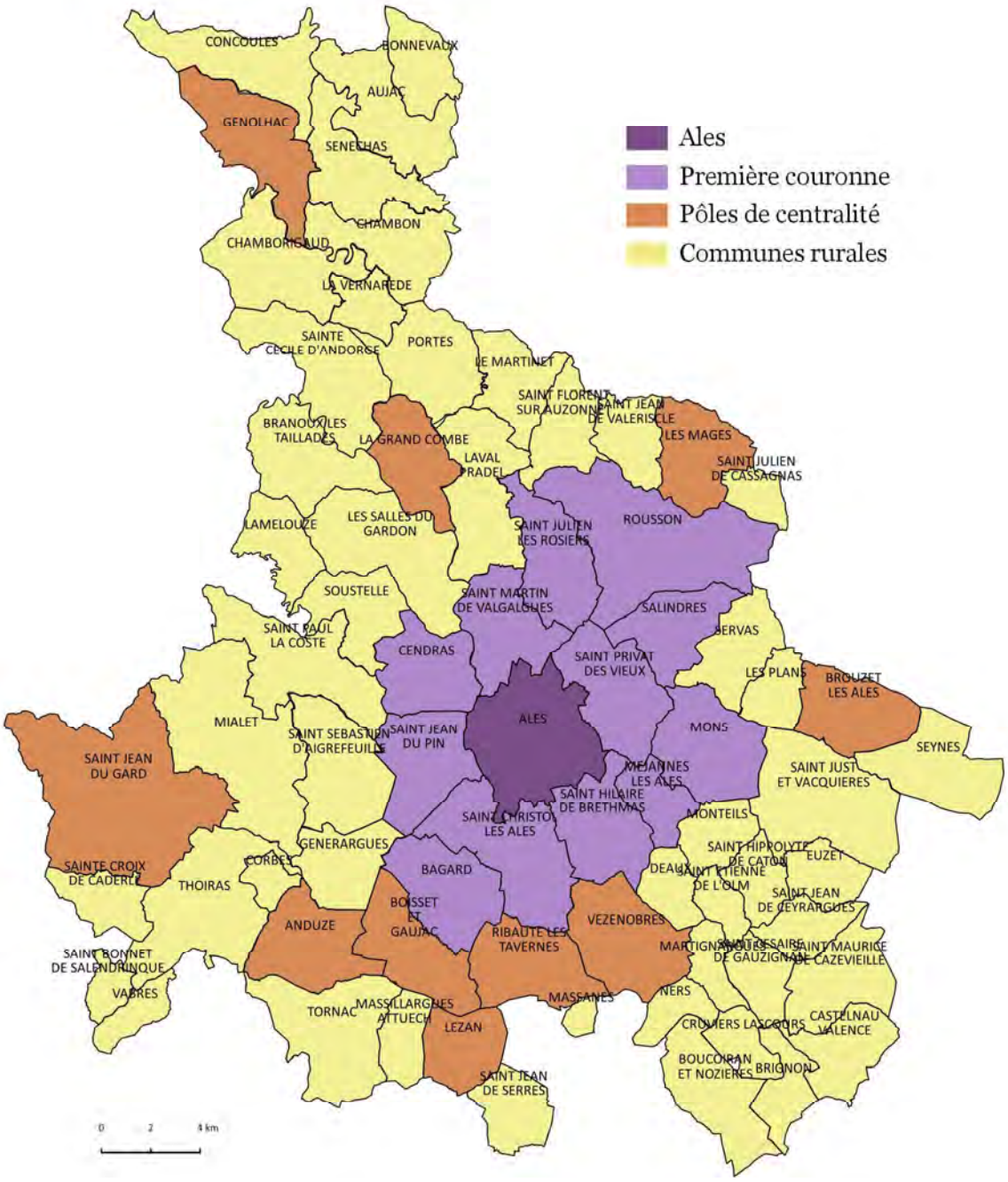
/ CADRE REGLEMENTAIRE

Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat, défini par l'article R. 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, a vu son contenu renforcé par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant 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.

Le programme d'actions indique :
a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;
b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;
c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.



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

/ LES OBJECTIFS DE PRODUCTION

1 - Les nouveaux logements à produire

A - Un besoin global de 1 200 logements neufs par an

L'estimation des besoins en logement s'appuie sur l'observation des évolutions antérieures (2012-2017) et sur des hypothèses en matière de :

- croissance démographique ;
- évolution de la taille des ménages ;
- évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ;
- renouvellement du parc existant.

Hypothèses retenues

Une croissance démographique de 1% par an

Le taux de croissance annuel moyen retenu sur la période 2017-2027 est de 1%, supérieur au taux de croissance observé sur la période 2007-2017 (+0,60% en moyenne par an) mais nettement inférieur aux perspectives de développement retenues par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Pays Cévennes (+1,41% en moyenne par an sur le périmètre actuel d'Alès Agglomération soit 72 communes).
L'Agglomération compterait ainsi 142 670 habitants au 1er janvier 2027 soit 13 513 habitants de plus qu'en 2017.

Une diminution de la taille des ménages de -0.36% par an

L'hypothèse retenue est une poursuite de la diminution de la taille des ménages, au rythme de -0.36% par an tel qu'observé sur la période 2007-2017.
Cette diminution pourrait potentiellement être freinée par la mise en œuvre d'une politique volontariste visant à favoriser l'installation de jeunes ménages sur le territoire de l'Agglomération ; toutefois les effets de cette politique ne devraient pas se faire sentir de façon notable sur les 6 années du PLH, du fait de la part importante de ménages composés d'une seule personne (37,2% des ménages de l'Agglomération en 2017) ou de couples sans enfants (28,5% des ménages de l'Agglomération en 2017).

Un ralentissement de la progression du parc de logements vacants

L'hypothèse retenue est celle d'un maintien de la tendance observée entre 2007 et 2017 (soit 199 vacants supplémentaires en moyenne par an) contrebalancée :

- d'une part par la démolition des logements maintenus vacants sur les secteurs NPNRU (vacance organisée dans l'attente de la démolition des logements concernés).

Estimation des besoins en logement	
Territoire : Ales Agglomération	
Année initiale	2017
Année finale	2027
Nombre d'années intercensitaire	10

Besoins démographiques (ou besoins en résidences principales)	
1 - Evolution de la population totale	
Population totale initiale	129 157
Taux de croissance annuel sur la période	1,00%
Population totale finale	142 670
Augmentation annuelle moyenne de la population	1351
2 - Evolution de la taille des ménages	
Taille des ménages initiale	2,10
Taux d'évolution annuel de la taille des ménages sur la période	-0,36%
Taille des ménages finale	2,03
3 - Evolution des résidences principales	
Nombre de résidences principales initial	60 256
Nombre de résidences principales final	70 281
Besoins annuels démographiques	**1 002**
Dont dus à l'évolution de la population (a) >>>	666
Dont dus à l'évolution taille des ménages (b) >>>	336

Besoins liés aux évolutions de la structure du parc	
Evolution annuelle moyenne du nombre des résidences secondaires (c)	8
Evolution annuelle moyenne du nombre des logements vacants (d)	109
Renouvellement du parc (e)	60
Besoins annuels liés aux évolutions de la structure du parc (Y = c+d+e)	**177**

Besoins totaux en construction neuve (Z = X + Y)*	**1 179**
Besoins en construction neuve à population constante, dit "Point mort" (PM=Y+b)	**513**
Besoins en résidences principales (Z-c-d)	**1 062**
Construction annuelle pour 1000 habitants (Taux de construction)	**8,3**

Le protocole de préfiguration du NPNRU prévoit en effet la démolition de 494 logements dont 395 étaient déjà vacants à la mi-décembre 2018, soit une cinquantaine de logements vacants démolis par an (sur une durée fixée par hypothèse à 7/8 ans).

- d'autre part par la réhabilitation et de la remise sur le marché de logements anciens vacants, soutenue par les opérations de requalification du parc ancien mises en œuvre sur le territoire d'Alès Agglomération. Au total, le PIG d'Alès Agglomération (et son renouvellement sur la durée du PLH) et les deux OPAH-RU d'Anduze et du centre et faubourgs d'Alès prévoient la réhabilitation de 241 logements vacants, soit 40 logements en moyenne par an.

Le nombre de logements vacants supplémentaires à compenser par de nouvelles constructions s'élèverait donc à 109 (199-50-40 = 109).

Un maintien de la tendance d'évolution du parc de résidences secondaires observée au cours des dernières années

En l'absence de projet touristique important (de type résidence loisirs …), l'hypothèse retenue est que le parc de résidences secondaires continuera à évoluer au même rythme que celui observé sur la période 2007-2017, soit 8 résidences supplémentaires en moyenne par an. Cette stabilisation du parc est cohérente avec les tendances observées sur les communes cévenoles, où se concentre l'essentiel du parc de résidences secondaires du territoire.

Des besoins de renouvellement du parc existant intégrant la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU

Les besoins de renouvellement du parc sont significatifs notamment sur la ville centre, en quartiers anciens et dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) qui prévoit une reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 250 logements, soit 25 logements en moyenne par an.

Nous considérons par hypothèse que les besoins en renouvellement urbain s'établiront à environ 60 logements par an.

Estimation des besoins en logement neufs et en résidences principales

Un besoin de 1 200 logements neufs

Selon les hypothèses qui précèdent, le besoin en logements neufs sur les 6 années du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 est estimé à près de **1 200 logements par an**, décomposé selon le tableau de synthèse page suivante.

Ce besoin en construction neuve est en tout état de cause nettement supérieur à la production enregistrée sur la période de référence 2009-2018 (655 logements neufs mis en chantier en moyenne par an) en raison principalement de l'accélération du rythme de croissance démographique attendu (1% par an contre 0,6% entre 2007 et 2017).

Les besoins en construction neuve à population constante (communément appelé « point mort ») s'élèvent quant à eux à 513 logements.

	Perspectives de production de résidences principales nouvelles sur la durée du PLH	Part de la production totale de résidences principales neuves attendue sur Ales Agglomération
ALES	**2100**	**35,2%**
Alès	2100	
COMMUNES DE PREMIERE COURONNE	**2142**	**35,9%**
Bagard	120	
Cendras	60	
Méjannes-lès-Alès	72	
Mons	90	
Rousson	270	
Saint-Christol-lez-Alès	300	
Saint-Hilaire-de-Brethmas	180	
Saint-Jean-du-Pin	60	
Saint-Julien-les-Rosiers	186	
Saint-Martin-de-Valgalgues	180	
Saint-Privat-des-Vieux	420	
Salindres	204	
POLES DE CENTRALITE	**868**	**14,6%**
Anduze	180	
Boisset-et-Gaujac	150	
Brouzet-lès-Alès	18	
Génolhac	10	
La Grand-Combe	18	
Lézan	156	
Les Mages	60	
Ribaute-les-Tavernes	144	
Saint-Jean-du-Gard	42	
Vézénobres	90	
COMMUNES RURALES DE PLUS DE 500 HABITANTS	**630**	**10,6%**
Boucoiran-et-Nozières	66	
Branoux-les-Taillades	36	
Brignon	30	
Chamborigaud	6	
Cruviers-Lascours	30	
Deaux	30	
Générargues	12	
Laval-Pradel	24	
Le Martinet	12	
Massillargues-Attuech	24	
Mialet	12	
Monteils	24	
Ners	30	
Sainte-Cécile-d'Andorge	18	
Saint-Florent-sur-Auzonnet	18	
Saint-Jean-de-Serres	24	
Saint-Jean-de-Valériscle	24	
Saint-Julien-de-Cassagnas	30	
Saint-Maurice-de-Cazevieille	54	
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille	12	
Les Salles-du-Gardon	60	
Tornac	54	
COMMUNES RURALES DE MOINS DE 500 HABITANTS	**225**	**3,8%**
Aujac	6	
Bonnevaux	6	
Chambon	6	
Concoules	6	
Castelnau-Valence	3	
Corbès	6	
Euzet	12	
Lamelouze	6	
Martignargues	12	
Massanes	6	
Les Plans	12	
Portes	6	
Saint-Bonnet-de-Salendrinque	6	
Saint-Césaire-de-Gauzignan	18	
Sainte-Croix-de-Caderle	6	
Saint-Étienne-de-l'Olm	9	
Saint-Hippolyte-de-Caton	18	
Saint-Jean-de-Ceyrargues	18	
Saint-Just-et-Vacquières	6	
Saint-Paul-la-Coste	12	
Sénéchas	12	
Servas	6	
Seynes	6	
Soustelle	6	
Thoiras	3	
Vabres	6	
La Vernarède	6	
ALES AGGLO	**5965**	**100,0%**

Besoins démographiques	**1 002**
Dont	
Croissance de la population	666
Diminution de la taille des ménages	336
Besoins liés aux évolutions de la structure du parc	**177**
Dont	
Evolution des résidences secondaires	8
Evolution des logements vacants	109
Renouvellement du parc existant	60
TOTAL	**1 179**

Un besoin de 1 000 résidences principales nouvelles

Le besoin en résidences principales est estimé, en retranchant de la construction neuve attendue les résidences secondaires (8) et les logements vacants (109), à 1 062 logements par an dont :

- environ un millier de logements neufs construits par an ;
- 60 logements vacants réhabilités et remis sur le marché par an (dont 35 dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération et des deux OPAH-RU d'Anduze et centre et faubourgs d'Alès).

B – Des projections communales cohérentes avec les besoins estimés sur la durée du PLH

Les projections de production de résidences principales à l'échelle du territoire d'Alès Agglomération sont issues des entretiens menés avec les 10 communes les plus importantes de l'Agglomération (Alès, La Grand Combe, Saint-Christol-les-Alès, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Martin-de-Valgalgues, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Rousson, Saint-Julien-les-Rosiers, Anduze, et Salindres) et de l'exploitation des questionnaires envoyés à l'ensemble des communes en mars 2020 puis actualisés en avril et mai 2021.
Elles sont la réponse à la question posée : Quelles sont vos perspectives de production de résidences principales sur les 6 années du PLH en construction neuve et par réhabilitation de logements vacants ?

Une capacité qui permettra de répondre aux besoins

Les résidences principales neuves attendues sur la durée du PLH

La production de résidences principales neuves attendue sur l'ensemble du périmètre d'Alès Agglomération sur les 6 années du PLH s'élève à près de 5 970 logements (voir ci-contre) niveau globalement cohérent avec les besoins identifiés précédemment (6 000 logements).

La remise sur le marché de logements vacants attendue sur la durée du PLH

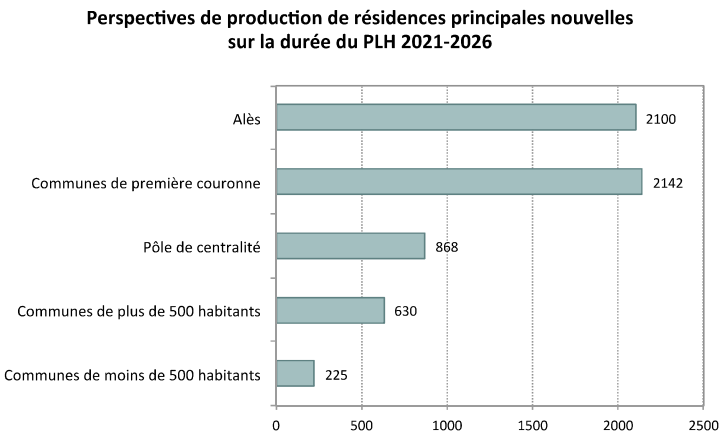
Aux résidences principales neuves vient s'ajouter la remise sur le marché d'un minimum de 300 logements vacants, ce nombre étant estimé au prorata du parc de logements vacant recensé par l'INSEE 2017 sur chaque commune (affecté d'un taux de 5% à 10% selon les communes), exception faite sur Alès et Anduze où l'estimation s'appuie sur les objectifs de mobilisation de la vacance fixés aux deux OPAH-RU du centre et faubourgs d'Alès et d'Anduze (respectivement 70 et 40 logements sur la durée des deux opérations).

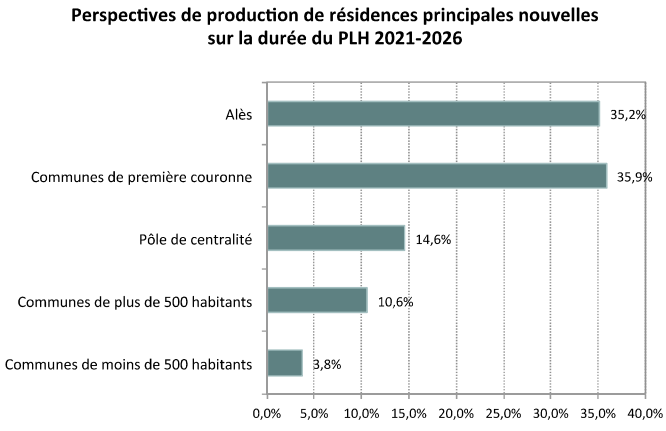
Une répartition spatiale équilibrée, cohérente avec les objectifs de structuration de la production visés

Les perspectives de production de résidences principales sur les 6 années du PLH transmises par les communes (ou à défaut basée sur les objectifs définis par leurs documents d'urbanisme ou leurs évolutions passées) sont cohérentes avec les principes de structuration définis par le PLH :

- 35% environ de la production nouvelle seront portés par la ville centre d'Alès,
- 36% par les communes de première couronne ; dans cette catégorie, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Christol-les-Alès et Rousson concentrent près de la moitié des résidences principales attendues.
- 15% par les pôles de centralité dont 4 prévoient une construction neuve relativement importante, supérieure à 24 résidences principales par an (Anduze, Lézan, Boisset-et-Gaujac et Ribaute-les-Tavernes), et concentrent ainsi 70% de la production attendue. A l'inverse, La Grand Combe et Génolhac ne projettent qu'une production très limitée.

Les communes dites rurales ne porteront quant à elles qu'une fraction limitée de la production neuve : 10% pour les 22 communes de plus de 500 habitants, 4% seulement pour les 27 communes de moins de 500 habitants dont deux tiers ne prévoient pas de produire plus d'un logement par an.





2 - Le logement locatif social

La définition des objectifs de production de logements locatifs sociaux s'appuie à la fois sur :
- les obligations règlementaires fixées par la Loi SRU aux communes qui dépassent aujourd'hui le seuil des 3 500 habitants ou qui devraient atteindre ce seuil sur la durée du PLH ; en application de l'article 55 de la Loi, ces communes ont ou auront l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux, en regard de leur parc de résidences principales, d'ci fin 2025.
- le principe de solidarité intercommunale, principe selon lequel chaque commune doit, à sa mesure et à son niveau, participer à l'effort de production de logements sociaux et contribuer à répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

A - Les objectifs de rattrapage pour les communes soumises à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Principes généraux

Nous rappelons ici que sont pris en compte au titre de la Loi SRU (article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation) :
- les logements sociaux (logement appartenant aux organismes HLM),
- les logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources (les logements conventionnés sont décomptés pendant une période de cinq ans à l'expiration de leur convention) ;
- les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans à compter de leur vente ;
- les logements en accession via les dispositifs de prêt social location accession (PSLA) pendant la phase locative et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option ;
- les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, des résidences sociales ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés (sur la base d'une équivalence, sauf exceptions, de 3 lits ou places pour 1 logement) ;
- Les terrains locatifs familiaux des gens du voyage.

Les communes soumises aux obligations SRU

7 communes d'Alès Agglomération sont d'ores et déjà soumises aux obligations de la Loi SRU, dont deux – Alès et la Grand Combe – dépassent déjà largement le taux de 20% de logements locatifs sociaux.
Les 5 autres communes - à savoir Saint-Christol-lès-Ales, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Saint-Martin-de-Valgalgues et Rousson - devront atteindre ce taux d'équipement d'ici le 31 décembre 2025 et disposent donc pour cela de deux périodes triennales :

Période triennale	Années	Objectifs de rattrapage par rapport aux LLS manquants
7ème période triennale	2020-2022	50%
8ème période triennale	2023-2025	100%

Les communes prochainement soumises aux obligations SRU

Salindres a atteint au 1er janvier 2018 le seuil des 3 500 habitants et est donc désormais soumise aux obligations de la Loi SRU ; deux autres communes, Anduze et Saint-Julien-les-Rosiers, dont la population approche les 3 500 habitants, sont également susceptibles d'être soumises aux dispositions de la loi SRU sur la durée du PLH.
Elles disposeront dès lors de cinq périodes triennales pleines, soit 15 ans, pour atteindre un taux de 20% de Logements Locatifs Sociaux, selon l'échéancier de rattrapage suivant :

Période triennale	Objectifs de rattrapage par rapport aux LLS manquants
1ère période triennale	20%
2ème période triennale	25%
3ème période triennale	33%
4ème période triennale	50%
5me période triennale	100%

Objectifs de production pour les communes actuellement soumises aux obligations SRU

Ville d'Alès

Avec 7 770 logements sociaux SRU dénombrés au 1er janvier 2020, dont 6 503 logements HLM, la Ville d'Alès atteint un taux d'équipement de 35,7% très largement supérieur à l'objectif de 20%.

Le principe est de maintenir un bon niveau d'équipement à la ville centre mais également de diversifier l'offre sociale tant sur le plan spatial que sur le plan des typologies (avec de petits collectifs, de l'habitat intermédiaire voire de l'individuel groupé).
20% minimum de la production nouvelle seront ainsi affectés à du logement social public, (hors logement privé conventionné et hors logement spécifique de type logements-foyers) soit 420 logements sur la durée du PLH ; à cette production de fond, viendront s'ajouter les 150 logements sociaux prévus par la convention NPNRU au titre de la reconstitution de l'offre démolie.

Au total, ce sont 620 LLS qui devront être produits sur la ville Alès sur la durée du PLH.

	Production de RP projetée par an	Production de RP projetée sur la durée du PLH	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH
Alès	350	2 100	20%	420 + 200
Total	**350**	**2 100**	**20%**	**620**

Ville de La Grand Combe

Avec 989 logements sociaux SRU dénombrés au 1er janvier 2020, dont 863 logements HLM, la Ville de La Grand Combe atteint un taux d'équipement de 42,5%, plus du double de l'objectif de 20%.
Au regard du taux de vacance important au sein du parc social et de faible pression enregistrée (avec en 2019, 1,3 demandes pour 1 attribution), le principe est de poursuivre la rétractation du parc engagée depuis plusieurs années, en complément de la requalification du parc ancien jugé le plus adapté à la demande.

Aucun objectif de production n'est en conséquence fixé à la ville de La Grand Combe.

Communes en déficit

Les obligations de rattrapage pour la période triennale 2020-2022 ont été notifiées aux communes en octobre 2020. Celles-ci doivent produire sur cette période 50 % des logements sociaux manquants au 1er janvier 2019 (année précédant le démarrage de la nouvelle période triennale) pour atteindre le taux d'équipement de 20%.
4 des 5 communes, dont les taux d'équipements sont inférieurs à 10% voire à 2% concernant Rousson, devront chacune produire entre 50 et 60 logements locatifs sociaux en moyenne chaque année ; seule la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues, déjà dotée d'un parc social important avec un taux d'équipement proche de 15%, est soumise à un effort moindre avec 17 logements locatifs sociaux à produire en moyenne par an.

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**

Les obligations de production ont été actualisées sur la base du décompte SRU réalisé au 1er janvier 2020 ; grâce à la progression significative du parc locatif social (de 889 logements au 1er janvier 2019 à 1 072 logements au 1er janvier 2020), la production sur la période triennale 2020-2022 passe de 237 à 215 logements par an. La commune de Saint-Martin-de-Valgalgues, avec un taux d'équipement au 1er janvier 2020 proche de 18%, devrait atteindre l'objectif SRU dès 2021 grâce à la réalisation d'un nouveau programme de 66 logements (Chemin du Moulin).

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**

Une simulation des obligations de production sur la dernière période triennale 2023-2025 a été établie, considérant que les 4 communes encore soumises à la Loi SRU :

- avaient atteint sur la période triennale 2020-2022 leurs objectifs de production de LLS ;
- avaient produit un nombre de résidences principales conformes à leurs projections.

Cette simulation montre que sur l'ensemble des deux périodes 2020-2022 et 2023-2025, ces 4 communes devraient produire en moyenne par an entre 50 et 62 logements locatifs sociaux, soit entre 70% et 180% de leur production annuelle projetée de résidences principales : 71% pour Saint-Privat-des-Vieux, 123% environ pour Saint-Christol-les-Ales et Rousson, plus de 180% sur Saint-Hilaire-de-Brethmas. L'atteinte du taux de 20% de logements locatifs sociaux au 31 décembre 2025 est ainsi mathématiquement impossible.

	Objectifs période triennale 2020-2022		Production de RP projetée par an	Etat des lieux au 01/01/2022			Objectifs période triennale 2023-2025	
	50% des LLS manquants au 1/01/2020	Objectif triennal annuel		Résidences principales	LLS	Taux d'équipt	Objectif 100% des LLS manquants au 1/01/2022	Objectif triennal annuel
Saint-Christol-les-Ales	166	**55**	50	3 453	495	14,3%	196	**65**
Saint-Privat-des-Vieux	165	**55**	70	2 661	326	12,2%	207	**69**
Saint-Hilaire-de-Brethmas	141	**47**	30	2 298	301	13,1%	159	**53**
Rousson	151	**50**	45	1 954	212	10,9%	178	**59**
Total	**623**	**208**	**195**	**10 366**	**1 334**	**12,9%**	**740**	**247**

Il est donc retenu un objectif plus réaliste, exprimé non plus au regard du stock de résidences principales à échéance 2025 mais au regard de la production de résidences principales attendue sur la durée du PLH. **Sur les 4 communes SRU en déficit au 1er janvier 2021, 40% de la production neuve devront ainsi être affectés à du logement social** (hors logement privé conventionné et hors logement spécifique de type logements-foyers) **soit un objectif de production compris selon les communes entre 72 et 168 LLS sur la durée du PLH,** largement dépendant du taux d'équipement initial mais également de la production de résidences principales projetée sur la durée du PLH.

	Production de RP projetée par an	Production de RP projetée sur la durée du PLH	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH
Saint-Christol-les-Ales	50	300	40%	120
Saint-Privat-des-Vieux	70	420	40%	168
Saint-Hilaire-de-Brethmas	30	180	40%	72
Rousson	45	270	40%	108
Total	**195**	**1170**	**40%**	**468**

Cet effort de production ne permettra pas aux communes d'atteindre les obligations de la loi SRU au 31 décembre 2025, mais se traduira par **une progression sensible de leur taux d'équipement** ; entre le 1er janvier 2020 (date de référence) et le 31 décembre 2025, les taux d'équipement de Saint-Christol-les-Alès et de Saint-Hilaire-de-Brethmas progresseront ainsi de 2,5 points, ceux de Saint-Privat-des-Vieux et de Rousson de près de 5 points.

	Etat des lieux au 01/01/2020			Etat des lieux au 31/12/2025		
	Résidences principales	LLS	Taux d'équipt	Résidences principales	LLS	Taux d'équipt
Saint-Christol-les-Ales	3 303	329	10,0%	3603	449	12,5%
Saint-Privat-des-Vieux	2 451	161	6,6%	2871	329	11,5%
Saint-Hilaire-de-Brethmas	2 208	160	7,2%	2388	232	9,7%
Rousson	1 819	61	3,4%	2089	169	8,1%
Total	**9 781**	**711**	**7,3%**	**10951**	**1179**	**10,8%**

Sur la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues, qui attendra courant 2021 le taux d'équipement de 20% fixé par la Loi SRU, le taux d'effort est abaissé à 20%, soit un objectif de production de 36 LLS sur la durée du PLH (hors logement privé conventionné et hors logement spécifique de type logements-foyers).

	Production de RP projetée par an	Production de RP projetée sur la durée du PLH	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH
Saint-Martin-de-Valgalgues	30	180	20%	36
Total	**30**	**180**	**20%**	**36**

Objectifs pour les communes susceptibles d'être soumises aux obligations de la loi SRU pendant la durée du PLH

Comme la commune de Salindres qui a d'ores et déjà atteint le seuil de 3 500 habitants, les communes d'Anduze et de Saint-Julien-les-Rosiers, si elles aussi dépassent les 3 500 habitants sur la durée du PLH, disposeront de cinq périodes triennales pleines pour atteindre un taux d'équipement de 20%.

Pour inscrire l'effort de production sur la durée, ces communes devront respecter un taux d'effort de 30%, c'est à dire affecter 30% de leur production neuve de résidences principales à du logement locatif social ; ce taux pourra être abaissé à 20% dès le taux d'équipement fixé par la Loi SRU atteint.

Chacune de ces 3 communes devra ainsi produire entre 54 et 61 LLS sur les 6 années du PLH (hors logement privé conventionné et hors logement spécifique de type logements-foyers).

	Nombre de LLS au 01/01/2020	Production de RP projetée par an	Production de RP projetée sur la durée du PLH	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH
Anduze	219	30	180	30%	54
Salindres	286	34	204	30%	61
Saint-Julien-les-Rosiers	17	31	186	30%	56
Total	**522**	**95**	**570**	**30%**	**171**

B - Les objectifs de production des autres communes de l'Agglomération

Objectifs pour les autres communes de première couronne et les pôles de centralité

Dans le but de contribuer à un rééquilibrage de la production sociale sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération et notamment sur les villes et bourgs les mieux équipés, le PLH fixe un **objectif de production sociale de 20% à l'ensemble des communes de première couronne d'Alès et des communes identifiées comme pôles de centralité** (hors communes SRU et futures SRU précédemment évoquées et hors Cendras qui avec un parc de 338 logements HLM atteint pratiquement un taux d'équipement de 40%).

En cumul, les 4 communes de première couronne (hors communes SRU et hors Cendras) **devront produire 68 LLS sur les 6 années du PLH, les 8 pôles de centralité** (hors Anduze) **134 LLS sur les 6 années du PLH** (hors logement privé conventionné et hors logement spécifique de type logements-foyers) **soit un total de 202 LLS sur 6 ans.**[1]

	Production de RP projetée par an	Production de RP projetée sur la durée du PLH	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH
Autres communes de première couronne				
Bagard	20	120	20%	24
Méjannes-lès-Alès	12	72	20%	14
Mons	15	90	20%	18
Saint-Jean-du-Pin	10	60	20%	12
Autres pôles de centralité				
Boisset-et-Gaujac	25	150	20%	30
Brouzet-lès-Alès	3	18	20%	4
Génolhac	1	10	20%	2
Lézan	26	156	20%	31
Les Mages	10	60	20%	12
Ribaute-les-Tavernes	24	144	20%	29
Saint-Jean-du-Gard	7	42	20%	8
Vézénobres	15	90	20%	18
Total	**168**	**1 012**	**20%**	**202**

Objectifs pour les autres communes du territoire

49 communes de l'Agglomération sont qualifiées par le PLH de communes rurales dont 27 comptent moins de 500 habitants, 19 de 500 à 1 000 habitants et 3 plus de 1 000 habitants dont la plus peuplée, Les Salles-du-Gardon est d'ores et déjà dotée d'un parc locatif social très important (457 logements HLM au 1er janvier 2020 soit un taux d'équipement de 40%).

[1] *Ce cumul ne signifie pas la mise en commun des objectifs, ceux-ci restant définis à l'échelle de chaque commune)*

Aucun objectif quantitatif de production n'est fixé à ces communes, compte tenu de leurs perspectives de développement généralement très limitées (entre 1 et 2 logements en moyenne par an pour la quasi-totalité des communes de moins de 500 habitants, moins de 5 en moyenne par an pour la grande majorité des communes de 500 à 1000 habitants), **de l'absence de programmes de taille suffisante pour mobiliser un bailleur social ou de l'existence d'un parc social déjà important** (concernant notamment Les Salles-du-Gardon).

Pour autant plusieurs de ces communes portent des projets de logements communaux conventionnés ; c'est notamment le cas de Brignon, Cruviers-Lascours, Générargues, Saint-Jean-de-Serres, Saint-Jean-de-Valeriscle, Saint-Maurice-de-Cazevieille, mais aussi de plusieurs communes de plus petites tailles telles que Chambon, Corbès, Concoules, Saint-Césaire-de-Gauzignan, Saint-Jean-de-Ceyrargues ou Saint-Paul-la-Coste.
Ces logements apportent une réponse « de proximité » aux besoins en logement des ménages à revenus modestes et notamment des plus jeunes. En cela, même si aucun objectif précis n'est défini, **il conviendra d'inciter les communes à rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés** (par requalification de bâtiments communaux voire achat de bâti ancien ou de foncier) et de les accompagner dans la réalisation de leurs projets.

C – La prise en compte de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU

L'offre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à reconstituer est de 250 logements sur 10 ans, soit un équivalent de 1 logement reconstruit pour 2 logements démolis.
Sur ces 250 logements :

- 200 seront construits sur Alès dont 46 en Quartiers Politique de la Ville (faubourgs du Soleil et de Rochebelle) et 154 hors QPV

Programmes de reconstitution du NPNRU sur Alès

Programmes	Nombre de LLS
Hors QPV	
Rieu II / Chemin du mas de la Trève	20
Julian / Impasse Julian	6
Général Larminat	32
Mas Pérusse	39
Le Viget	57
En QPV	
Faubourg du Soleil	33
Faubourg de Rochebelle	13

- 50 seront construits hors Alès selon une localisation à confirmer .

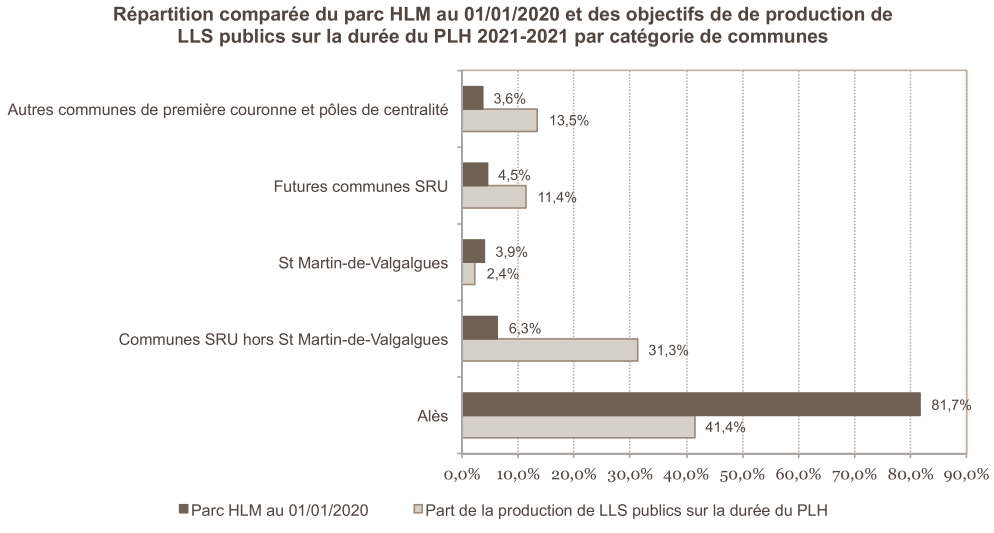
Conformément au RGA de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), article 2.3.1.2., il sera recherché un objectif de **60 % de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI)** à l'échelle de l'ensemble de la convention pluriannuelle.

D – Synthèse : un objectif global minimum de 1 500 LLS publics à l'échelle du territoire, hors communes «rurales».

Au total, quelques 1 500 LLS publics (hors logement spécifique de type logements-foyers) **devront être produits sur la durée du PLH 2021-2026 sur le territoire d'Alès Agglomération,** ce chiffre ne prenant pas en compte la production diffuse sur les communes identifiées comme « communes rurales » par le PLH.

	Taux d'effort minimum	Nombre de LLS familiaux à produire sur la durée du PLH	Part de la production de LLS familiaux sur la durée du PLH
Alès	20% + reconstitution NPNRU	620	41,4%
Communes SRU hors St Martin-de-Valgalgues	40%	468	31,3%
St Martin-de-Valgalgues	20%	36	2,4%
Communes nouvellement ou SRU court terme	30%	171	11,4%
Autres communes de première couronne et pôles de centralité	20%	202	13,5%
TOTAL		**1 497**	**100,0%**

La répartition de cette production nouvelle contribuera au rééquilibrage de l'offre l'échelle du territoire : ainsi la ville d'Alès qui concentre près de 82% du parc HLM des communes soumises à obligation de production par le PLH ne portera « que » 41% de la production nouvelle, alors que les communes SRU(hors Saint-Martin-de-Valgalgues), qui ne représentent que 6,3% du parc HLM porteront 31% de la production nouvelle ; de même, 13% des nouveaux LLS seront localisés sur les communes de première couronne et les pôles de centralité (hors communes SRU ou futures SRU et hors Cendras) alors que ces communes ne représentent moins de 4% du parc HLM au 1er janvier 2020.



	Perspectives de production de résidences principales nouvelles sur la durée du PLH	Objectifs de production de LLS publics
ALES	**2100**	**620**
Alès	2100	620
COMMUNES DE PREMIERE COURONNE	**2142**	**689**
Bagard	120	24
Cendras	60	-
Méjannes-lès-Alès	72	14
Mons	90	18
Rousson	270	108
Saint-Christol-lez-Alès	300	120
Saint-Hilaire-de-Brethmas	180	72
Saint-Jean-du-Pin	60	12
Saint-Julien-les-Rosiers	186	56
Saint-Martin-de-Valgalgues	180	36
Saint-Privat-des-Vieux	420	168
Salindres	204	61
POLES DE CENTRALITE	**868**	**188**
Anduze	180	54
Boisset-et-Gaujac	150	30
Brouzet-lès-Alès	18	4
Génolhac	10	2
La Grand-Combe	18	-
Lézan	156	31
Les Mages	60	12
Ribaute-les-Tavernes	144	29
Saint-Jean-du-Gard	42	8
Vézénobres	90	18
COMMUNES RURALES DE PLUS DE 500 HABITANTS	**630**	
Boucoiran-et-Nozières	66	Pas d'objectif quantitatif
Branoux-les-Taillades	36	
Brignon	30	
Chamborigaud	6	
Cruviers-Lascours	30	
Deaux	30	
Générargues	12	
Laval-Pradel	24	
Le Martinet	12	
Massillargues-Attuech	24	
Mialet	12	
Monteils	24	
Ners	30	
Sainte-Cécile-d'Andorge	18	
Saint-Florent-sur-Auzonnet	18	
Saint-Jean-de-Serres	24	
Saint-Jean-de-Valériscle	24	
Saint-Julien-de-Cassagnas	30	
Saint-Maurice-de-Cazevieille	54	
Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille	12	
Les Salles-du-Gardon	60	
Tornac	54	
COMMUNES RURALES DE MOINS DE 500 HABITANTS	**225**	
Aujac	6	Pas d'objectif quantitatif
Bonnevaux	6	
Chambon	6	
Concoules	6	
Castelnau-Valence	3	
Corbès	6	
Euzet	12	
Lamelouze	6	
Martignargues	12	
Massanes	6	
Les Plans	12	
Portes	6	
Saint-Bonnet-de-Salendrinque	6	
Saint-Césaire-de-Gauzignan	18	
Sainte-Croix-de-Caderle	6	
Saint-Étienne-de-l'Olm	9	
Saint-Hippolyte-de-Caton	18	
Saint-Jean-de-Ceyrargues	18	
Saint-Just-et-Vacquières	6	
Saint-Paul-la-Coste	12	
Sénéchas	12	
Servas	6	
Seynes	6	
Soustelle	6	
Thoiras	3	
Vabres	6	
La Vernarède	6	
ALES AGGLO	**5965**	**1497**

Le recensement réalisé auprès des communes des projets de logements sociaux en cours ou programmés sur les 6 années du PLH (voir programme d'action territorial) montre une montée en puissance de la production au cours des prochaines années ; **les objectifs fixés par le PLH à savoir 1 500 logements locatifs sociaux publics (HLM) devraient selon toute vraisemblance être atteints voire dépassés sur plusieurs communes.**

E – Une production en adéquation avec le profil socio-économique des demandeurs

Pour adapter l'offre de logements sociaux au profil des demandeurs, le PLH définit également :

- un objectif concernant la taille des logements : il sera recherché une plus forte proportion de petits logements T1 et T2 qui font aujourd'hui l'objet de la tension la plus forte, en fonction du contexte de chaque commune (typologie du parc existant, niveau de la demande). Un effort sera toutefois porté sur la production de logements sociaux familiaux (T5 et plus), notamment sur la première couronne d'Alès et les pôles de développement où il est aujourd'hui insuffisamment développé
- un objectif concernant l'adaptation des logements : les bailleurs sociaux sont invités à renforcer l'adaptation de leur parc locatif aux personnes âgées et/ou handicapées, tant en construction neuve qu'en réhabilitation.
- un objectif concernant le niveau de loyer : en cohérence avec les enjeux de mixité sociale, la production nouvelle de LLS devra être composée à **minima de 30% de logements financés en PLAi** (hors reconstitution de l'offre NPNRU). Le recours au financement PLS sera essentiellement réservé aux programmes de foyers ou résidences (EHPAD, résidences étudiantes…) et aux opérations dont l'équilibre financier pourra nécessiter un rééquilibrage des produits (opérations en centre ancien notamment).

F – Un objectif de 300 logements privés conventionnés sur la durée du PLH

En complément des 1 500 logements locatifs sociaux publics à produire sur Alès Agglomération sur la durée du PLH (hors logement spécifique de type logements-foyers) est attendu **un minimum de 300 logements privés conventionnés.**

Cette estimation est fondée sur les objectifs inscrits aux conventions d'OPAH-RU et PIG en cours sur le territoire de l'Agglomération, à savoir :

- 69 logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU d'Anduze (dont 41 à loyer conventionné social et 28 à loyer conventionné très social) ;
- 122 logements conventionnés dans le cadre de l'OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès (dont 30 à loyer conventionné très social et 92 à loyer conventionné social)

- 102 logements conventionnés dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » (sur la base de l'objectif de 17 logements figurant à la convention d'opération 2019-2022 dont on considère qu'elle sera renouvelée sur les 4 dernières années du PLH).

Cet objectif de 300 logements conventionnés privés pourrait être dépassé si, suite aux études pré-opérationnelles prévues dans le cadre du PLH, des opérations de requalification de l'habitat étaient engagées sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard.

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.

3 – L'accession abordable

Afin d'encourager l'installation de jeunes ménages actifs sur le territoire de l'Agglomération et de faciliter les parcours résidentiel, le PLH prévoit de favoriser l'accession abordable :
- sur la ville centre d'Alès d'une part dans un objectif de plus grande mixité sociale ;
- sur les communes de première couronne et les pôles de développement du Sud du territoire où les prix du foncier sont les plus élevés.

Il s'agira de favoriser la production de logements au prix plafond de 170 000€ (par rapport à un prix moyen du marché libre de 200 000€), destinés essentiellement aux primo-accédants ; ce montant est à ce stade indicatif et pourra être affiné selon les territoires. Cette production privée, dans laquelle se sont déjà engagés certains promoteurs, pourra être demandée par les communes à tout aménageur. Les communes pourront à cette fin exiger, comme pour le Logement Locatif Social, un pourcentage de logements en accession abordable dans les secteurs à pourcentage de leurs Plans Locaux d'Urbanisme.

L'objectif global de cette production « abordable » est de 170 logements par an, correspondant à 20% de la production nouvelle de logements sur la ville centre d'une part et les communes de première couronne / pôles de centralité d'autre part.

4 – La requalification du parc privé existant

1 600 logements anciens privés réhabilités sur la durée du PLH soit 270 par an

Cet objectif correspond aux objectifs fixés par les conventions des 3 programmes d'amélioration de l'habitat pilotés par Alès Agglomération :

- 570 logements traités dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » 2019-2022, prolongé par hypothèse sur les 6 ans du PLH, soit 190 en moyenne par an ;
- 221 logements traités dans le cadre de l'OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès 2021-2025, soit 44 en moyenne par an ;
- 183 logements traités dans le cadre de l'OPAH-RU d'Anduze 2021-2025, soit 37 en moyenne par an.

250 logements indignes traités sur la durée du PLH, soit une quarantaine en moyenne par an

Parmi ces logements, il est prévu le traitement de 250 logements indignes ou non décents sur la durée du PLH, soit une quarantaine en moyenne par an dont :

- 21 dans le cadre du PIG « Lutte contre l'habitat indigne » 2019-2022 dont il est prévu la prolongation sur les 6 ans du PLH, soit 7 logements en moyenne par an ;
- 106 dans le cadre de l'OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès 2021-2025, soit 26 logements en moyenne par an ;
- 50 logements traités dans le cadre de l'OPAH-RU d'Anduze 2021-2025, soit 10 logements en moyenne par an.

140 logements en copropriétés améliorés et une trentaine de copropriétés accompagnées dans le redressement de leurs instances de gestion et de fonctionnement

Ces objectifs correspondent à la programmation établie dans le cadre des deux OPAH-RU d'Alès et d'Anduze.
La convention d'OPAH-RU du centre ancien et des faubourgs d'Alès prévoit ainsi l'accompagnement juridique de 6 petites copropriétés anciennes ainsi qu'une aide aux syndicats de copropriétés représentant 59 logements. Au vu des résultats du VOC, ce volet pourra être renforcé avec l'intégration aux objectifs de l'OPAH-RU, des copropriétés les plus dégradées du faubourg d'Auvergne (3 copropriétés regroupant 33 logements, identifiées par le VOC).
La convention d'OPAH-RU d'Anduze prévoit quant à elle le traitement d'une vingtaine d'immeubles représentant quelques 80 logements.

En complément, le POPAC piloté par Alès Agglomération qui sera engagé courant 2021 portera sur une trentaine de copropriétés essentiellement localisés sur Alès et La Grand Combe et représentant un total de 1 288 logements.

/ LE PROGRAMME D'ACTIONS

ACTION 1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière et d'aménagement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération permettant d'assurer l'opérationnalité des orientations du PLH

Contexte	L'atteinte des objectifs de production de logements définis par le Programme Local de l'Habitat d'Alès Agglomération, tant sur le plan quantitatif que de sa structuration à l'échelle du territoire doit s'appuyer à la fois sur : - les documents d'urbanisme locaux (Plans Locaux d'Urbanisme et cartes communales) qui doivent offrir un potentiel de production en adéquation avec les objectifs définis ; - la mise en œuvre d'une stratégie foncière adaptée, notamment sur les communes où la pression foncière et immobilière peut constituer un frein au développement d'une offre adaptée aux besoins du territoire. Les Plans Locaux d'Urbanisme, et dans une moindre mesure les cartes communales (dénuées de règlement) constituent les outils de base de la mise en œuvre, à l'échelle communale, de la politique de l'habitat définie à l'échelle de l'Agglomération. A ce jour, 41 communes d'Alès Agglomération disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, 6 communes d'une carte communale. 25 communes, soit un tiers environ des communes de l'Agglomération, ne disposent d'aucun document d'urbanisme et relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU) suite à la caducité de leur Plan d'Occupation des Sols au 27 mars 2017. Plusieurs de ces communes se sont engagées dans l'élaboration ou la révision de leur Plan Local d'Urbanisme, voire sont en phase finale de procédure (phase de consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées après arrêt du document, voire phase d'enquête publique). C'est notamment le cas au 1er mai 2021 : - de la ville d'Alès ; - des communes de Cendras, Saint-Christol-les-Alès, Saint-Jean-du-Pin, Méjannes-les-Alès et Saint-Hilaire-de-Brethmas en première couronne ; - d'Anduze et de Boisset-et-Gaujac, parmi les communes identifiées comme pôles de développement. L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme impose un rapport de compatibilité des documents d'urbanisme – Plans Locaux d'Urbanisme, cartes communales - avec le Programme Local de l'Habitat. Autrement dit, les objectifs de production, de mixité sociale, de lutte contre l'étalement urbain et de qualité urbaine fixés par le PLH, les outils proposés par celui-ci pour atteindre ces objectifs doivent trouver leur expression à l'échelle de ces documents d'urbanisme.

	Pour atteindre les objectifs de production de logements, promouvoir une gestion économe du foncier et maîtriser les coûts, notamment sur les communes de première couronne et du Sud de son territoire, Alès Agglomération doit en parallèle mettre en place une stratégie foncière et se doter de l'ensemble des outils et process nécessaire à sa mise en œuvre.
Objectifs	• Assurer l'adéquation entre les objectifs de production fixés par le PLH et les disponibilités foncières dégagées par les documents d'urbanisme ; décliner les orientations du PLH dans les PLU et engager le cas échéant, la modification ou la révision des PLU pour une mise en compatibilité avec le PLH. • Accompagner les communes dans l'étude de leurs projets d'urbanisme incluant du logement, y compris du point de vue des typologies de production, de maîtrise des prix du foncier et de prix de sortie selon les publics visés. • Veiller au respect des principes de limitation de consommation d'espace, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation de l'identité urbaine et paysagère de chacune des communes composant le territoire. • Répondre aux objectifs de mixité sociale définis par le PLH tant en matière de logement social que d'accession abordable, notamment sur les communes soumises à une plus forte pression foncière. • Elaborer une stratégie foncière pour accompagner les communes et mobiliser l'ensemble des outils adaptés (outils règlementaires, veille foncière, partenariats).
Déclinaison opérationnelle	**1. Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH** Il s'agit: - tout d'abord, de s'assurer que les PLU et cartes communales approuvés ou en cours d'élaboration ou de révision permettent la réalisation effective des objectifs de production fixés par le PLH, dans les délais prévus par celui-ci ; - de vérifier que les règlements des PLU actuels et futurs respectent les principes de limitation de la consommation d'espace, sur la base des densités minimales et typologies de constructions définies par le SCOT Pays Cévennes ; - de vérifier que les règlements des PLU des communes pour lesquelles des obligations de production de logements sociaux et de logements en accession abordable ont été fixées, intègrent effectivement tout ou partie de la palette d'outils prévus par le Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale (voir point 2 ci-après). Le Service Habitat et Logement d'Alès Agglomération, déjà associé en tant que Personne Publique à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, devra en conséquence accompagner les communes et veiller à la bonne prise en compte des orientations et objectifs du PLH :

- transmission d'un Porter à Connaissance PLH aux communes au démarrage des procédures d'élaboration / révision de leur document d'urbanisme voire en cours de procédure ;
- participation aux Comités de Pilotage / réunions de travail organisés par les communes en cours de procédure ;
- notification systématique d'un avis sur le projet arrêté au regard de la compatibilité PLH.

2. Mobiliser les outils réglementaires prévus par le Code de l'Urbanisme pour la production de logement et la mixité sociale

Plusieurs outils peuvent être mobilisés en fonction du contexte et des enjeux propres à chaque commune ou opération :

- la délimitation de secteurs de mixité sociale en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme : secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux et / ou de logements en accession abordable. Hors opération d'ensemble importante où ce pourcentage s'applique de façon globale à l'ensemble du programme de l'opération et permet la production d'un nombre relativement important de logements locatifs sociaux, le recours à ces secteurs de mixité sociale doit être appréhendé avec pragmatisme ; la taille des programmes à partir de laquelle s'applique cette obligation et le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux imposé doivent être définis finement pour que cette mesure soit véritablement efficiente (en l'occurrence, le nombre de logements locatifs sociaux résultant de l'application de la règle doit être suffisant pour mobiliser un bailleur social).
- la délimitation, en application de l'article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme, d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux et/ou de logements en accession abordable (en tout ou partie). Cet outil est notamment adapté à la réalisation de programmes bien identifiés en renouvellement urbain (démolition/ reconstruction ou dents creuses). Une part importante de la production de logements locatifs sociaux étant attendue au sein des secteurs déjà urbanisés de la commune, la prospection directe, par les bailleurs sociaux ou des promoteurs privés (VEFA), restera le mode de production privilégié ; toutefois, la délimitation d'emplacements réservés à vocation sociale pourra permettre de lever des blocages fonciers sur des secteurs identifiés à enjeu.
- la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant notamment d'encadrer la densité et la typologie des logements prévus (proportion de logements locatifs sociaux ou de logements en accession abordable, part de grands ou à l'inverse de petits logements ….).
- le bonus de constructibilité pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 151-28-2° du Code de l'Urbanisme.

3. Définir une stratégie foncière

➥ Mise en place de l'Observatoire du foncier

Depuis la Loi Égalité et Citoyenneté de 2017, la mise en place d'un «dispositif d'observation de l'habitat et du foncier» est obligatoire pour tout EPCI ayant adopté un Programme Local de l'Habitat. L'observatoire du foncier doit permettre :

- de recenser, en lien avec les communes, les gisements fonciers et immobiliers, tant en renouvellement urbain qu'en extension ;
- de qualifier ces gisements et de les prioriser au regard de leur opérationnalité à court/moyen terme (contraintes physiques et techniques, dureté foncière ...)
- de définir le mode opératoire à mettre en œuvre : intervention publique ou simple encadrement de l'initiative privée.
- de définir les conditions de leur maîtrise foncière lorsque celle-ci paraît nécessaire (mobilisation du Droit de Préemption Urbain, délimitation d'emplacements réservés de mixité sociale, mobilisation de l'Etablissement Foncier Public Occitanie, lancement de procédures de biens sans maître...)

L'Agence d'Urbanisme Région nîmoise et alésienne a établi début 2021 un **repérage foncier pour la réalisation de logements locatifs sociaux** sur les communes de Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Saint-Martin-de-Valgalgues (communes SRU), Salindres, Saint-Julien-les-Rosiers et Anduze (futures communes SRU), en complément du repérage déjà réalisé en 2018 sur la commune de Rousson. Cette étude fouillée orientera la réflexion des Elus et bailleurs et pourra, le cas échéant, servir de base à la convention foncière dite « de carence » signée avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie.

➥ Mise en place d'une veille foncière

Le principe est de mettre en place les moyens et les procédures permettant une plus grande réactivité pour saisir les opportunités foncières jugées stratégiques, sur la base d'un suivi actif des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

➥ Mobilisation de l'Etablissement Public Foncier Occitanie

Sur les communes SRU, l'Etablissement Public Foncier Occitanie intervient pour faciliter la production de logements sociaux, notamment dans le cas d'opérations présentant un déficit économique après mobilisation de l'ensemble des co-financeurs compétents ; pour ce faire, l'EPFO peut mobiliser le fonds SRU qu'il perçoit (fonds alimenté par le montant des prélèvements SRU) et le fonds de compensation à la surcharge foncière (sur les opérations de recyclage urbain).

	La mise en place des conventions cadre entre Alès Agglomération, les communes et l'EPF pourra s'appuyer sur la mission de repérage des capacités foncières pour la production de logements locatifs sociaux réalisée par l'Agence d'Urbanisme Région nîmoise et alésienne et précédemment évoquée. **En complément de son intervention sur les communes SRU** et notamment sur celles faisant l'objet d'un arrêté de carence, l'EFP Occitanie intervient prioritairement sur les pôles de centralité au travers : - des opérations de reconquête et de redynamisation des centres anciens des villes moyennes et petites, - des opérations de revitalisation de centres bourgs en milieu rural, et ce, en premier lieu sur les communes engagés dans des dispositifs de contractualisation signés en application de politiques publiques nationales (Plan d'Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, OPAH-RU, NPNRU) ou régionales (Dispositif Bourg-Centre). Sont ainsi prioritairement concernées sur le territoire d'Alès Agglomération : - la ville centre d'Alès (Action Cœur de Ville) ; - les villes d'Anduze, Saint-Jean-du-Gard, La Grand Combe, Saint-Hilaire-de-Brethmas retenues au titre du dispositif Petites Villes de Demain (Saint-Jean-du-Gard et Anduze bénéficiant également du dispositif Bourg-Centre de la Région Occitanie). Pour rappel, l'intervention de l'EPF Occitanie est conditionnée à un taux de 25% de logements locatifs sociaux (tels que définis par l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation), une dérogation pouvant être envisagée dans le cas d'intervention sur des marché locaux dont le besoin de logements locatifs sociaux est moindre ou dans des opérations où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier d'autres types de logements. Ce pourcentage est porté à 30% dans le cas d'intervention sur des communes déficitaire (avec possibilité de dérogation sur des secteurs spécifiques le justifiant, par exemple Quartiers Politique de la Ville) et à 40% dans le cas d'intervention sur une commune carencée. En cela le taux d'effort de 40% imposé par le PLH aux communes SRU n'atteignant pas à ce jour le taux d'équipement de 20% imposé par la Loi est cohérent avec les conditions d'intervention de l'EPF Occitanie.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** : 0,5 ETP (volet urbanisme / aménagement)
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération, communes **Partenaires** : DDTM du Gard (Service Aménagement/Urbanisme), Etablissement Public Foncier Occitanie, bureaux d'études en urbanisme, aménageurs et promoteurs privés, bailleurs sociaux, Agence d'Urbanisme Région nîmoise et alésienne.

Renvoi actions connexes / complémentaires	Action 14

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Suivi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Elaboration de l'Observatoire de l'habitat et du foncier et animation / suivi		❒	❒	❒	❒	❒
Accompagnement des projets communaux		❒	❒	❒	❒	❒
Tableau de bord des projets (élaboration puis suivi)		❒	❒	❒	❒	❒

Indicateurs de suivi / évaluation	- Niveau d'atteinte des objectifs de production du PLH : nombre et typologie de logements produits. - Part de la production nouvelle entre communes selon la typologie PLH (ville centre, première couronne, pôles de centralité, communes rurales). - Nombre de PLU et cartes communales compatibles avec le PLH. - Nombre de PLU intégrant les outils règlementaires et fonciers en matière de mixité sociale. - Partenariat EPF Occitanie : nombre de conventions foncières signées, nombre et surfaces des acquisitions, nombre et typologie de logements réalisés. - Consommation foncière et densité des opérations d'ensemble produites.

ACTION 2 - Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable

Contexte	L'économie d'espace et la limitation de l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles, naturels et pastoraux, l'intégration au paysage des nouveaux espaces urbanisés sont des orientations majeures du SCOT Pays Cévennes ; ce sont ces mêmes orientations qui doivent guider la politique de l'habitat de l'Agglomération. La mobilisation du parc vacant est un des premiers leviers de réduction de la construction neuve et de la consommation d'espace. Plus de 7 500 logements vacants sont recensés par l'INSEE en 2017 sur Alès Agglomération, localisés pour plus d'un tiers sur Alès, pour 20% sur les communes de l'ancien bassin minier (en lien avec le recul démographique de ces communes suite à la fermeture des mines), mais également sur les gros bourgs cévenols d'Anduze et Saint-Jean-du-Gard. Ce parc vacant, largement concentré dans les centres villes et cœurs de village de l'Agglomération, offre un potentiel théorique important mais dont la mobilisation est souvent complexe et coûteuse (logements hors marché du fait de leur vétusté, logements en inadéquation avec la demande du fait de leur configuration et de l'absence d'espace extérieur, blocages successoraux ...). Le recensement des programmes de logements sur le territoire de l'Agglomération montre par ailleurs que l'essentiel de la production des prochaines années se fera en renouvellement urbain, aussi bien sur la ville centre d'Alès dont le projet urbain s'appuie principalement sur la capacité de mutation des grandes friches industrielles et ferroviaires, que sur les communes de première couronne et pôles de développement. La densification urbaine attendue (et préconisée à la fois par le SCOT Pays Cévennes et le PLH) ne doit toutefois pas se faire au détriment de la qualité urbaine, paysagère et résidentielle des opérations ; de nouveaux modes de conception et de construction, alternatifs au modèle pavillonnaire classique, doivent être recherchés et mis en œuvre pour répondre à cette double exigence d'économie du foncier et de qualité.
Objectifs	• Mobiliser le parc ancien vacant susceptible d'offrir une offre de logement de qualité. • Privilégier la production de logements en renouvellement urbain afin de limiter la consommation du foncier et préserver l'identité paysagère et rurale du territoire • Développer et encourager des formes urbaines économes en foncier, selon les règles du SCOT Pays Cévennes, mais également respectueuses de l'identité des communes et / ou des quartiers ; développer des projets de qualité proposant des formes urbaines et architecturales innovantes. • Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des programmes résidentiels, notamment d'habitat social.

Déclinaison opérationnelle	**1. Encourager la mobilisation du parc vacant et la réhabilitation d'une offre de logements de qualité en centres anciens** Le PLH prévoit la **poursuite et l'intensification des dispositifs de réhabilitation du parc privé,** dans le prolongement des opérations conduites au cours des dernières années : • Le Programme d'Intérêt Général « Mieux Habiter et Mieux Louer » d'Alès Agglomération, engagé en octobre 2019, porte sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération, hors secteurs couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du parc privé ; il prévoit la production sur 3 ans de 51 logements conventionnés ANAH par mobilisation du parc vacant et changement d'usage de locaux initialement non destinés à l'habitation. Au regard des enjeux majeurs de requalification du parc ancien, il est prévu le renouvellement du dispositif sur la durée du PLH (à minima). • L'OPAH-RU du centre et des faubourgs d'Alès, engagée en janvier 2021 pour une durée de 5 ans, prévoit quant à elle la requalification de 122 logements de propriétaires bailleurs, dont 70 logements antérieurement vacants. En complément des subventions octroyées aux propriétaires bailleurs (travaux de réhabilitation, travaux pour l'autonomie de l'occupant, travaux de lutte contre la précarité énergétique), la Ville d'Alès octroie une prime pour sortie de vacance d'une montant de 1 500 € cumulable mais non incluse dans le calcul du plafond de subvention. • Enfin, l'OPAH-RU d'Anduze, également engagée début 2021 pour une durée de 5 ans, prévoit la requalification de 69 logements de propriétaires bailleurs dont une quarantaine de logement vacants. En complément de ces opérations, une réflexion sera engagée sur la mise en place de **dispositifs de requalification de l'habitat sur les communes retenues au titre du dispositif Petites Villes de Demain,** où le diagnostic du PLH a mis en exergue des enjeux importants de requalification du parc ancien, de lutte contre l'indignité et de mobilisation du parc vacant ; sont identifiés à ce titre les centres anciens de **La Grand Combe et de Saint-Jean-du-Gard.** **2. Améliorer la connaissance du parc vacant et des conditions de sa mobilisation** Une **étude-action spécifique sur la vacance** sera menée visant à repérer et caractériser le parc de logements vacants, notamment sur les communes à enjeux (communes concentrant un parc vacant important). Cette étude s'appuiera sur l'exploitation des données disponibles à l'échelle de l'Agglomération et sur la mobilisation du nouveau jeu de données LOVAC résultant des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des Fichiers Fonciers.

A l'instar de la solution numérique Zéro Logement Vacant prévue dans le cadre du Plan National de lutte contre les logements vacants piloté par le Ministère du Logement, l'exploitation des fichiers LOVAC pourra être couplée à une **cartographie dynamique** qui permettra à la fois le repérage des logements vacants, leur caractérisation et une prise de contact avec les propriétaires concernés.

Enfin, Alès Agglomération participera à la **plate-forme d'échanges collaborative** mise en place par le Ministère du Logement ; ouverte aux acteurs mobilisés sur le sujet (collectivités, services de l'Etat, ADIL, ...), elle permet le partage d'expériences (diagnostics, difficultés) sur la thématique de la vacance.

3. Accompagner la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain prévues sur les faubourgs de Rochebelle et du Soleil à Ales.

Dans le cadre à la fois du NPNRU et de l'OPAH-RU du centre et des faubourgs d'Alès, des actions globales de renouvellement urbain seront engagées sur les faubourgs de Rochebelle et du Soleil qui constituent les secteurs les plus en difficultés. Les interventions prévues, également intégrées en tant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation au PLU d'Alès en cours de révision, porteront à la fois sur le recyclage de l'habitat ancien dégradé - en réhabilitation lourde ou démolition/ reconstruction selon les contextes -, la requalification de l'espace public, le développement d'équipements et services de proximité, l'amélioration des mobilités et du stationnement.
Le programme retenu sur le faubourg du Soleil dans le cadre du NPNRU prévoit ainsi la création d'une cinquantaine de logements en démolition-reconstruction et de 33 logements en acquisition / amélioration (le dispositif OPAH-RU classique portant sur les autres immeubles).
Le programme retenu sur le faubourg de Rochebelle prévoit quant à lui, la création de 13 logements en acquisition / amélioration.

4. Promouvoir les opérations exemplaires sur le plan de la densité et de la qualité urbaine, architecturale et résidentielle

La densité de la production future devra être conforme aux règles préconisées par le SCOT Pays Cévennes en fonction de la typologie et de la taille des communes concernées et rappelées ci-après.
Si ces densités sont parfois considérées comme excessives ou en décalage avec la demande locale, force est de constater que certaines opérations arrivent à concilier densité, qualité urbaine et résidentielle. Ces exemples, qu'ils soient locaux ou extérieurs au territoire, doivent être partagés et servir de base à la réflexion sur les nouveaux modes de production.

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>Catégories de communes</th><th>Densité moyenne</th></tr>
<tr><td>Ville centre Ales et communes de plus de 7 000 habitants (Saint-Christol-les-Alès *)</td><td>31 logements /ha</td></tr>
<tr><td>Pôles de centralité et villes (1 900 à 7 000 habitants)
14 communes *</td><td>21 logements /ha</td></tr>
<tr><td>Pôles de centralité et bourgs (640 à 1 900 habitants)
25 communes *</td><td>17 logements /ha</td></tr>
<tr><td>Villages et hameaux (moins de 640 habitants)
31 communes *</td><td>13 logements /ha</td></tr>
</table>
• sur la base de l'INSEE 2018
•
Les opérations exemplaires dans leur conception urbaine, sociale et environnementale, tant en renouvellement urbain qu'en extension, seront ainsi valorisées à travers d'actions de communication.
En parallèle, des temps d'échange entre Elus de type séminaires annuels seront organisés pour faire émerger une culture commune de pratiques nouvelles en termes de densité, de formes urbaines, de mixité et d'équilibre social....
</td></tr>
<tr><td>Moyens humains et financiers</td><td>Moyens humains :

Parc privé (PIG, OPAH-RU, vacance) : 3 ETP

Moyens financiers

Aide financière au logement privé dans le cadre du PIG et des OPAH-RU : voir fiches actions 7 et 8

Etude vacance : réalisation en interne

Actions de communication (porte-folio des opérations exemplaires, séminaire annuel) : 4 000 € HT par an.</td></tr>
<tr><td>Modalités de mise en œuvre</td><td>Pilotage : Alès Agglomération

Partenaires : Préfecture et DDTM du Gard (Service Aménagement / Urbanisme et Service Habitat), ANAH, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, communes, CAUE (conseil aux communes)</td></tr>
<tr><td>Renvoi actions connexes / complémentaires</td><td>Actions 4, 7 et 8</td></tr>
</table>

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PIG « Mieux Habiter et Mieux louer » 2019-2022 et prolongement sur 2023-2026	❒	❒	→	→	→	→
OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès	❒	❒	❒	❒	❒	
OPAH-RU Anduze	❒	❒	❒	❒	❒	
Etude pré-opérationnelle La Grand Combe et dispositif éventuel à suivre		❒	→	→	→	→
Etude pré-opérationnelle Saint-Jean-du-Gard et dispositif éventuel à suivre			❒	→	→	→
Opérations de renouvellement urbain faubourgs de Rochebelle et du Soleil (ANRU)	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Etude action vacance et mise en place / suivi de l'outil cartographique dynamique		❒	→	→	→	→
Communication opérations exemplaires		❒	❒	❒	❒	❒
Séminaire annuel		❒	❒	❒	❒	❒

Indicateurs de suivi / évaluation

- Nombre de logements vacants remise sur le marché dans le cadre du PIG et OPAH-RU (bilan annuel du PIG et des OPAH-RU).
- Part du renouvellement urbain dans la production totale de logements du territoire.
- Nombre d'opérations identifiées comme exemplaires sur le territoire d'Alès Agglomération.

ACTION 3 - SOUTENIR L'EFFORT DE PRODUCTION A HAUTEUR DE 300 LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM PAR AN

Contexte	Si l'offre locative sociale HLM à l'échelle d'Alès Agglomération est importante (avec 10 371 logements au 01/01/2020, soit un taux d'équipement estimé de 17,2% en référence au parc de résidences principales INSEE 2017), cette offre est très inégalement répartie sur le territoire. Deux-tiers des logements HLM sont concentrés sur la ville d'Alès et 10% sur La Grand Combe ; plusieurs communes de l'ancien bassin minier présentent des taux d'équipement élevés (plus de 40% sur Cendras et Les Salles du Gardon), tandis qu'à l'inverse, 43 communes ne comptent aucun logement HLM, parmi lesquelles plusieurs communes de première couronne et pôles de centalité. Même si la pression sur le parc social est globalement faible à l'échelle du territoire, elle s'exprime de façon plus importante sur les communes de première couronne dont le parc apparaît aujourd'hui insuffisamment développé. Sur les 7 communes soumises aux obligations de la Loi SRU, seules Ales et La Grand Combe dépassent aujourd'hui le taux d'équipement de 20% de logements locatifs sociaux (tels que définis par l'article du Code de la Construction et de l'Habitation). Les 5 autres communes, situées en première couronne d'Alès, n'atteignaient pas cet objectif au 1er janvier 2019 (année de référence du bilan triennal) et seule la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues devrait parvenir à compenser son déficit en 2021, grâce à la mise en œuvre de programmes sociaux ambitieux. A ces 5 communes viendront s'ajouter sur la durée du PLH 3 autres communes qui dans les 6 ans dépasseront le seuil des 3 500 habitants : Salindres (dès 2021), Anduze et Saint-Julien-les-Rosiers. Le confortement de la production de logements sociaux - publics et privés - et le rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire constituent ainsi deux enjeux majeurs du PLH.
Objectifs	• Permettre la réalisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux publics fixés par le PLH à savoir 1 500 logements locatifs publics minimum, hors communes dites rurales. • Participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire en renforcer l'effort de production des communes SRU déficitaires (actuelles et futures) et des communes de première couronne et pôles de centralité. • Accompagner le développement d'une offre complémentaire, adaptée aux besoins locaux sur les communes rurales (notamment de logements communaux) • Adapter l'offre locative sociale aux besoins et pour cela renforcer la composante très sociale (PLA-i) à hauteur de 30% minimum ; limiter le recours au PLS aux opérations dont l'équilibre financier pourrait nécessiter un rééquilibrage des produits, voire instiller une part plus importante de PLS sur les quartiers et secteurs comportant une part déjà

	très importante de logements très sociaux et les Quartiers Politique de la Ville. • Développer le parc conventionné privé à hauteur à minima d'environ 300 logements sur la durée du PLH.
Déclinaison opérationnelle	**1. Mobiliser les outils réglementaires prévus par le Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale** Comme déjà évoqué par l'action 1.1, plusieurs outils pourront être mobilisés en fonction du contexte et des enjeux propres à chaque commune ou opération : • la délimitation de secteurs de mixité sociale en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme ; ces secteurs de mixité sociale permettent d'assurer une production « au fil de l'eau » de logement social notamment dans les zones d'extension et de mettre en œuvre la mixité sociale au sein des futurs quartiers. • la délimitation d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux (en tout ou partie) en application de l'article L. 151-41-4° du Code de l'Urbanisme ; cet outil est davantage adapté à la réalisation de programmes bien identifiés en renouvellement urbain (démolition/ reconstruction ou dents creuses). • la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant notamment d'encadrer la typologie de logements. • le bonus de constructibilité pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux en application de l'article L. 151-28-2° du Code de l'Urbanisme. **2. Analyser l'opportunité d'un soutien financier aux opérations de logements locatifs sociaux complexes présentant un déséquilibre financier** Si le foncier reste globalement abordable sur l'Agglomération d'Alès et ne constitue donc pas, en règle générale, un frein à la production locative sociale, certaines opérations complexes, notamment en renouvellement urbain, peuvent s'avérer plus difficiles à réaliser, du fait de leur déséquilibre financier. Il est pour cette raison proposé d'engager une étude d'opportunité visant à mesurer la portée d'une aide financière directe aux bailleurs sociaux pour la réalisation d'opérations financièrement déséquilibrées, notamment en renouvellement urbain et à en préciser les modalités. En cohérence avec l'action 2.1 – Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable, cette aide pourrait être conditionnée au respect d'un cahier des charges garantissant l'exemplarité sociale, environnementale et urbaine de l'opération.

3. Promouvoir un habitat social de qualité, à échelle humaine

Alès Agglomération incitera à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux à échelle humaine (entre 20 et 30 logements par immeuble ou opération selon les communes et les quartiers), répondant à des critères de bonne intégration urbaine, de qualité architecturale et environnementale.
Elle interviendra pour cela en appui des communes en demande de conseil technique et règlementaire.

4. Accompagner les communes et notamment les communes rurales dans leurs projets de logements communaux conventionnés ou de projets mixtes comportant des logements communaux conventionnés.

Le Service Habitat d'Alès Agglomération accompagne d'ores et déjà les communes dans leurs projets de création ou de réhabilitation de logements communaux conventionnés ; cet accompagnement sera poursuivi et amplifié, notamment dans le cadre de projets mixtes (logement / équipements/ commerces ...) sollicitant des financements multiples.

5. Soutenir la production de logements sociaux privés conventionnés

Cette production, qui permet de produire du logement social complémentaire à l'offre HLM en tissu urbain, doit monter en puissance au cours du PLH.Il s'agit d'abord d'atteindre les objectifs des **dispositifs en cours**. Les logements conventionnés avec travaux sont financés dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer », de l'OPAH- RU du centre et des faubourgs d'Alès et de l'OPAH-RU d'Anduze, selon les règles propres à ces programmes.
A ce stade, il est attendu la production de :

- 17 logements conventionnés en moyenne par an dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » dont le PLH prévoit le prolongement sur toute sa durée (à minima), soit 102 logements produits sur 6 ans ;
- 69 logements conventionnés dans le cadre de la convention d'OPAH-RU d'Anduze (dont 41 à loyer conventionné social et 28 à loyer conventionné très social) ;
- 122 logements conventionnés dans le cadre de la convention d'OPAH-RU RU du centre et des faubourgs d'Alès » (dont 30 à loyer conventionné très social et 92 à loyer conventionné social.

Ces dispositifs pourront être complétés sur la durée du PLH, par deux **opérations supplémentaires sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard**.

Le **conventionnement sans travaux** sera promu dans le cadre de ces programmes ou en dehors, à travers une campagne de communication et un appui technique réalisé en régie par Alès Agglomération.

	6. Préparer et mettre en œuvre la délégation de compétence La délégation de compétence de type 3 va de fait nécessiter un renforcement des moyens humains au sein du Service Habitat Logement ; est ici envisagé le recrutement de 2 personnes supplémentaires sur le volet parc public qui passerait ainsi de 1 à 3 ETP.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé (PIG, OPAH-RU, vacance) : 3 ETP Parc public : 3 ETP **Moyens financiers** Aide financière directe aux bailleurs sociaux dans le cas d'opérations en renouvellement urbain en déséquilibre financier : modalités à définir par après étude action d'opportunité Aide financière au logement privé dans le cadre du PIG et des OPAH-RU : voir fiches actions 7 et 8.
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Préfecture et DDTM du Gard (Service Aménagement / Urbanisme et Service Habitat), ANAH, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, bailleurs sociaux, communes
Renvoi actions connexes / complémentaires	Actions 1, 7 et 8

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Soutien financier aux opérations de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain : étude-action d'opportunité et mise en place éventuelle		❐	→	→	→	→
Accompagnement des communes pour la production de logements communaux conventionnés	❐	❐	❐	❐	❐	❐
PIG « Mieux Habiter et Mieux louer » 2019-2022 et prolongement sur 2023-2026	❐	❐	→	→	→	→
OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès	❐	❐	❐	❐	❐	
OPAH-RU Anduze	❐	❐	❐	❐	❐	
Etudes pré-opérationnelles La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard et dispositifs éventuels à suivre		❐	❐	→	→	→

Indicateurs de suivi / évaluation	- Niveau d'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux publics : nombre de logements sociaux (bailleurs sociaux et logements communaux) financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, typologie (taille) et mode de financement (PLUS, PLAi et PLS). - Evaluation du rééquilibrage de l'offre sur le territoire : mesure du niveau d'atteinte des objectifs par commune, évolution du taux d'équipement LLS des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU - Nombre de logements privés conventionnés avec travaux. - Nombre de logements privés conventionnés sans travaux. - Nombre d'opérations complexes soutenues et montant financier correspondant.

ACTION 4 - INTEGRER LE NPNRU DANS L'ENSEMBLE DES SES COMPOSANTES DE RECONSTITUTION / DIVERSIFICATION / REQUALIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT

Contexte	Le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) d'Alès s'étend sur 7 quartiers, couvrant un tiers de la surface urbanisée de la commune et regroupant près de 80% de son parc de logements locatifs sociaux HLM. A la suite des quelques 242 logements démolis dans le cadre du PNRU 1, NPNRU d'Alès prévoit la démolition de près de 500 logements, dont 362 dans le cadre du protocole signé le signé le 17 mars 2017 et 132 dans le cadre de la convention de renouvellement urbain. Au regard de la tension du marché du logement, ces démolitions ne seront que partiellement compensées par la construction de 250 nouveaux logements dont 46 en QPV (sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle) et 204 hors QPV (dont 50 hors ville d'Alès). Le NPNRU s'attache également à l'amélioration des conditions de logement et à la diversification de l'offre résidentielle au sein des Quartiers Politique de la Ville, avec d'une part un programme ambitieux de réhabilitation et de résidentialisation du parc social et d'autre part le développement d'une offre nouvelle en en accession à la propriété.
Objectifs	• Assurer la bonne réalisation des objectifs de reconstitution de l'offre prévue dans le cadre du NPNRU d'Alès. • Soutenir la diversification de l'offre de logements dans les quartiers NPNRU, au travers de programmes qualitatifs en accession abordable à la propriété. • Accompagner l'effort de requalification du parc social conservé au sein des quartiers NPNRU.
Déclinaison opérationnelle	**1. Accompagner et assurer un suivi fin et régulier de la reconstitution de l'offre NPNRU** de façon à pouvoir anticiper les éventuels blocages et favoriser la recherche de solutions alternatives. Si l'essentiel des programmes correspondant aux 250 logements à reconstruire sont d'ores et déjà identifiés, Alès Agglomération devra veiller à leur bonne réalisation et le cas échéant aider à la recherche et à la mobilisation de nouvelles opportunités foncières, en cohérence avec l'objectif de rééquilibrage territorial de la production. **2. Accompagner et soutenir le développement d'une offre nouvelle en accession abordable au sein des quartiers QPV** Le NPNRU prévoit la programmation de 70 logements dans le cadre de la diversification de l'offre résidentielle, 20 pour les contreparties foncières

<table>
<tr><td></td><td>d'Action Logement et 50 en accession à la propriété. Il s'agira de veiller à la bonne réalisation de ces programmes.

3. Mettre en œuvre l'ambitieux programme de requalification du parc du NPNRU

La convention de renouvellement urbain du NPNRU prévoit la réhabilitation de quelques 760 logements locatifs sociaux et la résidentialisation de 349 logements sociaux à laquelle viendra s'ajouter la restructuration des rez-de-chaussée et des rez-de-dalle des immeubles des Logis Cévenols situés le long de la Grand Rue Jean Moulin, suite la démolition de la dalle qui couvre aujourd'hui les trottoirs de part et d'autre de la Rue.</td></tr>
<tr><td>Moyens humains et financiers</td><td>Moyens humains

1 ETP (chargé de mission NPNRU)

Moyens financiers

Investissement estimé phase 1 NPNRU : 124 M€ HT dont 17,6 M€ HT pour Alès Agglomération et Ville d'Alès</td></tr>
<tr><td>Modalités de mise en œuvre</td><td>Pilotage : Alès Agglomération / Ville d'Alès

Partenaires : Etat, ANRU, ANAH, Caisse des Dépôts et Consignation, Conseil Départemental du Gard, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, Logis Cévenols</td></tr>
<tr><td>Renvoi actions connexes / complémentaires</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Calendrier de mise en œuvre

<table><tr><td></td><td>2021</td><td>2022</td><td>2023</td><td>2024</td><td>2025</td><td>2026</td></tr><tr><td>NPNRU</td><td>❒</td><td>❒</td><td>❒</td><td>❒</td><td>❒</td><td>❒</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Indicateurs de suivi / évaluation</td><td>- Indicateurs d'avancement du NPNRU : nombre de logements démolis, réhabilités, résidentialisés.
- Indicateurs de reconstitution de l'offre démolie (programmes fléchés) : nombre de logements construits et typologie.
- Indicateurs de diversification de l'offre : nombre de logements en accession abordable produits en QPV dans le cadre du NPNRU.</td></tr>
</table>

ACTION 5 - ELARGIR L'EFFORT DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE AUX COMMUNES DE L'ANCIEN BASSIN MINIER

Contexte	Plusieurs communes de l'ancien bassin minier disposent d'un parc social important, construit à une époque de fort développement ; la fraction du parc la plus déqualifiée fait aujourd'hui l'objet d'une vacance importante, dans un contexte de faible pression de la demande (entre 1,2 et 1,8 demandes pour 1 attribution). Le cas le plus emblématique est sans doute celui de La Grand Combe dont les 1 085 logements HLM (RPLS 2020) représentent 45% de son parc total de résidences principales. Les communes de Cendras et des Salles du Gardon présentent également un parc social HLM important (représentant pratiquement 40% de leur parc de résidences principales) souvent ancien, qui contribue au déséquilibre social de leur population. A l'inverse des communes de première couronne et des pôles de centralité où l'enjeu consiste à développer le parc locatif social, l'enjeu sur ces communes de l'ancien bassin minier est au contraire d'engager voire de renforcer la rétractation du parc HLM le plus ancien et le plus déqualifié et de favoriser une nouvelle offre en accession / accession abordable, pour favoriser une plus grande mixité sociale. La rétraction du parc social de la Grand Combe, déjà engagée, devra inévitablement être poursuivie sur les prochaines années. Le parc de 3F Occitanie est en effet occupé par de nombreux ayant droit mineurs, aujourd'hui très âgés ; la vacance se développe et la recherche de nouveaux candidats locataires est une gageure compte tenu de l'état de ce parc ancien, avec une concurrence entre bailleurs mais aussi avec le parc privé sur lequel une intervention devra en parallèle être menée (lutte contre l'indécence et le développement de pratiques spéculative de type marchands de sommeil). Il en est de même sur Cendras où Néolia et Un Toit pour Tous ont également procédé dans le passé à des démolitions ; mais la vacance élevée sur le quartier des Fonzeaux, la dégradation du climat social et le départ des familles « historiques » posent également la question de la démolition d'une part 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.
Objectifs	• Poursuivre la rétractation du parc HLM ancien et déqualifié sur les communes de l'ancien bassin minier (La Grand Combe notamment) et Cendras. • En parallèle, poursuivre la requalification du parc HLM existant à conserver.

	• Soutenir la diversification de l'offre de logements sur ces communes en facilitant et en accompagnant la réalisation de programmes en accession abordable, susceptible d'attirer une population nouvelle • Travailler sur la mutation des emprises libérées par les démolitions : nouveaux programmes de logements sociaux individuels, programmes de logements en accession abordable, équipements publics, espaces publics (parc, square, jardins partagés….)
Déclinaison opérationnelle	**1. Définir un schéma d'intervention global sur les quartiers et secteurs à enjeux** Avant toute intervention, il conviendra de mener, en lien étroit avec les bailleurs sociaux et les communes concernés, une étude sur le parc HLM existant (typologie, état), son occupation (vacance, profil des occupants, niveau des attributions et des mutations), les atouts et les contraintes de chaque ensemble ou quartier, les projets menés ou envisagés par les bailleurs. A partir de ce diagnostic partagé, plusieurs scénarios d'intervention seront élaborés portant à la fois sur les actions à mener sur le parc de logements (démolitions, réhabilitations, résidentialisation), sur le devenir des éventuelles emprises libérées et sur les modes opératoires à mettre en œuvre. Sur la base de ces scénarios, sera établi un schéma global d'intervention déclinés en plan d'actions. Ces études, à échelonner le cas échéant selon l'urgence des situations, devront être confiées à des équipes pluridisciplinaires associant des compétences en urbanisme, paysage, sociologie, concertation… **2. Accompagner les opérations de renouvellement urbain** A ce stade, deux leviers d'intervention peuvent être envisagés : • un accompagnement technique et une participation financière d'Alès Agglomération aux études de définition des schémas d'intervention. • un appui technique voire financier d'Alès Agglomération à la mise en œuvre des programmes de réinvestissement sur les emprises libérées (acquisition auprès du bailleur social en vue de la réalisation de programmes en accession abordable par exemple). L'EPF Occitanie pourra également le cas échéant être sollicité.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc public : 3 ETP Urbanisme / Aménagement : 0,5 ETP **Moyens financiers** Etude urbaine et de programmation : 40 000 € par étude (à moduler en fonction de l'importance du site d'étude).

	Aide financière aux opérations de renouvellement urbain : à définir dans le cadre des études préalables
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Communes, bailleurs sociaux, DDTM du Gard (Service Habitat), EPF Occitanie.
Renvoi actions connexes / complémentaires	

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etudes de définitions (à échelonner le cas échéant suivant en fonction des niveaux d'urgence de chaque secteur / quartier d'habitat social)		❒	❒	❒	❒	❒
Accompagnement technique et soutien financier éventuel aux opérations de renouvellement urbain			❒	❒	❒	❒

Indicateurs de suivi / évaluation	- Nombre de logements démolis, réhabilités, résidentialisés sur les quartiers concernés. - Opérations de renouvellement urbain mises en œuvre (réinvestissement des emprises libérées).

ACTION 6 - METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE PEUPLEMENT DU PARC SOCIAL PARTAGEE ET EQUILIBREE

Contexte	Les dispositions successives de la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite Loi ALUR et de la Loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 font obligation à Alès Agglomération de mettre en place les outils de gestion des attributions que sont la Conférence Intercommunale du Logement et la Convention Intercommunale d'Attribution, dans un objectif de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires.
Objectifs	• Participer au rééquilibrage du peuplement sur le territoire par la mise en œuvre d'une politique adéquate des attributions. • Améliorer l'accueil et l'information des demandeurs.
Déclinaison opérationnelle	**1. Mettre en œuvre et assurer le suivi de la politique de peuplement du parc locatif social adoptée par la Convention Intercommunale du Logement** **La Conférence Intercommunale du Logement d'Alès Agglomération**, coprésidée par le Président d'Alès Agglomération et le Préfet du Gard, et composée de 3 collèges de représentants des collectivités territoriales, des professionnels du secteur locatif social et d'usagers et associations auprès des personnes défavorisées ou locataires, a été créée par arrêté préfectoral du 28 mars 2019. Elle a pour missions : - d'adopter les orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire en précisant les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle de l'agglomération à prendre en compte ainsi que les objectifs de relogement des personnes mentionnées aux articles L. 441-1 et L. 441-2-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que celles concernées par le NPNRU ; - d'assurer la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) ; - de formuler des propositions en matière de création d'offre de logement adapté et d'accompagnement des personnes. Les orientations arrêtées par la CIL dans le document cadre en matière d'attributions de logements sociaux visent : - d'une part à protéger les secteurs les plus fragiles de l'Agglomération en réservant 25% des baux signés hors Quartiers Politique de la Ville en faveur des ménages du 1er quartile et/ou de personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et 60% (voir 70% la seconde année) des attributions en QPV en faveur des ménages des

quartiles 2, 3 et 4, en favorisant si possible les ménages des quartiles 3 et 4. Il est par ailleurs préconisé d'appliquer la même logique sur les quartiers non classés QPV mais identifiés comme fragiles ; c'est notamment le cas du quartier des Promelles, sur lequel il est prévu d'appliquer la même logique d'attributions qu'en QPV.

- d'autre part à accompagner la politique d'attribution par un travail sur l'attractivité du territoire portant à la fois sur la réhabilitation et la restructuration des résidences HLM restants sur les quartiers QPV et le développement d'une offre locative sociale sur les secteurs sur lesquels la pression de la demande est la plus forte. Cette orientation rejoint un des objectifs majeurs du PLH qui est de rééquilibrer l'offre de logements sociaux à l'échelle du territoire et de développer une offre nouvelle plus importante sur les communes de première couronne et les pôles de centralité.

La Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026 définit les engagements des bailleurs sociaux en matière d'attributions, dans le respect des orientations définies par la CIL.
La CIA prévoit un dispositif de suivi / évaluation qui permettra de suivre les attributions de baux pour les ménages du 1er quartile hors QPV et hors quartier des Promelles, les attributions de baux en faveur de ménages des quartiles 2, 3 et 4 en QPV et quartier des Promelles ainsi que la contribution de chacun des réservataires à l'accueil des ménages prioritaires.

2. Elaborer le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs**, établi pour une durée de 6 ans, définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs, de manière coordonnée et harmonisée. Il définira ainsi :

- les modalités d'organisation et de fonctionnement du service intercommunal d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information (de type guichet unique d'information et d'orientation du public) ;
- les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social : dispositif d'enregistrement et de gestion partagée définition des priorités, réflexion sur la mise en œuvre d'un système de cotation de la demande.

Le PPGDID fera l'objet :

- d'un bilan annuel soumis, après avis de la CIL, à délibération du Conseil d'Agglomération ;
- d'un bilan triennal adressé pour avis au Préfet et à la CIL et rendu public ; au vu de ce bilan, une révision du plan pour une durée de trois ans pourra le cas échéant être envisagée.

Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) 1 ETP (chargé de mission parc public)
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Préfecture et DDTM du Gard (Service Habitat), Action Logement, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, bailleurs sociaux.
Renvoi actions connexes / complémentaires	

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Conférence Intercommunale du Logement / animation et séances plénières	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Convention Intercommunale d'Attribution / suivi-évaluation	❒	❒	❒	❒	❒	❒
Elaboration du PPGD et mise en œuvre avec bilan annuel et bilan triennal		❒			❒	

Indicateurs de suivi / évaluation	- Nombre et pourcentage de baux signés hors QPV et quartier des Promelles en faveur des ménages du 1er quartile et/ou de personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. - Nombre et pourcentage de baux en QPV et quartier des Promelles en faveur des ménages des quartiles 2, 3 et 4.

ACTION 7 - CONFORTER LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE CENTRE EN ACCELERANT LA RECONQUÊTE DE SON CŒUR DE VILLE ET LA REQUALIFICATION DE SON PARC ANCIEN

Contexte	Lors de l'actualisation du Projet de Territoire d'Alès Agglomération, le rôle stratégique du cœur de ville d'Alès, cœur du territoire des 72 communes composant l'agglomération, a été clairement réaffirmé. Le cœur de ville d'Alès, délimité par la boucle du Gardon, regroupe une part importante des pôles de centralité de l'agglomération qu'il s'agisse des principaux équipements administratifs (Sous-Préfecture, Mairie, Chambre de Commerce, Palais de Justice…) ou culturels (Théâtre du Cratère, Médiathèque, cinéma multiplexe…). L'une des particularités de ce centre ville est qu'il a fait l'objet dans les années 1960 d'une vaste opération de rénovation urbaine sur toute sa partie Ouest qui s'est traduite par la démolition totale des îlots bâtis anciens et la reconstruction de barres d'immeubles – logements sociaux et copropriétés privées en bord de Gardon - qui impactent aujourd'hui fortement l'image de la ville et son fonctionnement urbain. Le bâti ancien du centre ville et des faubourg a, en contrepoint, un rôle majeur en tant que témoignage du passé historique de la ville. Les faubourgs constituent par ailleurs des quartiers très visibles, en entrées de ville (pour les faubourgs d'Auvergne et du Soleil) ou en façade de Gardon (pour les faubourgs de Rochebelle et du Soleil). Or, malgré les actions de requalification menées depuis de nombreuses années au travers notamment d'Opérations Programmées de l'Habitat, le centre ancien et davantage encore les faubourgs sont en proie à un processus de déqualification lié à la fois à l'état et à la morphologie parfois contraignante du bâti, à leur environnement urbain (axes routiers des faubourgs d'Auvergne et du Soleil) mais également au vieillissement et à la paupérisation progressive de leurs habitants. Une Agglomération ne peut que pâtir de la fragilité de sa ville-centre. C'est pour conforter le rôle moteur des villes moyennes dans le développement de leur territoire que le Ministère de la Cohésion des territoires a lancé en décembre 2017 le programme Action Cœur de Ville (ACV 2018-2024) au titre duquel Alès été retenue. La démarche ACV, largement alimentée par les Etas Généraux du Cœur de Ville engagés dès 2017 par la Ville d'Alès, doit permettre de mettre en cohérence des actions portant tout à la fois sur le logement, l'activité commerciale, les équipements publics, les mobilités et les espaces publics. C'est dans ce cadre global que viennent s'inscrire et s'articuler la nouvelle OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès engagée début 2021 mais également le volet renouvellement du NPNRU sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle.
Objectifs	• Enrayer le processus de dégradation de l'habitat et poursuivre la lutte contre l'habitat indigne en cœur de ville d'Alès.

	• Requalifier les faubourgs au travers de la mise en œuvre d'une opération ambitieuse de renouvellement urbain. • Rééquilibrer le peuplement du centre ancien et des faubourgs d'Alès en développant une offre de qualité répondant aux critères de confort contemporains. • Mettre en valeur le patrimoine et promouvoir la qualité architecturale. • Mobiliser l'ensemble des aides spécifiques aux différents dispositifs existants (NPNRU, Action Cœur de Ville, ORT) pour mener une action forte et massive.
Déclinaison opérationnelle	**1. Assurer le déploiement de la Convention Action Cœur de Ville 2018-2024** L'avenant à la Convention Action Cœur de Ville signée le 14 décembre 2020 entre l'Etat, Alès Agglomération, la Ville d'Alès et l'ensemble des partenaires institutionnels, économiques, financiers et techniques (Région, Département, Chambres consulaires, Action Logement, Caisse des Dépôts et Consignation, ANRU, ANAH, EPF Occitanie, OPH Logis Cévenols) recense pas moins de 43 actions visant à : - Maintenir l'attractivité du cœur de ville d'Alès, cœur de territoire d'un bassin de vie de 200 000 habitants ; - Améliorer la qualité des espaces publics pour les résidents comme pour les usagers quotidiens du cœur de ville ; - Offrir aux habitants du cœur de ville une bonne qualité de vie ; - Améliorer l'accessibilité du cœur de ville et l'intermodalité pour la circulation ; pour un montant de plus de 85 millions d'euros. L'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès et les opérations de renouvellement urbain prévues par le NPNRU sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle constituent les deux actions majeures du volet logement de l'Action Cœur de Ville d'Alès. **2. Mener à bien l'Opération Programmée de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) «Centre ancien et faubourgs d'Alès» 2021-2025** L'OPAH-RU « Centre ancien et faubourgs d'Alès », dont la convention a été signée le 27 Janvier 2021, porte sur un périmètre englobant le centre ancien d'Alès et les trois faubourgs du Soleil, de Rochebelle et d'Auvergne ; selon les données cadastrales, ce périmètre comprend quelques 2 812 logements. Le programme d'actions de l'OPAH-RU prévoit à la fois : • un volet urbain avec, en complément du NPNRU, des interventions sur les faubourgs du Soleil et de Rochebelle qui constituent les secteurs les plus en difficultés du périmètre (voir point 3 ci-après). • un volet foncier avec la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 10 immeubles isolés dégradés (dont l'identification

	sera validée par une étude plus fine menée durant la première année de suivi-animation de l'OPAH-RU) ; les objectifs prévisionnels fixés sont de 10 logements avec recyclage (cadre ANRU) et de 30 logements sans recyclage (cadre OPAH-RU). • un volet immobilier avec la réhabilitation sur 5 ans de 221 logements dont : 122 logements de propriétaires bailleurs, 40 logements occupés par leurs propriétaires (dont 28 très dégradés) et 59 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés. Les subventions accordées aux propriétaires bailleurs devront permettre la mise sur le marché 122 logements conventionnés (30 logements conventionnés à loyer très social et 92 logements conventionnés à loyer social) dont 70 vacants remis sur le marché. • un volet lutte contre l'habitat indigne qui constitue un des enjeux prioritaire de l'opération et s'appuiera sur les différents outils incitatifs (mobilisation des subventions de l'OPAH-RU) coercitifs (pouvoirs de police du Maire, du Préfet ou services de la CAF) et curatifs (au travers des opérations de recyclage des fonciers les plus dégradés de type ORI voire RHI conduite dans le cadre d'une concession d'aménagement en parallèle de l'OPAH-RU). Il est ainsi prévu de traiter 106 logements non décents ou indignes. • un volet copropriétés dégradés portant à la fois sur l'accompagnement juridique de 6 petites copropriétés anciennes et l'aide aux syndicats de copropriétés (7 immeubles représentant 59 logements) ; ce volet devra probablement être renforcé au vu des conclusions du dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) réalisé à la demande d'Alès Agglomération, par l'Agence d'Urbanisme des régions nîmoise et alésienne en 2020. • un volet lutte contre la précarité énergétique (primer Habiter Mieux) avec pour objectif le traitement de 110 logements sur la durée de l'OPAH-RU dont 32 propriétaires occupants, 19 propriétaires bailleurs et 59 logements situés dans les copropriétés bénéficiant de l'aides au syndicat de copropriétaires. • enfin, un volet autonomie des personnes âgées et/ou handicapées qui devrait concerner 5 propriétaires occupants et 2 logements de propriétaires bailleurs. Les logements situés en dehors du périmètre de l'OPAH-RU bénéficient quant à eux des aides du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » d'Alès Agglomération. Alès Agglomération assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès. Elle vient en complément des aides de l'ANAH auprès des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants ainsi qu'aux syndicats de copropriétés dégradées ou nécessitant des travaux de rénovation thermique et participe au financement de l'ingénierie de l'opération.

3. Mettre en œuvre le programme NPNRU en centre-ville d'Alès

La partie Ouest du centre-ville d'Alès incluant le centre ancien proprement dit, le quartier Rénovation, les faubourgs du Soleil et de Rochebelle sont classés en Quartiers Politique de la Ville.
La phase 1 du programme NPNRU prévoit des actions fortes de renouvellement urbain sur ces deux faubourgs avec :

- sur le faubourg du Soleil, la réalisation d'une cinquantaine de logements en démolition-reconstruction, de 33 logements en acquisition-amélioration et de 10 maisons individuelles ;
- sur le faubourg de Rochebelle, la réalisation de 13 logements en acquisition amélioration ;

les autres immeubles bénéficiant du dispositif OPAH-RU classique.

Un partenariat a été mis en place avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie afin de procéder en amont aux acquisitions nécessaires à ces opérations ; plusieurs immeubles ont d'ores et déjà été acquis.

4. Soutenir les actions de requalification sur le périmètre Cœur de Ville hors périmètre d'OPAH-RU

Sur la partie du périmètre Action Cœur de Ville non inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU, la Ville d'Alès intervient en complément des aides octroyées par l'ANAH et Alès Agglomération dans le cadre du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer ».
Ces subventions s'élèvent à 30% du montant HT des travaux plafonnés à 3000 € pour les propriétaires occupants et 20% du montant HT des travaux plafonnés à 10 000 € par opération pour les propriétaires bailleurs, avec une prime complémentaire de 1 500 € pour sortie de vacance.

5. Soutenir l'accession à la propriété en centre ancien d'Alès

Dans le cadre de l'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès, la Ville d'Alès a mis en place une prime à l'accession à la propriété afin d'encourager l'installation de propriétaires occupants sur son centre ancien. Cette prime, cumulable avec les aides de l'ANAH et les aides complémentaires aux travaux accordées par Alès Agglomération, s'élève à 10% du montant de l'achat dans la limite de 10 000 € par dossier.

6. Poursuivre l'action d'embellissement des façades, en lien avec la requalification et la mise en valeur de l'espace public

L'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès comporte également un volet ravalement de façade, l'objectif étant de traiter 86 façades et 25 devantures commerciales sur la durée de l'opération.

	La subvention allouée par Alès Agglomération, conditionné à la décence des logements (contrôle réalisé en amont de l'attribution de la subvention), s'élève à 30% du montant HT des travaux, plafonnée à 5 000 €. Une subvention est également allouée par la Ville d'Alès sur le secteur Cœur de Ville, hors périmètre OPAH-RU, à hauteur de 15% du montant HT des travaux, plafonnée à 2 500 €.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé : 3 ETP **Moyens financiers** • **OPAH-RU « Centre ancien et faubourgs d'Alès » 2021-2025** : Budget global de 5 775 984€ réparti comme suit : - ANAH à hauteur de 2 955 170€ et 229 750€ (montant maximum) au titre de la primer Habiter Mieux (en remplacement de l'Aide à la Solidarité Ecologique) ; - Alès Agglomération à hauteur de 1 742 170€ dont 884 023€ réservés aux aides travaux en complément de l'ANAH, 597 397€ pour les aides façades et vitrines et 260 750 € d'ingénierie ; - Ville d'Alès à hauteur de 834 894€, répartis comme suit : 478 867€ pour les aides aux travaux ; 256 027€ pour les aides façades et vitrines en complément des aides mises en place par l'ANAH et Alès Agglomération ; 100 000€ de primes pour les accédants à la propriété ; - Département du Gard pour 40 000€ dans le cadre d'une aide aux travaux des logements indignes ; - Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 163 750€ dédiés uniquement à l'ingénierie.
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération, **Partenaires** : Ville d'Alès, Etat, ANAH, ANRU, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignation.
Renvoi actions connexes / complémentaires	Action 4

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Déploiement d'ACV d'Alès	❒	❒	❒	❒		
Déploiement NPNRU faubourgs du Soleil et de Rochebelle	❒	❒	❒	❒	❒	❒
OPAH-RU « Alès centre et faubourgs »	❒	❒	❒	❒	❒	

Indicateurs de suivi / évaluation	Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement des opérations ACV, NPNRU, OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès selon les indicateurs définis pour chacun de ces dispositifs (voir indicateurs définis par les conventions d'opérations).

ACTION 8 - ELARGIR LA DYNAMIQUE DE REQUALIFICATION AUX CŒURS DE BOURGS ET VILLAGES

Contexte	Le diagnostic du PLH a souligné la concentration des phénomènes de vacance et de dégradation du parc de logements dans les centres de l'Agglomération. Préoccupation partagée par l'ensemble des acteurs, la requalification et la redynamisation des cœurs de bourgs fait l'objet de dispositifs tant nationaux que régionaux : • Dispositif Petites Villes de Demain lancé en octobre 2020 par le Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Ce dispositif s'adresse aux villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités et a pour but de mobiliser et coordonner l'ensemble des aides techniques et financières leur permettant de concrétiser leur projet de revitalisation. Quatre communes d'Alès Agglomération ont été retenues au titre de ce dispositif : Saint-Hilaire-de-Brethmas, La Grand Combe, Anduze et Saint-Jean-du-Gard, • Contrat Bourg-Centre au travers duquel la Région Occitanie accompagne les communes dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de développement et de valorisation. Deux communes de l'Agglomération ont signé un tel contrat : Anduze et Saint-Jean-du-Gard. Ales Agglomération porte par ailleurs depuis de nombreuses années des dispositifs d'aide à la réhabilitation de son parc de logements anciens : 400 logement ont ainsi bénéficié d'aides entre 2014 et 2018 dont 40% sur Alès et 60% sur les 49 autres communes qui composaient alors l'Agglomération. Deux dispositifs sont aujourd'hui en œuvre sur le territoire d'Alès Agglomération, hors ville centre : le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » engagé en 2019 pour une durée de 3 ans d'une part et l' OPAH-RU d'Anduze engagée début 2021 pour une durée de 5 ans d'autre part.
Objectifs	• Poursuivre et conforter les programmes d'amélioration de l'habitat et de requalification des centres anciens. • Soutenir la réalisation des aménagements nécessaires pour rendre attractif l'habitat des centres anciens • Inscrire les interventions dans les dispositifs spécifiques nationaux ou régionaux auxquels certaines communes sont éligibles.
Déclinaison opérationnelle	**1. Assurer le déploiement et la coordination des dispositifs « Petites Villes de Demain » et « Bourg Centres ».** Au regard de la répartition de compétences entre l'Agglomération et les communes concernées, Alès Agglomération a fait le choix de porter une candidature groupée dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain »,

présentant de façon harmonisée les projets de revitalisation des communes candidates.
Quatre ont été retenus au titre de ce dispositif : Saint-Hilaire-de-Brethmas, La Grand Combe, Anduze et Saint-Jean-du-Gard, ces deux dernières ayant déjà signé un contrat « Bourg-centre » avec la Région Occitanie.
Cette démarche groupée permettra de mutualiser le poste de chef / cheffe de projet revitalisation territoriale, mais également de partager les réflexions et les démarches engagées autour de problématiques communes que sont notamment l'habitat, les mobilités, l'activité commerciale et touristique, la transition écologique.....

2. Mener à bien l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) d'Anduze

L'OPAH-RU d'Anduze porte sur la partie ancienne de la ville, située principalement en rive droite du Gardon (le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » s'appliquant au reste du territoire communal) ; selon les données cadastrales, ce périmètre comprend quelques 1 105 logements.

Le programme d'actions de l'OPAH-RU porte sur l'ensemble des problématiques mises en évidence par l'étude pré-opérationnelle menée entre 2017 et 2018 ; elle s'appuie pour cela sur :

- un volet foncier avec la mise en œuvre d'opérations d'aménagement sur deux îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle (îlot Bouquerie et îlot de la Rampe), le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur les biens les plus vétustes et d'une procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) sur un immeuble en ruine également repéré lors de l'étude préalable.
  L'objectif fixé est d'intervenir sur 19 immeubles (représentant 50 logements) par voie de DUP ORI ; en cas d'immobilisme du propriétaire et/ou de blocage foncier, la Communauté d'Agglomération prévoit la possibilité d'acquérir 5 ou 6 immeubles et a mis pour cela en place un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie.
  Dans le cadre des opérations à l'îlot et de la RHI, 12 immeubles représentant 27 logements seront acquis par Alès Agglomération.
- un volet immobilier avec la mise sur le conventionnement de 69 logements, dont 41 logements à loyer social et 28 à loyer très social.
- un volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, qui constitue un des enjeux majeurs de l'opération, avec la mise en œuvre d'une stratégie en 3 temps : un volet incitatif au travers des subventions de l'OPAH-RU, un volet coercitif (mobilisant les pouvoirs de police du Maire, du Préfet ou les services de la CAF), et enfin un volet curatif porté par Alès Agglomération au travers des opérations d'aménagement et de recyclage des immeubles les plus dégradés (voir volet foncier ci-avant). Il est ainsi prévu de traiter 50 logements non décents ou indignes sur la durée de l'OPAH-RU.

- un volet copropriétés en difficultés, avec pour objectif le traitement d'une vingtaine d'immeubles représentant quelques 80 logements.
- un volet lutte contre la précarité énergétique (prime Habiter Mieux) qui devrait concerner 118 logements sur la durée de l'OPAH-RU, dont 20 propriétaires occupants, 61 propriétaires bailleurs et 37 logements situés dans les copropriétés bénéficiant de l'aides au syndicat de copropriétaires.
- un volet autonomie des personnes âgées et/ou handicapées avec l'adaptation des logements de 10 propriétaires occupants et 1 propriétaire bailleur.

Au total, l'OPAH-RU d'Anduze devrait permettre la réhabilitation sur 5 ans d'un minimum de 185 logements dont : 36 logements de propriétaires occupants, 69 logements de propriétaires bailleurs, 30 logements en copropriétés rencontrant des difficultés importantes ou en situation d'habitat indigne et 50 logements en copropriétés traités pour des travaux de rénovation énergétique.

Alès Agglomération assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU d'Anduze et mobilise des aides complémentaires aux aides de l'ANAH auprès des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants ; elle portera par ailleurs la totalité des déficit des opérations d'aménagement identifiées au volet foncier de la convention ainsi que le coût du relogement et des travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
Alès Agglomération participe également au financement de l'ingénierie de l'opération.

3. Inscrire le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » 2019-2022 sur la durée

Le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » d'Alès Agglomération, dont la convention a été signée le 2 Septembre 2019, porte sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération, hors secteurs couverts par une OPAH-RU (à savoir centre d'Alès et Anduze). Il porte sur les champs suivants :

. la lutte contre la précarité énergétique,
. la production de logements à loyers maîtrisés,
. les travaux pour l'autonomie et le maintien à domicile des personnes âgés et/ou handicapées,
. l'accompagnement des ménages pour la mise en œuvre des travaux prescrits par les Plans de Prévention des Risques Technologiques des communes de Salindres (4 habitations) et de Bagard (8 habitations).

Les objectifs fixés sont l'amélioration de 570 logements en 3 ans dont 507 logements de propriétaires occupants, 51 logements de propriétaires bailleurs et 12 logements concernés par les PPRT.

La convention du PIG fixe par ailleurs un objectif de production de 17 logements conventionnés en moyenne par an, par mobilisation du parc vacant et changement d'usage de locaux initialement non destinés à l'habitation.

Alès Agglomération finance la mission de suivi animation et apporte des aides complémentaires aux propriétaires réalisant des travaux dans le cadre du PIG.

Au regard de l'importance du parc ancien dégradé à l'échelle du territoire de l'Agglomération, il est indispensable que le PIG soit renouvelé au delà de l'échéance de 2022 et, à minima sur la durée du PLH. En tout état de cause, ce renouvellement sera fondé sur une évaluation du dispositif 2019-2022 à engager avec la date d'échéance du suivi-animation ; cette évaluation permettra d'identifier les marges de progression et de définir les nouveaux objectifs.

4. Engager une réflexion sur la mise en œuvre de dispositifs spécifiques d'amélioration de l'habitat sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard

Le parc d'habitat privé de La Grand-Combe présente de nombreux points de fragilité : un parc ancien, très dégradé et un parc indigne (environ 34% du parc privé) qu'il est primordial d'enrayer afin de lutter contre les marchands de sommeil. Le parc ancien de Saint-Jean-du Gard est confronté aux mêmes difficultés avec là encore un parc ancien dégradé et vacant important.
Les deux communes de La Grand-Combe et de Saint-Jean-du-Gard ont été retenues au titre du programme « Petites Villes de Demain » qui les accompagnera dans l'établissement d'une stratégie de territoire et d'un plan d'action. Une fois cette stratégie de revitalisation définie, une convention valant Opération de Revitalisation de Territoire, sera signée. Cette ORT favorisera la réhabilitation du parc habitat ancien puisqu'elle offrira l'accès prioritaires aux aides de l'ANAH et offrira l'éligibilité au dispositif Denormandie dans l'ancien. Le DIF, permettant notamment la revalorisation des îlots d'habitats vacants ou dégradés par des opérations d'acquisition, de travaux et de portage, pourra également être mis en œuvre dans le cadre de l'ORT.
Une étude pré-opérationnelle devra au préalable être menée afin de définir les objectifs et les modalités de mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Cette étude doit par définition être globale et couvrir l'ensemble des thématiques urbaine, socio-économique, patrimoniale et immobilière. Sur la base d'une connaissance fine des atouts et contraintes du périmètre ORT, elle permettra de définir les objectifs et les stratégies d'intervention à mettre en œuvre sur le ou les périmètres définis, de proposer une organisation opérationnelle et d'établir la base de la convention des opérations à mettre en œuvre.

	5. Poursuivre l'action d'embellissement des façades, en lien avec le requalification et le mise en valeur des centres bourgs et centres village Le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » comme l'OPAH-RU d'Anduze comportent un volet ravalement de façades, dans un cadre plus global de mise en valeur du patrimoine et du cadre de vie des centres anciens. Purement incitative dans le cadre du PIG (via l'attribution d'une subvention), l'action façade de l'OPAH-RU d'Anduze s'appuie quant à elle sur un double dispositif avec un périmètre incitatif portant sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU et un périmètre de ravalement obligatoire sur les opérations d'aménagement à l'îlot (ensemble îlot Bouquerie et façades sur digue de l'îlot Rampe) bénéficiant d'un niveau d'aide supérieur octroyé à parité par Alès Agglomération et la Ville d'Anduze. L'octroi de l'aide au ravalement de façade est conditionné à la décence des logements et pourra donc permettre un contrôle du parc habitat. Un tel dispositif pourra également être mis en œuvre dans le cadre des opérations de requalification à conduire ultérieurement sur les centres anciens de La Grand-Combe et de Saint-Jean-du-Gard (voir ci-avant).
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé : 3 ETP Petites Villes de Demain : 1 ETP (chef de projet) **Moyens financiers** • **PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer – Habiter Mieux » 2019-2022** : Budget global de 5 775 984€ répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 4 536 888€ dont 4 274 388€ d'aide aux travaux et 262 500€ d'aide à l'ingénierie ; - l'ANAH à hauteur de 1 009 125€ au titre du programme « Habiter Mieux » dont 716 805€ d'aides à la prime «Habiter Mieux » et 292 320€ d'ingénierie ; - Alès Agglomération à hauteur de 1 236 753€ d'aides aux travaux dont subvention façades ; - la Ville d'Alès en complément des aides de l'ANAH et d'Alès Agglomération, dont la subvention façades, pour un montant prévisionnel de 524 100 €. • **OPAH-RU d'Anduze 2021-2025 :** Budget global de 3 528 310€ répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 2 110 471€ dont 1 787 895€ d'aide aux travaux et 322 576€ d'aide à l'ingénierie ; - l'ANAH à hauteur de 230 160€ au titre du programme « Habiter Mieux »

	dont 179 760€ d'aides à la prime «Habiter Mieux» et 50 400€ d'ingénierie ; - Alès Agglomération à hauteur de 1 017 060 € dont 774 560 € dédiés aux aides aux travaux le solde à l'ingénierie (342 991€) ; - la Ville d'Anduze à hauteur de 481 270 €, dont 460 855 € pour les aides aux travaux. - le Département du Gard pour 20 000€. • **Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU La Grand Combe** : 50 000 € HT (estimatif) • **Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Saint-Jean-du-Gard** : 50 000 € HT (estimatif)
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération, **Partenaires** : Ville d'Alès, d'Anduze et le cas échéant La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard, Etat, ANAH, ANRU, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignation.
Renvoi actions connexes / complémentaires	

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Déploiement dispositifs Bourgs Centre et Petites Villes de Demain	❒	❒	❒	❒		
PIG « Mieux Habiter et Mieux louer » et prolongation	❒	❒	→	→	→	→
OPAH-RU Anduze	❒	❒	❒	❒	❒	
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU La Gand Combe et éventuel dispositif à suivre		❒	→	→	→	→
Etude pré-opérationnelle Saint-Jean-du-Gard et éventuel dispositif à suivre			❒	→	→	→

Indicateurs de suivi / évaluation	- Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement des opérations Petites Villes de Demain, de l'OPAH-RU d'Anduze et du PIG selon les indicateurs définis pour chacun de ces dispositifs (voir indicateurs définis par les conventions d'opérations). - Mise en œuvre des deux OPAH-RU La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard : réalisation des deux études pré-opérationnelles (rédaction cahier des charges, choix du bureau d'études et déroulement) ; rédaction et signature des conventions.

ACTION 9 - POURSUIVRE ET INTENSIFIER LA LUTTE CONTRE LA NON-DECENCE ET L'INSALUBRITE

Contexte	En 2015, Alès Agglomération comptait près de 7900 logements potentiellement indignes, soit 15% du parc de logements, localisés pour l'essentiel sur la ville-centre d'Alès (qui regroupe à elle seule plus de 2 200 logements potentiellement indignes, soit 28% du parc total) et sur le bassin de La Grand Combe et notamment la ville de La Grand-Combe dont plus d'un tiers des logements seraient concernés. Sur le Bassin d'Anduze/Saint-Jean-du-Gard, les deux bourgs centres affichent également des taux élevés de logements potentiellement indignes, proches de 25%. Pour lutter contre ce phénomène d'indignité, en complément du Pôle de Lutte contre l'Habitat Insalubre créé en 2006 et animé par la DDTM du Gard, a été mise en place une Commission Pour le Logement Décent (CPLD), pilotée par la CAF ; née d'une volonté partenariale de créer dans le Gard un dispositif de traitement de la non-décence des logements, cette commission s'inscrit dans l'objectif du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. A l'échelle du territoire d'Alès Agglomération, plusieurs dispositifs sont d'ores et déjà mis en œuvre pour lutter contre la non-décence des logements ; c'est d'abord le PIG « Lutte contre l'Habitat Indigne » engagé en 2019, et depuis le début de l'année 2021, les OPAH-RU du centre ancien et faubourgs d'Alès et d'Anduze qui toutes deux comportent un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne.
Objectifs	• Assurer un logement décent aux habitants et accompagner les ménages concernés par une situation d'insalubrité. • Favoriser la remise sur le marché de logements locatifs de qualité.
Déclinaison opérationnelle	**1. Inscrire dans la durée le PIG « Lutte contre l'Habitat Indigne »** Parallèlement au Programme d'Intérêt Général « 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 d'apporter une solution aux phénomènes d'indignité et d'améliorer les conditions de vie des ménages occupants. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre du 7ème 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 ».

Le PIG « Lutte contre l'habitat indigne » 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 est le traitement de 66 situations au titre de la mission « sorite d'insalubrité » sur la durée de l'opération, dont 27 logements subventionnés par l'ANAH.
Alès Agglomération finance la mission de suivi animation menée par l'opérateur du SIG et apporte des aides complémentaires aux propriétaires réalisant des travaux dans le cadre du PIG.

Au regard de l'importance du parc potentiellement indigne à l'échelle du territoire d'Alès Agglomération et de l'enjeu que constitue la lutte contre la non-décence pour nombre d'Elus directement confrontés à de telles situations, il est indispensable que le PIG « Lutte contre l'habitat indigne » soit renouvelé au delà de l'échéance de 2022 et, à minima sur la durée du PLH. En tout état de cause, ce renouvellement sera fondé sur une évaluation du dispositif 2019-2022 à engager avec la date d'échéance du suivi-animation ; cette évaluation permettra d'identifier les marges de progression et de définir les nouveaux objectifs.

2. Mener à bien les volets lutte contre l'habitat indigne des deux OPAH-RU d'Anduze et d'Alès

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé constitue un des enjeux majeurs des deux Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat engagées début 2021 sur le centre ancien et les faubourgs d'Alès d'une part, sur le centre d'Anduze d'autre part. Les deux opérations retiennent le même modes d'intervention en trois temps :

- un volet incitatif au travers des subventions de l'OPAH-RU,
- un volet coercitif mobilisant les pouvoirs de police du Maire, du Préfet ou les services de la CAF,
- et un volet curatif porté par Alès Agglomération au travers des opérations d'aménagement et de recyclage des immeubles les plus dégradés.

Il est ainsi prévu de traiter 50 logements non décents ou indignes sur la durée de l'OPAH-RU d'Anduze, 106 sur la duré de l'OPAH-RU centre ancien et faubourgs d'Alès.

3 Renforcer la lutte contre l'habitat indigne sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard

Les opérations d'amélioration du parc ancien susceptibles d'être mise en place suite aux deux études pré-opérationnelles menées sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard devront comporter un volet spécifique de lutte contre l'habitat indigne sur le modèle de ceux déployés sur Alès centre et Anduze.

	Les objectifs et modalités d'intervention seront définis suite aux deux études programmées dans le cadre du PLH. **4 Mettre en place le Permis de Louer** Dispositif issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et conforté par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, l'autorisation préalable de mise en location communément appelée permis de louer, est un des outils de lutte contre la mise en location de logements non-décents ; elle vise à combattre la mise en location de logements indignes par des propriétaires méconnaissant la législation en vigueur voire par des « marchands de sommeil ». Conformément à l'article L. 635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, Alès Agglomération, ou par délégation les communes en ayant fait la demande, pourront ainsi délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé ; ces zones seront délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. Une fois mis en place, les logements situés dans les zones concernées doivent donc faire l'objet d'une visite, par le service d'hygiène et de santé, élus, personne assermentée ou une tierce personne compétente dans le domaine de l'habitat, afin de délivrer une autorisation ou un refus de mise en location. . Cette demande doit être effectuée par les propriétaires bailleurs à chaque fois qu'un nouveau bail est signé.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé : 3 ETP **Moyens financiers** **PIG « Lutte contre l'habitat indigne» 2019-2022 :** Budget global de 770 000 € répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 710 700 € dont 448 200 € d'aide aux travaux et 262 500€ d'aide à l'ingénierie ; - Alès Agglomération à hauteur de 58 752 € d'aides aux travaux.
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération, **Partenaires** : Ville d'Alès, Etat, ANAH, ANRU, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, Caisse des Dépôts et Consignation.
Renvoi actions connexes / complémentaires	Actions 7 et 8

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PIG « Lutte contre l'habitat indigne » et prolongation	❐	❐	→	→	→	→
OPAH-RU Anduze (volet lutte contre l'habitat indigne)	❐	❐	❐	❐	❐	
OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » (volet lutte contre l'habitat indigne)	❐	❐	❐	❐	❐	
Etude pré-opérationnelle OPAH-RU La Gand Combe et définition du dispositif ultérieur comportant un volet lutte contre l'habitat indigne		❐	→	→	→	→
Etude pré-opérationnelle Saint-Jean-du-Gard et définition du dispositif ultérieur comportant un volet lutte contre l'habitat indigne			❐	→	→	→
Expérimentation du permis de louer avec pérennisation éventuelle		❐	❐			

Indicateurs de suivi / évaluation

- Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement du PIG « Lutte contre l'habitat indigne », et du volet lutte contre l'habitat indigne des deux OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » et Anduze » (voir indicateurs définis par les conventions d'opérations).
- Mise en œuvre des deux OPAH-RU La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard : volet lutte contre l'habitat indigne : réalisation des deux études pré-opérationnelles (rédaction cahier des charges, choix du bureau d'études et déroulement) ; rédaction et signature des conventions.
- Mise en œuvre du permis de louer : nombre d'autorisations délivrées / refusées ; nombre de logements indignes ou indécents recensés via le dispositif.

ACTION 10 - AGIR EN FAVEUR DE L'ACCOMPAGNEMENT ET LA REQUALIFICATION DES COPROPRIETES DEGRADEES

Contexte	La question des copropriétés fragiles ou dégradées sur le territoire d'Alès Agglomération a jusqu'à présent été exclusivement abordée dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat, en dehors de tout dispositif spécifique. Or, l'approche qui consiste à se limier au traitement du bâti montre aujourd'hui ses limites ; l'intervention sur les copropriétés est en effet complexe et plurielle et doit aborder aussi bien les questions de bâti que celles relatives au fonctionnement urbain, à l'occupation sociale, au règlement juridique et à la gestion financière. Pour cette raison et après des approches sectorielles (sur le quartier des Plans, le quartier Rénovation ou encore le centre-ville d'Alès), Ales Agglomération s'est dotée en 2020 d'un outil de connaissance quasi-exhaustive de son parc de copropriétés privées. Le dispositif de Veille et d'Observation des Copropriétés (VOC) établi par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne porte ainsi sur l'ensemble des copropriétés verticales de 7 logements et plus en Quartiers Politique de la Ville, 10 logements et plus sur le reste du territoire de l'Agglomération. La base de données ainsi établie regroupe 184 copropriétés représentant environ 4 900 logements réparties sur 11 communes, la Ville centre d'Alès concentrant à elle seule 84% des copropriétés et près de 90% des logements concernés. Si la grande majorité des copropriétés de l'Agglomération sont stables ou en bonne santé, 43 sont considérées comme fragiles et 13 en difficulté. Il s'agit pour l'essentiel de copropriétés de petites tailles localisées en centre-ville et faubourgs d'Alès et en centres anciens de La Grand Combe et d'Anduze, mais également de copropriétés de plus grande taille sur le quartier Clavières, Rénovation ou Le Plan sur Alès.
Objectifs	• Pérenniser le travail de connaissance des copropriétés engagé avec la mise en place du Dispositif de Veille de Copropriétés (VOC) en 2020. • Définir et mettre en œuvre les outils et moyens adaptés destinés à assurer le redressement et la requalification des copropriétés les plus en difficulté. • Remédier aux difficultés rencontrées de manière précoce dans les copropriétés afin de résorber les dysfonctionnements naissants.
Déclinaison opérationnelle	**1. Actualisation annuelle ou biannuelle du VOC** Le VOC établi en 2020 par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne constitue une base de connaissance fiable et quasi-exhaustive du parc de copropriétés de l'Agglomération. Il a pour objet d'améliorer la connaissance du parc de logements en copropriétés, de développer une fonction de veille continue en vue de détecter à temps les évolutions négatives

et de repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée.
Pour ce faire, il est prévu que soient mis à jour annuellement les indicateurs issus :

- du Registre National des Copropriétés : numéro d'enregistrement pour les nouvelles copropriétés entrantes ; nom et adresse du syndic ; nombre de lots et de logements (sur la base des déclarations du syndic) ; données sur la situation financière de la copropriété (notamment taux d'impayés qui constitue l'indicateur de base permettant de caractériser la fragilité d'une copropriété ; niveau d'équipement et de services ; niveau mensuel moyen des charges).
- des fichiers fonciers : nombre total de propriétaires ; nombre et taux de propriétaires occupants ; nombre et taux de logements en location ; nombre et taux de logements vacants ; nombre de logements sociaux éventuels).

Cette mise à jour annuelle viendra alimenter le bilan de l'évolution du parc de copropriétés prévu selon un rythme biannuel.

2. Mise en œuvre du volets copropriétés dégradées des deux OPAH-RU Anduze et centre et faubourgs d'Alès

Les deux Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat engagées début 2021 sur le centre ancien et les faubourgs d'Alès d'une part, sur le centre d'Anduze d'autre part comportent un volet spécifique d'intervention sur les copropriétés dégradées :

- la convention d'OPAH-RU du centre ancien et des faubourgs d'Alès prévoit ainsi l'accompagnement juridique de 6 petites copropriétés anciennes ainsi qu'une aide aux syndicats de copropriétés (pour 7 immeubles représentant 59 logements). Au vu des résultats du VOC, il conviendra de renforcer ce volet avec l'intégration aux objectifs de l'OPAH-RU, des copropriétés les plus dégradées du faubourg d'Auvergne (3 copropriétés regroupant 33 logements, identifiées par le VOC)
- la convention d'OPAH-RU d'Anduze prévoit quant à elle le traitement d'une vingtaine d'immeubles représentant quelques 80 logements.

3. Lancement d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)

Le POPAC est un dispositif destiné à prévenir la déqualification d'immeubles placés sous le régime de la copropriété et montrant des signes de fragilité ; il permet en effet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés pour :

- prévenir et stopper une spirale de déqualification d'une copropriété montrant des signes de fragilité par la mise en place d'une veille active et d'un premier accompagnement;
- mieux connaître les fragilités d'une copropriété et mobiliser les propriétaires dans la gestion de leur immeuble ;

	- moduler l'intervention publique et préparer la mise en œuvre d'un dispositif curatif (démarche pré-opérationnelle); - pérenniser l'action publique en matière de redressement sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel (de type OPAH copropriétés dégradées ou Plan de Sauvegarde). Le POPAC d'une durée de 3 ans, consiste ainsi en: - une sensibilisation de l'ensemble des copropriétés à leurs obligations règlementaires dont l'inscription au registre d'immatriculation des copropriétés ; - la formation des syndics bénévoles au bon fonctionnement de leurs instances de gestion ; - un accompagnement et un suivi personnalisé des copropriétés identifiées comme fragiles. Les copropriétés en POPAC peuvent par ailleurs bénéficier des aides de l'ANAH : aide Habiter Mieux pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles, aide spécifique à l'ingénierie et l'aide au redressement de la gestion. Le POPAC devrait porter sur une trentaine de copropriétés identifiées comme fragiles ou en difficultés par le VOC, regroupant quelques 1 290 logements. Ces copropriétés sont essentiellement localisées sur Alès et La Grand Combe, une seule copropriété étant située sur Les Salles-du-Gardon. Si la moitié d'entre elles sont de petite taille (moins de 15 logements), le POPAC concernera également sur Alès plusieurs copropriétés plus importantes localisées notamment sur les quartiers Rénovation (Le Villeneuve, L'Hermitage, La Castagnade, Les Rives du Gardon, Le Jean Jaurès), Clavières (Le Jules Verne, Les Chênes, La Résidence) et Les Plans (Les Jardins 1).
Moyens humains et financiers	**Moyens humains :** 1 ETP (copropriétés / VOC / POPAC) **Moyens financiers** **VOC : 80 000 € HT** **POPAC : 250 000 € HT** (dont 50% financés par l'ANAH)
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : communes, Etat, ANAH, ANRU, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, Agence d'Urbanisme Région nîmoise et alésienne.

Renvoi actions connexes / complémentaires	Actions 7 et 8

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Actualisation annuelle des indicateurs du VOC	❒	❒	❒	❒	❒	❒
OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » (volet copropriétés)	❒	❒	❒	❒	❒	
OPAH-RU Anduze (volet copropriétés)	❒	❒	❒	❒	❒	
POPAC : consultation et animation sur 3 ans avec renouvellement éventuel	❒	→	→	→		

Indicateurs de suivi / évaluation	- Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement du volet copropriétés des deux OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » et Anduze » : nombre de copropriétés et nombre de logements ayant bénéficié d'un accompagnement ou d'une aide aux travaux. - Régularité de mise à jour du VOC (annuel) et du bilan d'évolution (biannuel). - Mise en œuvre du POPAC (lancement de la consultation et attribution du marché) puis suivi de l'attente des objectifs au regard des indicateurs du dispositif.

ACTION 11 – ACCOMPAGNER LE VIEILLISSEMENT ET LA PERTE D'AUTONOMIE DE LA FRANGE LA PLUS AGEE DE LA POPULATION ET APPORTER UNE SOLUTION AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Contexte	Un tiers de la population d'Alès Agglomération est aujourd'hui âgée de 60 ans ou plus, un quart de plus de 65 ans. Le vieillissement de la population, observé au cours des dernières années (avec 3 400 séniors de plus de 60 ans supplémentaires entre 2012 et 2017) va s'accentuer dans les années à venir avec le vieillissement des générations des baby-boomers en place ; il va de fait nécessiter la mise en œuvre de réponses adaptées aux différents profils de personnes âgées (en fonction notamment de leur niveau de dépendance). La création de structures d'hébergement adaptées de type Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est la première réponse à envisager pour les publics les plus dépendants. L'ouverture début 2021 de l'EHPAD d'Euzet est venue conforter la capacité d'accueil de l'Agglomération, déjà relativement bien équipée avec 96 lits pour 1 000 personnes de plus de 75 ans (en référence à la population INSEE 2017). Pour les publics non dépendants – qu'il s'agisse de personnes âgées ou de personnes en situation de handicap - le financement des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de mobilité constitue une réponse majeure à un besoin important et dont on sait qu'il va continuer à croître dans les années futures avec le vieillissement progressif de la population. Les dispositifs de réhabilitation du parc ancien en œuvre sur le territoire - PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer », OPAH-RU du centre et des faubourgs d'Alès et OPAH d'Anduze - comportent tous un volet adaptation du parc qu'il conviendra de poursuivre voire de conforter, notamment sur les secteurs où le vieillissement de la population est le plus marqué (secteurs cévenols). Dans le parc public, Logis Cévenols, principal bailleur social d'Alès Agglomération, 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, avant d'être élargis à l'ensemble de l'Agglomération, avec une priorité donnée aux logements situés à proximité des services et commerces. Les plateformes « Loc'Adapt Séniors » et « Loc'Adapt 30 » créées par l'Association pour le Logement dans le Gard (ALG) ont quant à elles pour objectif premier de rapprocher l'offre (bailleurs) et la demande (candidats locataires âgés ou en situation de handicap) ; elles doivent ainsi faciliter l'accès au logement des personnes en situation d'handicap ou personnes âgés rencontrant des difficultés liées à la mobilité, en les mettant en relation avec

	les bailleurs sociaux, partenaire de l'ALG et producteur de logements adaptés. Ces dispositifs, soutenues par le Département du Gard, pourraient utilement être accompagnés et soutenus sur le territoire d'Alès Agglomération, comme ils le sont déjà sur Nîmes Métropole. Enfin, se développe sur le territoire d'Alès Agglomération une offre intermédiaire entre le maintien à domicile et l'établissement spécialisé. Il s'agit des résidences autonomie et, plus récemment, des Maisons en Partage dont 5 sont d'ores et déjà en fonctionnement sur l'Agglomération et dont plusieurs projets devraient aboutir sur la durée du PLH (sur Anduze, Boisset-et-Gaujac, Cendras, Les Mages, Le Martinet, Saint-Jean-du-Pin ou encore Saint-Julien-les-Rosiers).
Objectifs	• Apporter une réponse adaptée et diversifiée aux besoins en logement des personnes âgées confrontées à la perte d'autonomie et de mobilité, et aux personnes en situation de handicap, depuis l'établissement spécialisé jusqu'au logement autonome. • Favoriser la mise en relation entre la demande des personnes âgées et/ou en perte de mobilité et l'offre existante. • Développer l'offre adaptée au sein du parc public, auquel une très large majorité de personnes âgées sur le territoire peuvent prétendre.
Déclinaison opérationnelle	**1. Poursuivre les efforts d'adaptation des logements dans le parc privé** Les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé en œuvre pilotés par Alès Agglomération doivent répondre à des objectifs d'adaptation du parc à la perte d'autonomie et de mobilité. ceux ci sont 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 dans le cadre du PIG « Mieux Habiter Mieux louer », les travaux d'autonomie pouvant aller de pair avec les travaux d'amélioration des performances énergétiques de logements. **2. Améliorer la mise en relation entre la demande et l'offre adaptée au sein du parc public** En concertation avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur le territoire, Alès Agglomération mettra en place un observatoire dynamique de l'offre adaptée et intégrera un volet spécifique relatif à la production / adaptation du parc de logements sociaux dans son observatoire de l'habitat et du foncier. En complément, l'adhésion d'Alès Agglomération aux plateformes « Loc'Adapt Séniors » et « Loc'Adapt 30 » mises en place par l'Association pour le Logement dans le Gard (ALG), pourra être envisagée.

	3. Encadrer et accompagner le développement des résidences alternatives de type Maisons et Partage Le label « Maison en Partage » est porté par le Département, en partenariat avec les communes, bailleurs sociaux et associations. Financées en logement social, les Maisons en Partage proposent des logements individuels, adaptés et accessibles, ainsi qu'un lieu de vie collectif où une animatrice assure des actions d'animations et propose une aide administrative. L'enjeu sera de vérifier l'adéquation de ces produits à la demande (en terme notamment de financement PLS, PLUS ou PLAi au regard des revenus des populations locales) et au contexte urbain (proximité des équipements et service, desserte par le réseau de transports en commun) ; le risque de surproduction, par multiplication des projets, devra également être analysé. Alès Agglomération devra, le cas échéant, accompagner voire soutenir la réalisation de ces opérations, notamment dans le cas d'opérations complexes, financièrement déséquilibrées.
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé (PIG, OPAH-RU, vacance) : 3 ETP Parc public : 3 ETP **Moyens financiers** (pour rappel) **PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer – Habiter Mieux » 2019-2022 : Budget global de 5 775 984€** répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 4 536 888€ dont 4 274 388€ d'aide aux travaux et 262 500€ d'aide à l'ingénierie ; - l'ANAH à hauteur de 1 009 125€ au titre du programme « Habiter Mieux » dont 716 805€ d'aides à la prime «Habiter Mieux » et 292 320€ d'ingénierie ; - Alès Agglomération à hauteur de 1 236 753€ d'aides aux travaux dont subvention façades ; - la Ville d'Alès en complément des aides de l'ANAH et d'Alès Agglomération, dont la subvention façades, pour un montant prévisionnel de 524 100 €. **OPAH-RU d'Anduze : Budget global de 3 528 310€** répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 2 110 471€ dont 1 787 895€ d'aide aux travaux et 322 576€ d'aide à l'ingénierie ; - l'ANAH à hauteur de 230 160€ au titre du programme « Habiter Mieux » dont 179 760€ d'aides à la prime «Habiter Mieux » et 50 400€ d'ingénierie ;

	- Alès Agglomération à hauteur de 1 017 060 € dont 774 560 € dédiés aux aides aux travaux le solde à l'ingénierie (342 991€) ; - la Ville d'Anduze à hauteur de 481 270 €, dont 460 855 € pour les aides aux travaux. - le Département du Gard pour 20 000€. **OPAH-RU « Centre ancien et faubourgs d'Alès » 2021-2026 : Budget global de 5 775 984€** répartis entre : - l'ANAH à hauteur de 2 955 170€ et 229 750€ (montant maximum) au titre de la primer Habiter Mieux (en remplacement de l'Aide à la Solidarité Ecologique) ; - Alès Agglomération à hauteur de 1 742 170€ dont 884 023€ réservés aux aides travaux en complément de l'ANAH, 597 397€ pour les aides façades et vitrines et 260 750 € d'ingénierie ; - la Ville d'Alès à hauteur de 834 894€, répartis comme suit : 478 867€ pour les aides aux travaux et 256 027€ pour les aides façades et vitrines en complément des aides mises en place par l'ANAH et Alès Agglomération et 100 000€ de primes pour les accédants à la propriété ; - le Département du Gard pour 40 000€ dans le cadre d'une aide aux travaux des logements indignes ; - la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 163 750€ dédiés uniquement à l'ingénierie. **Aide financière directe aux bailleurs sociaux dans le cas d'opérations de type Maison en Partage en renouvellement urbain en déséquilibre financier** : modalités à définir par après étude action d'opportunité.
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Ville d'Alès, communes, Etat, ANAH, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, bailleurs sociaux, Association pour le Logement dans le Gard
Renvoi actions connexes / complémentaires	Actions 3, 7 et 8

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » (volet adaptation) et éventuelle prolongation sur 2 ans	❒	❒	→	→	→	→
OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » (volet adaptation)	❒	❒	❒	❒	❒	
OPAH-RU Anduze (volet adaptation)	❒	❒	❒	❒	❒	
Participation « Loc'Adapt » et « Loc'Adapt Séniors » (analyse)		❒				
Soutien financier aux opérations de type Maisons en Partage		❒	❒	❒	❒	❒

Indicateurs de suivi / évaluation

- Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement du volet autonomie du PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » et des deux OPAH-RU « Ales centre et faubourgs » et Anduze » : nombre de logements adaptés.
- Nombre de LLS adaptés.
- Mise en relation demande et offre : nombre de dossiers ayant abouti à un relogement au sein du parc social.
- Nombre d'établissement et places en EHPAD.
- Nombre de logements adaptés en structures alternatives de type résidences autonomie ou Maison en Partage ; taux de remplissage.

ACTION 12 – Apporter une réponse cohérente aux besoins des publics précaires et notamment aux plus jeunes

Contexte	Le diagnostic a souligné la faiblesse des revenus de nombreux ménages présents sur le territoire d'Alès Agglomération : près de 23% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté, ce pourcentage atteignant 36% chez les moins de 30 ans et 40% chez les ménages locataires de leur logement ; deux-tiers de ménages fiscaux de l'Agglomération sont éligibles au logement social, 37% au logement très social (soit près de 22 000 ménages). 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 plus de 40 %, Les Salles-du-Gardon avec un taux de pauvreté de 34%, Alès avec un taux de pauvreté de 30% et dans une moindre mesure, Anduze et Saint-Jean-du-Gard (dont 26/27% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté). Ville centre du territoire, Alès accueille en outre l'essentiel des places en hébergement d'urgence et d'insertion de l'agglomération, avec 126 places sur un total de 144 places. Si les besoins règlementaires en matière d'urgence et d'insertion définis par l'article L312-5-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles (69 places) sont satisfaits, l'insuffisance d'« offre de sortie » (logement autonome abordable avec accompagnement social éventuel) se traduit par un engorgement des structures d'hébergement.
Objectifs	• Améliorer la fluidité des parcours d'insertion en développant l'offre de logements adaptés tant dans le parc public que privé. • Renforcer l'accompagnement social des personnes en sortie d'hébergement d'urgence et d'insertion. • Développer une offre adaptée aux jeunes en situation de précarité.
Déclinaison opérationnelle	**1. Renforcer la fraction très sociale du parc locatif public** Afin de répondre aux besoins en logement des ménages les plus modestes et dans un objectif de rééquilibrage de l'offre existante, il s'agit d'affirmer la composante très sociale de l'offre nouvelle (PLAi) en lui affectant 30% au moins de la production nouvelle de LLS ; les financements PLS ne pourront être qu'exceptionnel (dans le cas notamment de programmes en déséquilibre financier ou de logements et hébergements spécifiques). NB : Sur la ville d'Alès, le taux de PLAi pourra le cas échéant (et hors reconstitution NPNRU) être abaissé afin de ne pas aggraver la paupérisation de certains quartiers déjà dotés d'un part très social important (incluant notamment les logements financés en HLMO antérieur à 1977). Cette même réflexion pourrait être portée sur les communes déjà dotées d'un parc social important comme La Grand Combe ou Cendras où un des enjeux majeurs est de favoriser un rééquilibrage social de la population.

2. Favoriser la production de logements à loyers très sociaux au sein du parc privé

Le PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer », l'OPAH- RU centre et faubourgs d'Alès et l'OPAH-RU d'Anduze prévoient des objectifs de production de logements conventionnés très sociaux destinés aux ménages les plus modestes du territoire ; au total 92 logements de ce type sont attendus sur Alès centre et ses faubourgs, 28 sur Anduze et 51 logements sur le reste du territoire (sans distinction par la convention de PIG entre logements sociaux et logements très sociaux).
Cette production pourra être confortée dans le cadre du prolongement du PIG sur la durée du PLH et des dispositifs complémentaires éventuellement mis en place sur La Grand Combe et Saint-Jean-du-Gard.

Pourrons venir s'y ajouter les logements conventionnés sans travaux, que les opérateurs devront porter à la connaissance des propriétaires bailleurs dont les projets de travaux ne sont pas subventionnables.

3. Mettre en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID)

Le **Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs**, doit contribuer prendre en compte les besoins des publics les plus précaires, et notamment des jeunes en situation de grande précarité, dans la gestion des demandes (voir fiche action 6).

4. Engager une réflexion sur le logement des jeunes en situation de précarité

En complément de la production de logements locatifs très sociaux tant dans le parc public (logements de petites tailles financés en PLAi) que dans le parc privé (petits logements conventionnés privés très sociaux), plusieurs pistes de réflexion peuvent être envisagées :

- une gestion déléguée à des associations œuvrant dans le domaine du logement des jeunes, sous la forme de baux glissants ;
- le développement de logements bénéficiant de l'Allocation Logement Temporaire (ALT) pour répondre aux besoins de jeunes sans ressources (donc n'apportant pas ou peu de garantie à un propriétaire). Les logements, gérés par des associations, centres communaux et intercommunaux d'actions sociale, ainsi qu'à certaines autres structures, sont attribués en Commission départementale du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO).
- une structure d'hébergement /logements autonomes dédiés dont les modalités de mise en œuvre (capacité, typologie, gestion, fonctionnement) devront être définies par une étude-action préalable.

Dans tous les cas, un accompagnement social des jeunes en grande difficulté doit être assuré par des travailleurs sociaux.

Moyens humains et financiers	**Moyens humains** (communs le cas échéant à plusieurs actions) Parc privé (PIG, OPAH-RU, vacance) : 3 ETP Parc public : 3 ETP **Moyens financiers** **Dispositifs PIG et OPAH-RU :** pour rappel **Eude action sur le logement des jeunes en situation de précarité :** 15 000 € HT
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Ville d'Alès, communes, Etat, ANAH, Conseil Départemental du Gard, Conseil Régional Occitanie, bailleurs sociaux, CCAS, associations d'insertion
Renvoi actions connexes / complémentaires	Actions 3, 6, 7 et 8

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Etude action structure collective hébergement / logement jeunes et mise en place de la structure définie le cas échéant			❐	→	→	→

Indicateurs de suivi / évaluation	- Nombre de logements locatifs très sociaux PLAi produits et répartition territoriale. - Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement du volet conventionnement très social du PIG « Mieux Habiter et Mieux Louer » et des deux OPAH-RU centre et faubourgs d'Alès et Anduze : nombre de logements conventionnés très sociaux + nombre de logements conventionnés très sociaux sans travaux dont nombre de petits logements (studios / T1). - Nombre de baux glissants et ALT pour des jeunes. - Structure collective et nombre de logements dédiés.

ACTION 13 – Répondre aux besoins des gens du voyage et apporter des réponses adaptées aux situations de sédentarisation

Contexte	Alès Agglomération assure la compétence « Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs » depuis le 1er janvier 2017. Elle a en conséquence pour mission de mettre en place l'ensemble des équipements et moyens nécessaires à l'accueil des gens du voyage tant en terme d'aires d'accueil et de passage que de terrains familiaux à destination des populations sédentarisées. Le nouveau Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard approuvé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil Départemental le 17 juillet 2019, prévoit la création de 3 aires permanentes de 20 à 26 places sur Alès, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Christol-lès-Alès, d'une aire de passage de 60 places sur Saint-Christol-lès-Alès, et identifie des besoins en matière d'habitat adapté et/ou terrains familiaux (de capacité non définie) sur 4 des communes de l'Agglomération (Bagard, Anduze, Saint-Hilaire-de-Brethmas et Saint-Christol-les-Alès). Pour autant, ce schéma n'apparaît pas répondre aux besoins des populations concernées ni aux attentes des Maires ; il prend peu en considération les situations d'installations et de sédentarisation et donne aux aires permanentes une place qui excède les besoins réels sur le territoire d'Alès Agglomération.
Objectifs	• Retrouver la capacité juridique pour les Maires d'agir contre les installations illicites. • Répondre aux besoins inventoriés sur le territoire d'Alès Agglomération tant en matière de passage que de terrains familiaux. • Proposer une alternative crédible au Schéma Départemental avec un respect du volume global imposé par celui-ci . • Obtenir une adhésion des Elus au Schéma proposé et veiller à son opérationnalité
Déclinaison opérationnelle	**1. Aboutir à un Schéma Territorial d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage au premier semestre 2022** Alès Agglomération s'est engagé dès octobre 2018 dans l'établissement d'un Schéma territorial d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, alternatif au Schéma départemental. Les principes retenus par les Elus sont les suivants : - produire un schéma de même niveau quantitatif que le Schéma départemental c'est à dire de l'ordre de 130 places ; - partager les équipements et installations entre l'ensemble des communes concernées et non les seules communes soumises à obligation

règlementaire du fait de leur taille ;
- disposer de capacités suffisantes d'accueil des groupes de passage pour éviter les installations sur des terrains publics ou privés ;
- prendre en considération les besoins de sédentarisation et le déplacement des installations illégales ne pouvant être régularisées.

Les réflexions engagées en 2020 ont conduit à identifier, sur la base d'une analyse fine des besoins et pratiques du territoire, les équipements à mettre en place pour répondre à ces objectifs. Si le volume global de places est identique à celui du Schéma Départemental, la répartition de ces places par type d'équipement est sensiblement différente avec des besoins estimés à
- 24 places d'accueil permanentes réparties entre deux aires de 12 places chacune, au lieu des 72 places prévues par le Schéma Départemental
- 80 places d'accueil de passage, réparties entre deux aires, au lieu de l'aire de 70 places prévue par le Schéma Départemental
- 35 places en terrains familiaux réparties entre 5 ou 6 terrains ; les besoins d'installation exprimés par certains groupes familiaux entrainent en effet une révision substantielle des besoins d'accueil permanent par rapport au Schéma Départemental.

A la suite, Alès Agglomération a confié à l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne une mission de prospection foncière visant à pré-identifier les sites potentiellement adaptés et mobilisables pour la réalisation des équipements envisagés. Ce repérage foncier a porté sur la commune d'Alès concernant la localisation de la ou des aires d'accueil des gens du voyage, sur les communes de première couronne (Saint-Christol-les-Alès, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Méjannes-lès-Ales et Saint-Privat-des-Vieux) concernant la localisation des aires de passage et sur les communes d'Anduze, Saint-Privat-des-Vieux, Méjannes-les-Ales, Saint-Julien-les-Rosiers, Mons, Saint-Christol-les-Alès, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Saint-Martin-de-Valgalgues et Saint-Julien-les-Rosiers et Salindres concernant les terrains familiaux. Ce repérage foncier a été remis en mai 2021.

Le calendrier fixé est le suivant :
- Sélection par les maires des communes concernées et le Président d'Alès Agglomération des sites et des formats d'aménagement fin 2021 / début 2022 ;
- La mise en forme du Schéma Territorial et sa présentation au Préfet au premier semestre 2022 ;
- La programmation des équipements et installations (études techniques, acquisitions foncières éventuelles, appels d'offre…) pour une réalisation avant 2024 .

Moyens humains et financiers	**Moyens humains** 1 chargé de mission (rattaché à la Direction générale, pilote d'un groupe de projet transversal mobilisant plusieurs services de la Collectivité) **Moyens financiers** Coût estimatif des équipements au stade actuel de la réflexion (à affiner après adoption du Schéma Territorial) : 5 M€ HT hors coûts d'acquisitions foncières et de viabilisation et hors subventions.
Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : Ville d'Alès, communes, Etat, associations des gens du voyage.
Renvoi actions connexes / complémentaires	

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Formalisation et adoption du Schéma Territorial d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage		❐				
Réalisation des équipements		→	→	→	→	→

Indicateurs de suivi / évaluation	- Avancement de réalisation des équipements par typologie. - Suivi de la fréquentation des équipements. - Observation / suivi des groupes ou familles installés sur des parcelles illicites et/ou dangereuses (PPRI).

ACTION 14 - Piloter, animer et renforcer la visibilité de la politique de l'habitat d'Alès Agglomération

Objectifs	• Suivre les actions et en tirer des bilans pour le cas échéant réajuster la politique locale de l'habitat. • Evaluer régulièrement l'atteinte des objectifs du PLH. • Créer un lieu unique centralisant informations et conseils sur les questions d'habitat. • Développer des actions de sensibilisation à la réhabilitation des logements et promouvoir la requalification des centres anciens auprès de nouveaux publics.
Déclinaison opérationnelle	**1. Mise en place des instances de pilotage et coordination du PLH** - Commission technique semestrielle: suivi des actions et bilan des moyens et outils ; - Comité de pilotage annuel ouvert à l'ensemble des acteurs et partenaires institutionnels et associatifs de la politique du logement : bilan annuel du PLH et ateliers thématiques sur les grands enjeux identifiés sur le territoire - Conseil communautaire : délibération sur le bilan annuel du PLH et validation des adaptations et évolutions éventuelles. **2. Mise en places de outils de suivi et de partage** La mise en place d'un **Observatoire de l'Habitat et du Foncier** est obligatoire au titre des articles L. 300-1 et R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit d'un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens : - de rendre compte de l'avancement des projets en matière d'habitat de chaque commune et de leur contribution aux objectifs du PLH ; - de mesurer l'impact des politiques publiques engagées en matière notamment de logement social, de réhabilitation du parc ancien, de lutte contre l'indécence et d'accompagnement des copropriétés ; - de procéder, le cas échéant, aux réajustements nécessaires, dans le respect des engagements de production initiaux. Conformément à l'article R. 302-1-4, l'observatoire de l'habitat et du foncier doit notamment porter sur : - l'évolution sociodémographique et du parc de logement du territoire ; - le marché foncier et le marché immobilier ; - l'offre foncière à l'échelle de l'agglomération et des communes le composant et l'avancement des programmes et projets identifiés sur la base d'un tableau de bord communal - le parc social et la demande de logement locatif social (en lien avec la Commission Intercommunale du Logement) ; - le parc privé.

	L'Observatoire de l'Habitat comporte, en complément de l'analyse des données disponibles, une approche plus qualitative de la perception du marché immobilier local par les professionnels (agences, promoteurs, aménageurs) L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier fera l'objet d'une synthèse annuelle présentée en Comité de pilotage (en complément du bilan annuel). Il pourra également servir de support aux différents outils visant à communiquer plus largement sur la politique de la Communauté d'Agglomération en matière de logement et hébergement : - Publication annuelle des chiffres clés de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de type Newletter. - Animation d'une Journée annuelle ou de tables rondes thématiques sur le logement et l'hébergement. **3. Création de la Maison de l'Habitat** Face à la complexité technique qui consiste à rénover correctement un logement, s'est développée une complexité administrative avec un empilement 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 comme des Elus, porte le projet de création d'une Maison de l'Habitat à la fois physique et connecté qui constituera : - Un lieu d'information et d'accompagnement des administrés, des investisseurs, des commerçants, des professionnels mais aussi des Elus communautaires et communaux - Un lieu unique et central d'information et d'orientation des administrés, dans un contexte de plus en plus complexe et multiple - Un lieu de rencontre des intervenants sur l'habitat - Un lieu unique réunissant l'ensemble des services et partenaires de la politique de l'habitat d'Alès Agglomération : Service Habitat et Logement, Service Urbanisme et Foncier, Pôle Développement Durable, Pôle Infra (NPNRU) et les opérateurs (PIG Mieux Habiter et Mieux Louer, PIG Habitat indigne, OPAH-RU d'Alès, guichet unique du SPIRE, ADIL ….).
Moyens humains et financiers	**Moyens humains** Agents d'accueil : 4 ETP **Moyens financiers** **Observatoire de l'Habitat et du Foncier** : à intégrer au programme partenarial Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne. **Maison de l'Habitat** : non chiffrée à ce stade

Modalités de mise en œuvre	**Pilotage** : Alès Agglomération **Partenaires** : ADIL, prestataires en charge de l'animation des PIG et OPAH-RU d'Alès.
Renvoi actions connexes / complémentaires	Ensemble des actions

Calendrier de mise en œuvre

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Commission technique (semestrielle)		❒	❒	❒	❒	❒
Comité de pilotage (annuel)		❒	❒	❒	❒	❒
Mise en place Observatoire de l'Habitat et du Foncier et mise à jour annuelle		❒	→	→	→	→
Création de la Maison de l'Habitat		❒				

Indicateurs de suivi / évaluation	- Production du bilan annuel du PLH en Conseil Communautaire et délibération - Production du rapport annuel de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier - Suivi de l'évolution de la fréquentation de l'Agence de l'Habitat - Actions de sensibilisation ou de communication menées

Synthèse des moyens humains à mobiliser pour mener à bien la politique de l'habitat d'Alès Agglomération sur la durée du PLH 2021-2026

	MOYENS HUMAINS ACTUELS	MOYENS HUMAINS FUTURS
Direction	1 ETP	1 ETP
Gestionnaire	1 ETP	1 ETP
Parc privé	1 ETP + 1 recrutement en cours	4 ETP
Parc public	1 ETP	3 ETP
Petites Villes		1 ETP
Instructeurs	1 ETP	3 ETP
Agents	1,6 ETP	4 ETP
TOTAL	**7,6 ETP**	**17 ETP**

Cadrage financier

	Coût Alès Agglomération et villes d'Alès et Anduze	
	Etudes HT	**Opérations**
NPNRU Alès		17 600 000 €
PIG Mieux Habiter Mieux Louer 2019-2021 Prolongement à prévoir sur 2022-2026		1 761 000 €
OPAH-RU Centre et faubourgs d'Alès		2 577 000 €
OPAH-RU Anduze		1 498 000 €
PIG Habitat indigne		59 000 €
Etude pré-opérationnelle La Grand Combe	50 000 €	Selon conclusions étude
Etude pré-opérationnelle St Jean du Gard	50 000 €	Selon conclusions étude
Etudes urbaines et de réinvestissement urbain (suite notamment aux opérations de démolition de LLS) / Bas 1 étude de 40 000 € /an	240 000 €	
POPAC (3 ans)		250 000 €
Etude action logement jeunes précarité	15 000 €	Selon conclusions étude
VOC (Veille et Observation Copropriétés)	80 000 €	
Equipements Schéma Territorial des Gens du voyage		A estimer sur la base du Schéma Territorial
Observatoire Habitat et Foncier	30 000 € (Année 1) 20 000 € (années 2 à 6)	
Actions de communication (Newletter) base de 4 000 €/an	24 000 € ou régie	

/ LE PROGRAMME D'ACTIONS TERRITORIALISE

ALÈS

Profil

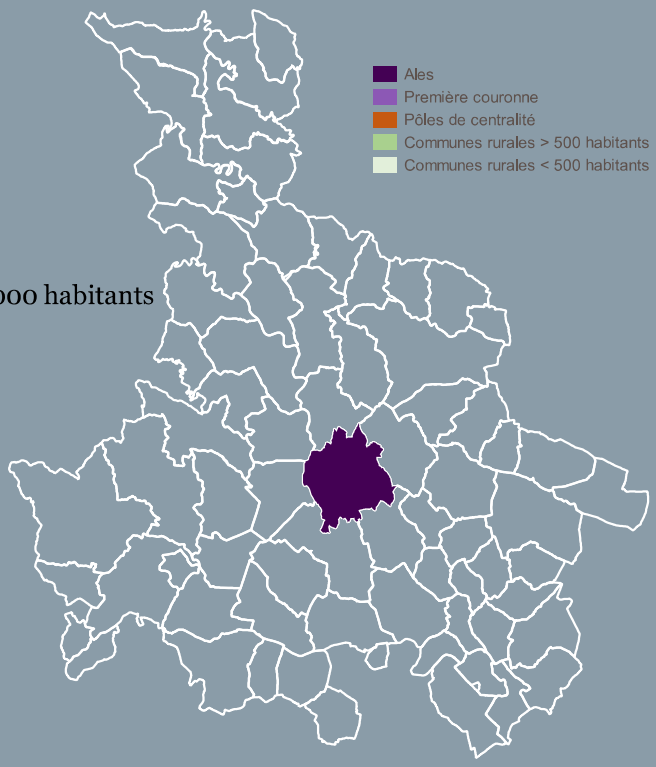
Type de commune :	Ville centre
Secteur :	Ales

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Ville centre plus de 7 000 habitants
Densité moyenne de logements /ha :	31
Individuel (pur et groupé)	15%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	15%
Collectif	70%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	7770
Taux d'équipement :	35,7%
Déficit en logements locatifs sociaux :	0



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	ALÈS		ALES AGGLO
Population 2017 :	**40 219**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,03%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,40%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	48,1%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	16 660€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	30%	+	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**24 209**		74 023
Parc de résidences principales :	20 887		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	2 808 / 11,6%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	514 / 2,1%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	18,2%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	38,7%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	4 828 / 23,1%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	18,5%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	50,9%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

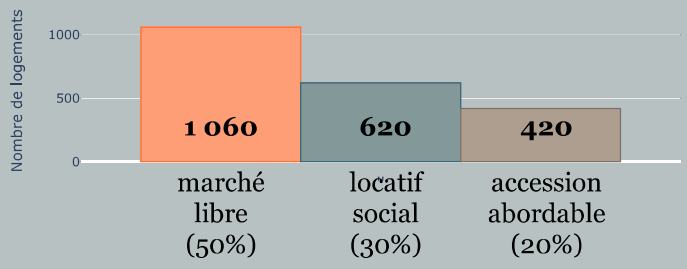
Nombre de logements HLM :	**6 725**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**223**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

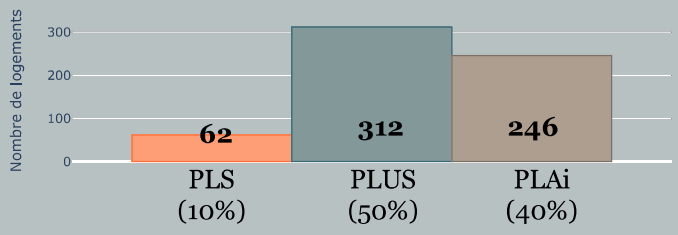
Production de résidences principales neuves : **2 100 (350 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **150**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **620**



Production complémentaire de logements conventionnés privés : **122**

Commentaires :

La commune d'Alès, avec un taux d'équipement de 35,7%, dépasse très largement l'objectif de 20% fixé par la Loi SRU.
En conséquence, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, soit 420 logements auxquels viendront s'ajouter 200 nouveaux logements au titre de la reconstitution partielle de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU.
En complément, 122 logements conventionnés privés devraient être produits dans le cadre de l'OPAH-RU du centre et des faubourgs d'Alès, auxquels viendront s'ajouter des logements conventionnés hors périmètre OPAH-RU et des logements conventionnés sans travaux (non quantifiés à ce stade).
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 420 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le projet de révision du PLU d'Alès, en cours de finalisation, intègre d'ores et déjà des secteurs soumis à servitudes de mixité sociale : en zones UA et UC, toute opération d'aménagement d'ensemble de surface de plancher supérieure à 2 000 m2 (exception faite sur les secteurs d'OPA) devra ainsi comporter 10% au moins de logements locatifs sociaux en rapport du nombre total de logements de l'opération.
Les OAP figurant au projet de PLU précisent également les programmes des différents secteurs : nombre de logements attendus et part globale de logements locatifs sociaux comprise entre 10% sur les OAP Gare et Pierre Plantée, 15% sur les OPA Les Espinaux, Bedosse-Rieu Sud, Bruèges-Croupillac, 45% sur l'OAP Faubourg du Soleil et 100% sur l'OAP Faubourg de Rochebelle.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- OPAH-RU du centre et des faubourgs d'Alès
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.
- NPNRU sur les faubourgs.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements et notamment des opérations d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'OAP.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le projet de PLU.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Quartier Gare / OAP 1 / 10% LLS (ouverture à l'urbanisation après modification ou révision du PLU)	800	80	Durée du PLH (sous réserve et pour partie)
2	Les Espinaux / OAP 4 / 15% LLS	180	27	Durée du PLH (en tout ou partie)
3	Bedosse et Rieu Sud / OAP 5 / 15% LLS	200	30	Durée du PLH (en tout ou partie)
4	Bruèges - Croupillac / OAP 7 / 15% LLS	140	21	Durée du PLH (en tout ou partie)
5	La Pierre Plantée / OAP 10 / 10% LLS	220	22	Durée du PLH (en tout ou partie)
6	Faubourg du Soleil / OAP 11 / 45% LLS	73	33	Durée du PLH (en tout ou partie)
7	Faubourg de Rochebelle / OAP 12 / 100% LLS	14	13	Durée du PLH (en tout ou partie)
8	Le Rieu / Chemin de Saint-Georges / Logis Cévenols	81	81	Durée du PLH
9	Le Parc de Bruèges / Habitat du Gard	72	72	Durée du PLH
10	Mas Deleuze / Quartier Bruèges / Logis Cévenols	32	32	Durée du PLH
11	Résidence Edmond Jeanne / Avenue Stalingrad / Logis Cévenols	37	37	Durée du PLH
12	Résidence Mirabeau / Rue Mirabeau / Logis Cévenols	12	12	Durée du PLH
13	Rochebelle / Logis Cévenols	24	24	Durée du PLH
14	Chemin du Viget / 3F Occitanie	57	57	Durée du PLH
15	Reconstitution NPNRU / Le Rieu II / Logis Cévenols	20	20	Durée du PLH
16	Reconstitution NPNRU / Julian / Logis Cévenols	6	6	Durée du PLH
17	Reconstitution NPNRU / Général Larminat / Logis Cévenols	32	32	Durée du PLH
18	Reconstitution NPNRU / Mas Pérusse / Logis Cévenols	39	39	Durée du PLH
6	Reconstitution NPNRU /Faubourg du Soleil / Logis Cévenols	Voir OAP 6	Voir OAP 6	Durée du PLH
7	Reconstitution NPNRU /Faubourg de Rochebelle / Logis Cévenols	Voir OAP 7	Voir OAP 7	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		1239 (hors opération 1)	558 (hors opération 1)	
Capacité de production en diffus		834	83	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		150	122 (objectif OPAH-RU)	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		2223	763 à 843	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la ville centre d'Alès sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par :
- l'urbanisation de 6 des secteurs d'OAP à vocation d'habitat délimités par le PLU en cours de révision (approbation prévue mi-2021) ; l'urbanisation de l'OAP 1 du quartier Gare, soumise à modification ou révision du PLU, n'est pas prise en compte sur la durée du PLH 2021-2026, mais pourrait toutefois contribuer, au moins en partie, à la production nouvelle en fonction de l'avancement des études et travaux ;
- par une construction neuve en diffus au sein de la zone urbaine délimitée par ce même PLU, avec un nombre important de programmes de logements locatifs sociaux en cours ou programmés à court/moyen terme ;
- par la réhabilitation et la remise sur le marché de quelques 150 logements vacants (correspondant à 5% environ du parc vacant INSEE 2017).

La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (641 logements, hors logements conventionnés privés) est cohérente avec l'objectif fixé (620 logements).


Projets
1
2
2
3
3
4
5
6
7
0
300
600 m

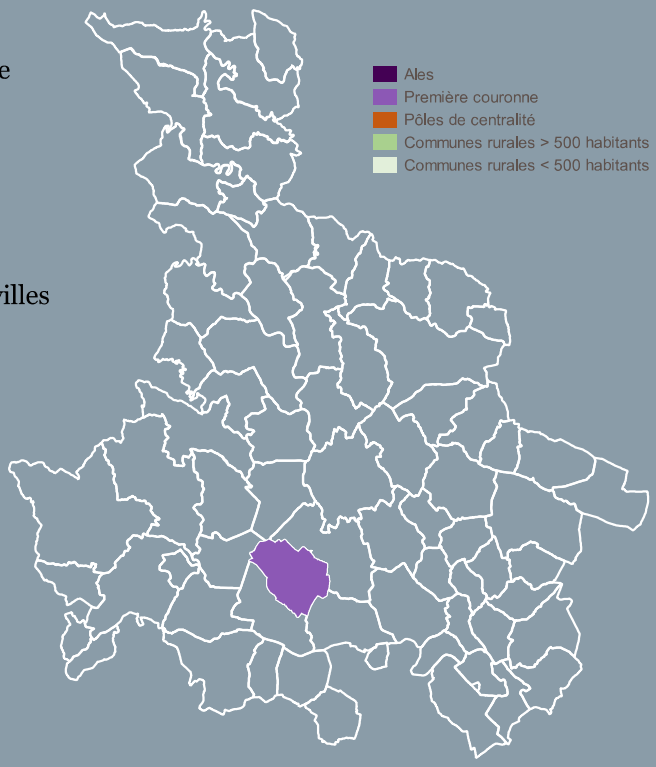
BAGARD

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BAGARD		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**2 574**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,11%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,57%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,63	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	25,5%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 680€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	15%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 178**		74 023
Parc de résidences principales :	1 070		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	62 / 5,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	45 / 3,8%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	14,8%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	79,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	85,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

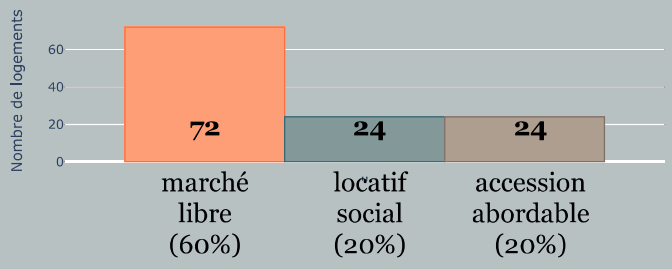
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**14**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **120 (20 par an)**

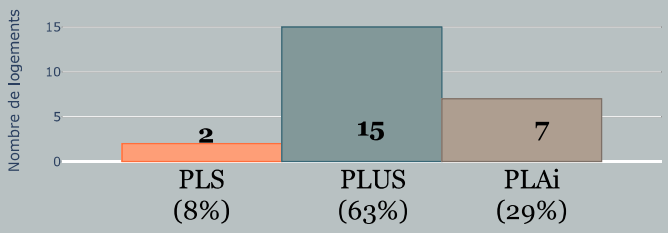
Logements vacants remis sur le marché : **6**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **24**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**



Commentaires :

La commune de Bagard est identifiée au PLH comme une commune de première couronne d'Alès, non soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 24 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 2 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 24 logements sur la durée du PLH ; cette disposition est d'ores et déjà inscrite au règlement du PLU de Bagard.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Bagard, approuvé le 20 février 2019, comporte une obligation de production de 20% de logements en accession abordable sur les secteurs d'OAP. Il ne comporte par contre pas d'obligation de production de logements sociaux (ni secteur à pourcentage de LLS ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux). Une telle disposition pourra être intégrée au règlement de l'OAP Tour de Billot par modification du PLU, notamment dans le cas où le programme de l'OAP Plombel ne permettrait pas à lui seul de répondre aux obligations définies par le PLH 2021-2026 ; au delà de l'échéance du PLH, l'intégration de telles dispositions permettra d'inscrire l'effort de production de logements sociaux sur la durée.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.
- Encadrer l'offre de prix primo-accédants proposée par les aménageurs.

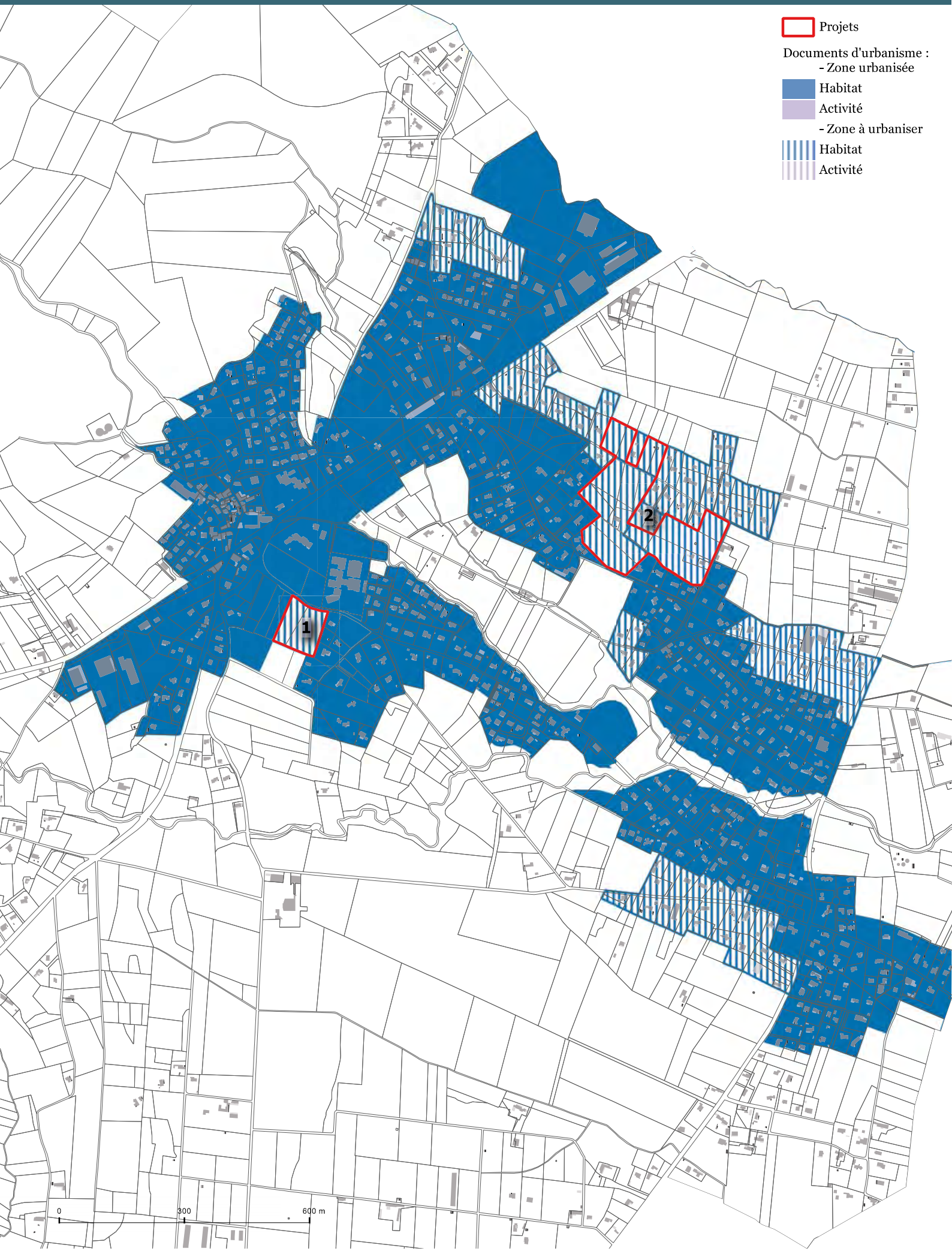
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs faisant l'objet de blocages fonciers.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	OAP Plambel (2AUh3)	50	12 à 40	Durée du PLH
2	OAP Tour de Billot (2AUh1, 2AUh2 + partie 1AUh) / Tranche 1	60 (sous réserve)	12 (sous réserve)	Durée du PLH (sous réserve)
Capacité de production des projets connus		50 à 110	12 à 52	
Capacité de production en diffus		48	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		6	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		101 à 161	14 à 54	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Bagard sur les 6 années du PLH sera portée par l'OAP Plambel et, sous réserve de levée des contraintes foncières, par la première tranche de l'OAP Tout de Billot délimitées par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 février 2019.
Viendront s'y ajouter une production neuve en diffus estimée à 48 logements (prorata-temporis du potentiel identifié par le PLU) et la réhabilitation et la remise sur le marché de 6 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux programmée à ce stade (12 à 52 logements, hors conventionnés privés) est cohérente voire nettement supérieure à l'objectif fixé (24 logements).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
0
300
600 m

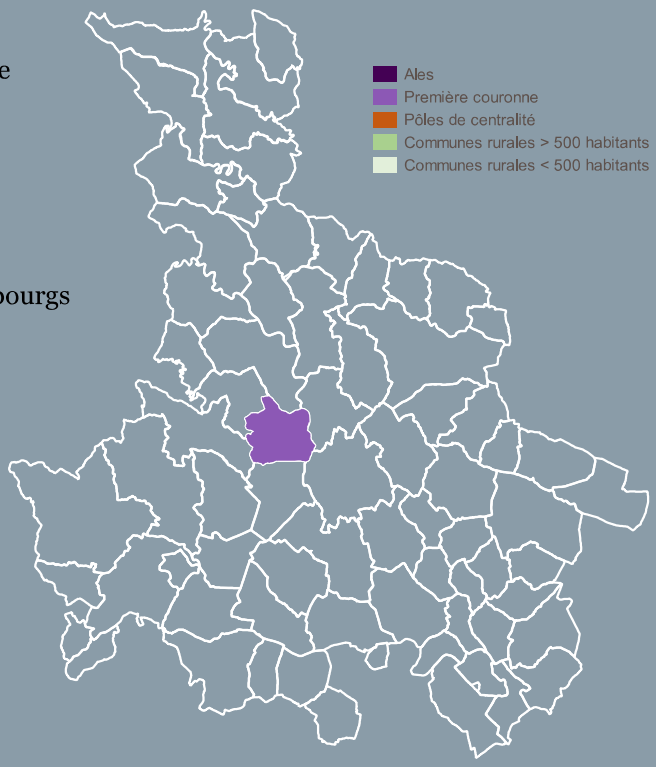
CENDRAS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CENDRAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 841**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,63%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-1,05%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,59	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	38,2%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 140€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 028**		74 023
Parc de résidences principales :	867		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	89 / 8,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	72 / 7,0%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	22,7%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	47,3%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	305 / 35,2%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	68,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

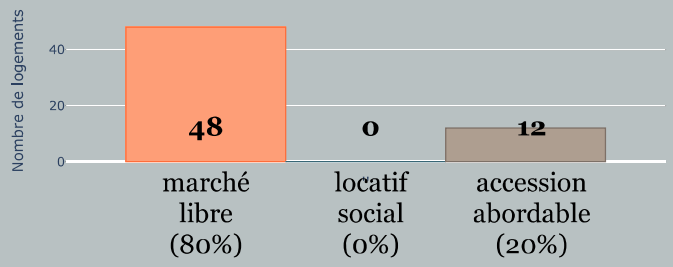
Nombre de logements HLM :	**338**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **60** **(10 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

La commune de Cendras est identifiée au PLH comme une commune de première couronne d'Alès, non soumise aux dispositions de la Loi SRU.
Au regard du taux d'équipement en logements locatifs sociaux déjà très important (de l'ordre de 39% en rapport du parc de résidences principales 2017), le PLH n'impose aucune production nouvelle à la commune et préconise à l'inverse une « rétractation» du parc locatif social ancien et obsolète, au bénéfice de programmes de type accession sociale / accession abordable, de façon à favoriser un meilleur équilibre social de la commune.
La commune prévoit toutefois un projet de Maison en Partage qui viendra répondre aux besoins en logements adaptés de personnes âgées à revenus modestes ; elle constitue en celà une offre locative sociale adaptée qui fait aujourd'hui défaut sur la commune.
Le PLH prévoit également que 20% au moins de la production nouvelle de logements seront réservés à des logements en

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

"Outils réglementaires
Le PLU de Cendras, approuvé le 14 janvier 2008, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux. Au regard du taux d'équipement de la commune, il n'est pas nécessaire d'envisager la mise en œuvre de telles dispositions.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) ""Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) ""Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Assurer un accompagnement de la commune dans ses projets de diversification de l'offre de logements (éco-quartier des Fonzeaux) et de réinvestissement des emprises libérées par la démolition de logements sociaux.
- Encadrer l'offre de prix primo-accédants proposée par les aménageurs.

"

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Eco-quartier sur foncier communal / Quartier des Fonzeaux	25	0	Durée du PLH
2	Maison en Partage / Abbaye Basse / Logis Cévenols (parcelle A 2702)	16	16	Durée du PLH
3	Lotissement privé / Malataverne / Route du Pont des Camisards	4	0	Durée du PLH
4	OAP en cours d'étude / Malataverne / Chemin du 19 mars 1962 (parcelle A 3206)	9	1	Durée du PLH
5	Emprise libérée par la démolition de LLS Un Toit pour Tous / Quartier des Fonzeaux	A définir	A définir	Durée du PLH (sous réserve)
Capacité de production des projets connus		54	17	
Capacité de production en diffus		Non définie	Non définie	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		58	18	

Commentaires :

La production de logements attendue sur Cendras sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par le projet d'éco-quartier des Fonzeaux, par une opération d'ensemble d'une dizaine de logements sur la hameau de Malataverne et par la réalisation d'une Maison en Partage de 16 logements sur le quartier de l'Abbaye Basse.
Le réinvestissement d'une emprise foncière libérée par la démolition de logements sociaux sur le quartier des Fonzeaux fera l'objet d'une réflexion urbaine spécifique, soutenue le cas échéant par Alès Agglomération.
Viendra s'y ajouter la remise sur le marché de 4 logements vacants réhabilités (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant recensé INSEE 2017, une partie de ce parc vacant correspondant à des logements HLM non occupés).

Projets



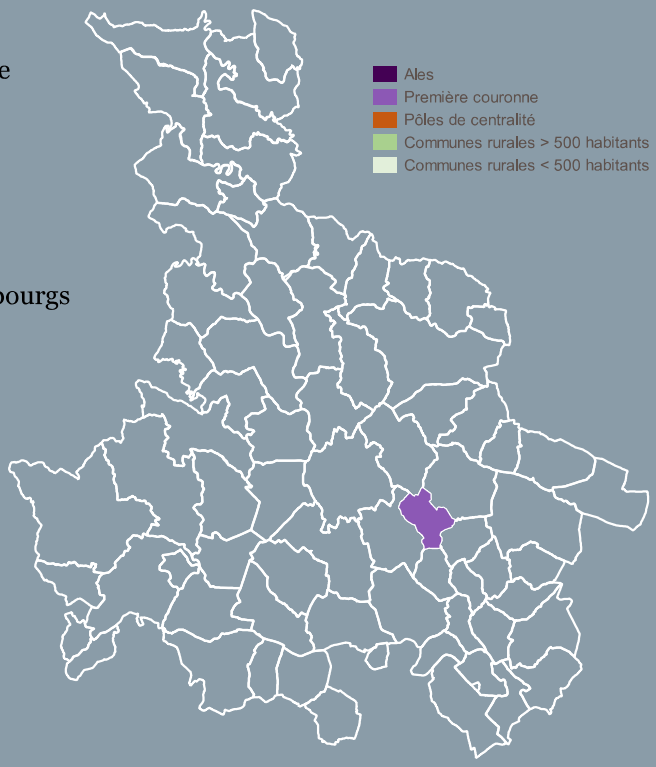
MÉJANNES-LÈS-ALÈS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MÉJANNES-LÈS-ALÈS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 222**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,61%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,27%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,70	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	22,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 830€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**569**		74 023
Parc de résidences principales :	528		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	20 / 3,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	22 / 3,9%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	14,2%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	71,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	83,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

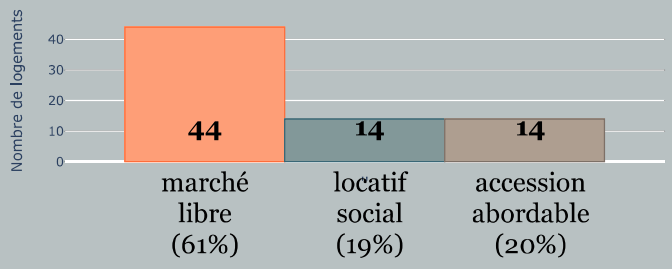
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**6**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **72** **(12 par an)**

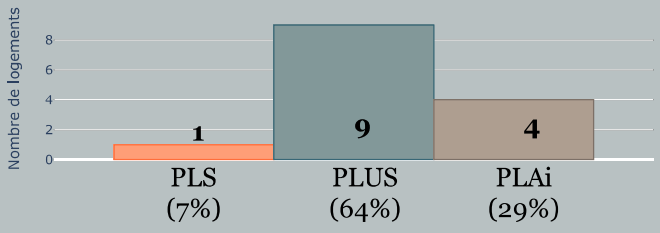
Logements vacants remis sur le marché : **0**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **14**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**



Commentaires :

La commune de Méjannes-lès-Ales est identifiée au PLH comme une commune de première couronne d'Alès, non soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire.
14 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH,
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de logements seront réservés à des logements en accession abordable, soit 14 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Méjannes-lès-Alès en cours d'élaboration devra intégrer les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme, et notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.
Ce principe semble être acquis par la Mairie qui indique d'ores et déjà un pourcentage de LLS dans les deux opérations d'aménagement identifiées à ce jour.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'insalubrité" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix primo-accédants proposée par les aménageurs.

Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Lotissement Route de Mons, incluant 30% de logements locatifs sociaux	19	6	Durée du PLH
2	Le Village / Le Pont incluant 30% de logements locatifs sociaux	24	7	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		43	13	
Capacité de production en diffus		Non définie	Non définie	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		43	13	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Méjannes-les-Alès sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par deux opérations composées respectivement de 19 et de 24 logements, dont 30% seront affectés à des logements locatifs sociaux.
Viendront s'y ajouter une production diffuse, voire l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones délimitées par le PLU en cours d'élaboration.
Au regard du taux de vacance modéré (20 logements vacants recensés INSEE 2017 correspondant à un taux de 3,4%), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants.
La production de logements locatifs sociaux publics identifiée à ce stade (13 logements répartis sur deux opérations d'aménagement) est cohérente avec l'objectif fixé (14 logements) ; elle pourra être complétée par de nouveaux programmes à définir par le PLU en cours d'élaboration (mobilisant le cas échéant les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme).

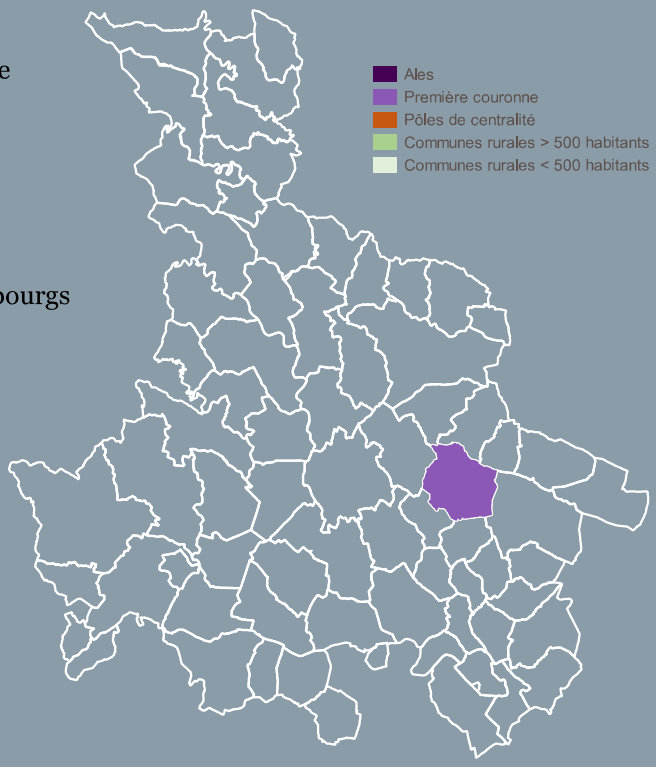
Projets



MONS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MONS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 677**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,54%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,85%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,73	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	21,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 960€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**829**		74 023
Parc de résidences principales :	714		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	68 / 8,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	47 / 5,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	14,4%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,7%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	87,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

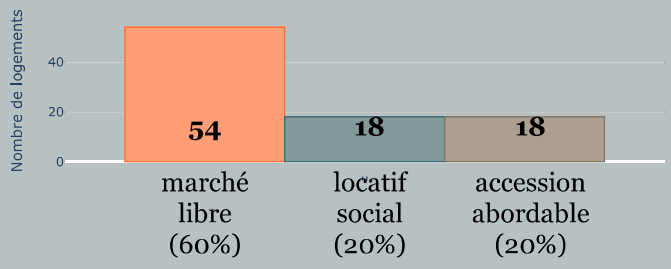
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**15**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **90** **(15 par an)**

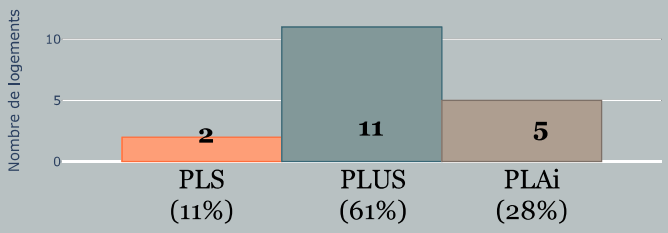
Logements vacants remis sur le marché : **7**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **18**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**



Commentaires :

La commune de Mons est identifiée au PLH comme une commune de première couronne d'Alès, non soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont 20% au moins de la production de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 18 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 2 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de logements seront réservés à des logements en accession abordable, soit 18 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Mons, approuvé le 17 mars 2021, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux.
A défaut d'opportunités foncières mobilisables permettant la réalisation de l'objectif fixé par le PLH, iune modification du PLU devra être envisagée pour délimiter des secteurs de mixité sociale et/ou des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

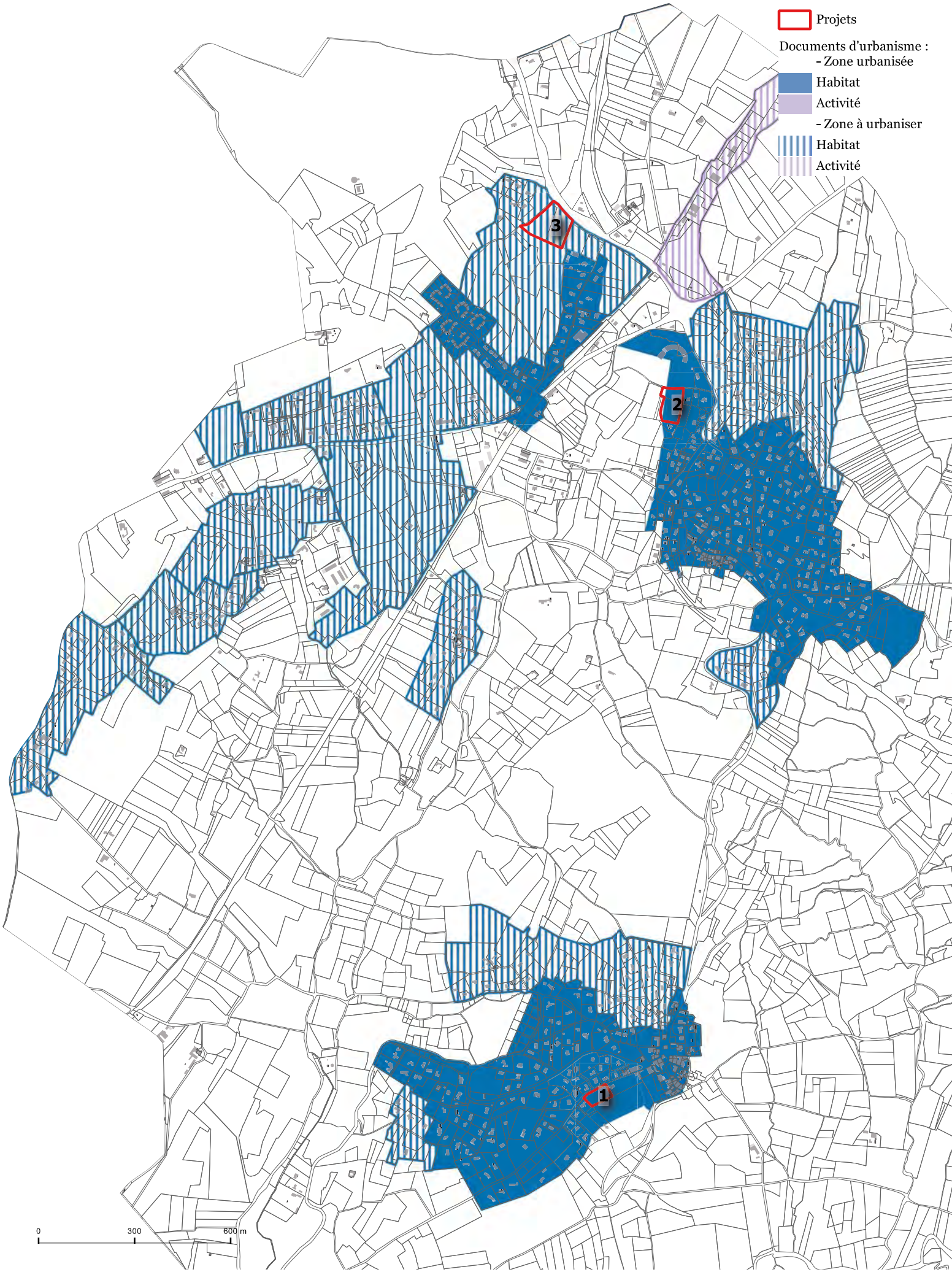
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Mons /OAP Chemin du Périguil	4	0	Durée du PLH
2	Célas / Lotissement La Rouvière	6	0	Durée du PLH
3	Célas / Lotissement Route de Salindres	7	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		17	0	
Capacité de production en diffus		77	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		7	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		101	2	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Mons sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par une production diffuse importante (avec 31 logements potentiels en dents creuses et 46 logements potentiels par divisions foncières, prorata temporis du potentiel total identifié par le PLU approuvé le 17 mars 2021) ainsi que par quelques opérations d'ensemble de taille inférieure à 10 logements.
Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché de 7 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
Aucun programme de logements locatifs sociaux n'est à ce stade identifié, nécessitant un travail spécifique de repérage des potentialités foncières et de mobilisation, le cas échéant, des outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
3
2
1
0
300
600 m

ROUSSON

Profil

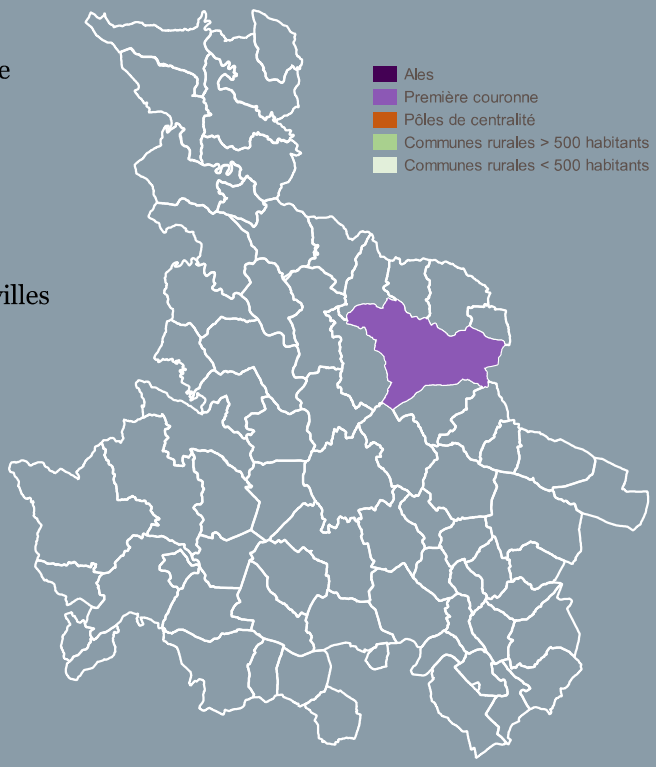
Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	61
Taux d'équipement :	3,4%
Déficit en logements locatifs sociaux :	303



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	ROUSSON		ALES AGGLO
Population 2017 :	**4 106**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,80%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,41%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,86	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	20,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 030€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	13%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 873**		74 023
Parc de résidences principales :	1 647		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	131 / 7,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	94 / 5,0%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	13,2%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	82,8%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,0%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	86,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**27**	10 371

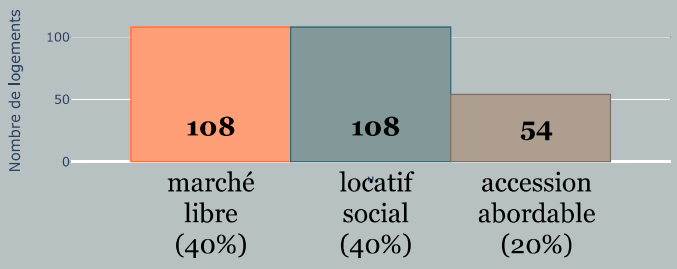
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**25**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **270 (45 par an)**

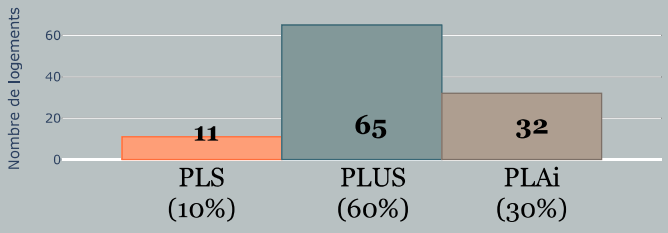
Logements vacants remis sur le marché : **13**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **108**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **4**



Commentaires :

La commune de Rousson est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont le taux d'équipement au 1er janvier 2020 (3,4%) est nettement inférieur à l'objectif de 20% assigné par la Loi. En conséquence, le PLH impose que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux. 108 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 4 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 54 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Rousson, approuvé le 11 juillet 2017, délimite d'ores et déjà deux secteurs soumis à servitude de mixité sociale en zone UA du PLU et inclus dans l'OAP "Ecoquartier centre ville" ; sur ces deux secteurs, 30% au moins des programmes devront être affectés à des logements locatifs sociaux.
A plus long terme et en vu du prochain PLH, cette servitude de mixité sociale devra être élargie aux nouveaux secteurs de projet ; le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sera alors porté à 40%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

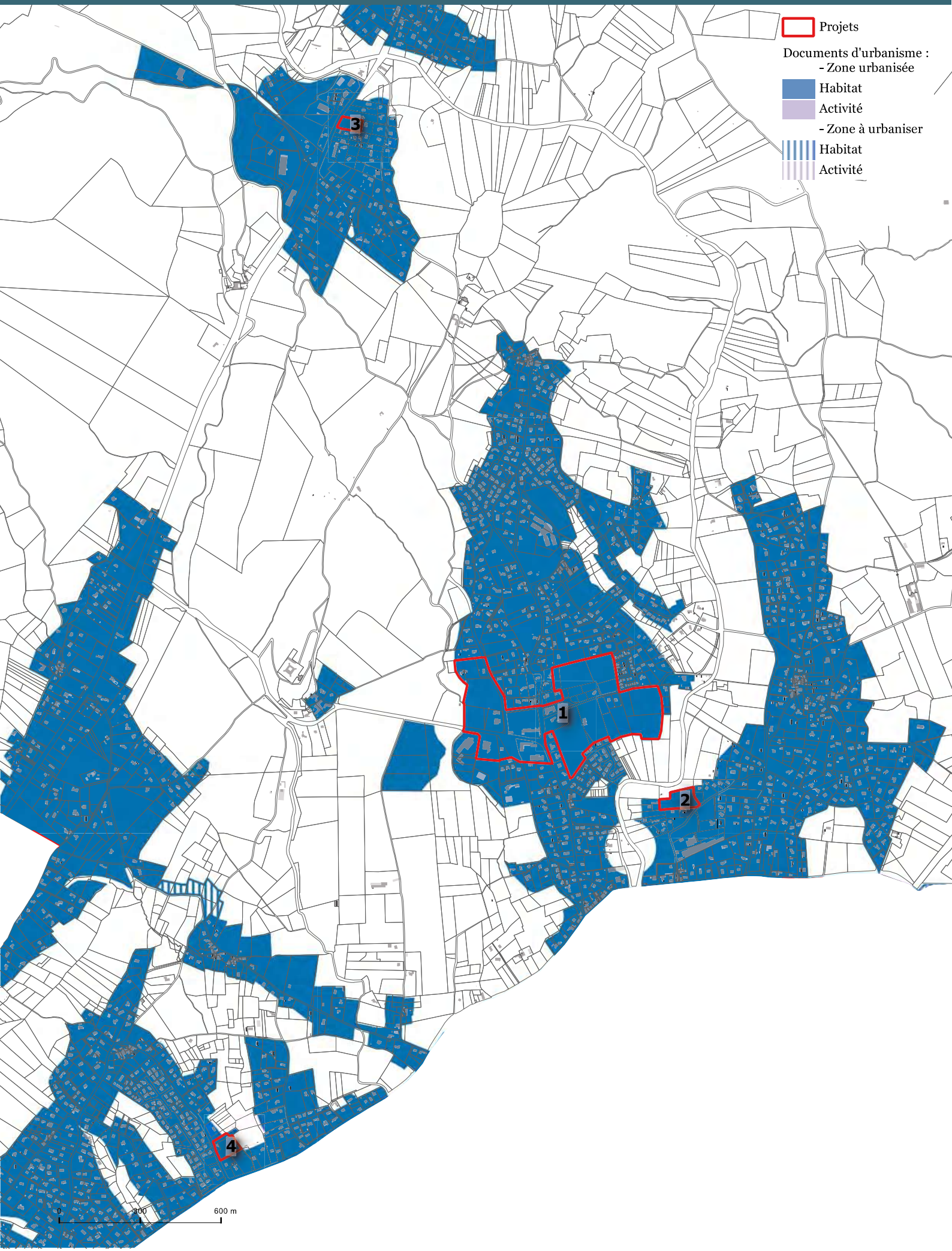
Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.
- Mettre en œuvre la convention opérationnelle signée avec l'EPF Occitanie.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Ecoquartier Centre Ville	80	70	Durée du PLH
2	Chemin de la Boudre (parcelle BL 202) / Projet BAMA - Habitat du Gard	33	33	Durée du PLH
3	Route de Saint-Ambroix (parcelle AM 12)	11	11	Durée du PLH
4	Route de Canabias (parcelles BW 51, 97, 98) / Logis Cévenols	24	24	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		148	138	
Capacité de production en diffus		120	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		13	4	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		281	142	

Commentaires :

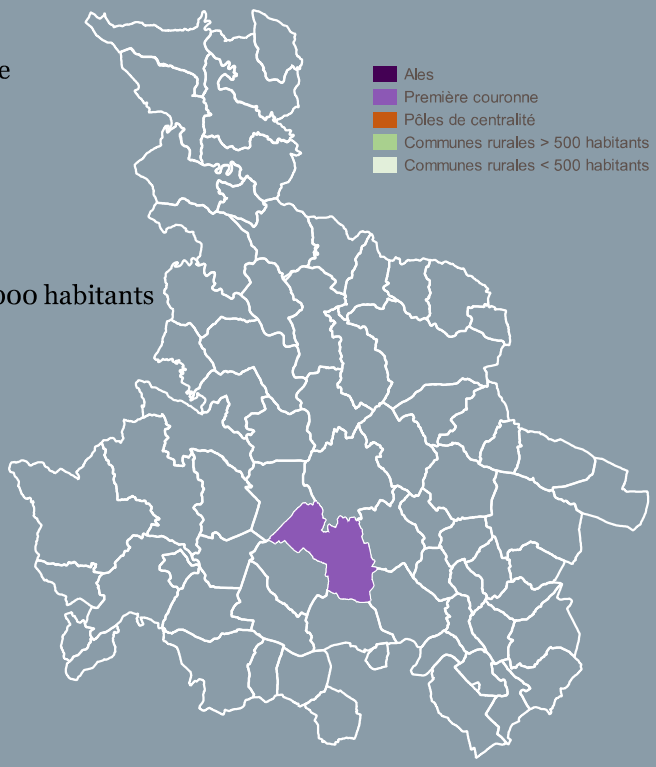
La production de logements attendue sur la commune de Rousson sur les 6 années du PLH sera notamment portée par le projet d'éco-quartier centre-ville qui va venir affirmer la centralité urbaine, conforter l'offre d'équipements publics et permettre le développement d'une offre de logements plus diversifiée, et quelques programmes de plus petite taille. Viendront s'y ajouter une production neuve en diffus (densification du tissu pavillonnaire lâche des années 1970 à 2000 représentant un potentiel estimé à quelques 120 logements) et la réhabilitation et la remise sur le marché de 13 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux publics identifiée à ce stade (138 logements locatifs sociaux HLM, hors conventionnés privés) est assez nettement supérieure à l'objectif fixé (108 logements).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
0
300
600 m

SAINT-CHRISTOL-LEZ-ALÈS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Ville centre plus de 7 000 habitants
Densité moyenne de logements /ha :	31
Individuel (pur et groupé)	15%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	15%
Collectif	70%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	308
Taux d'équipement :	9,4%
Déficit en logements locatifs sociaux :	350

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-CHRISTOL-LEZ-ALÈS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**7 030**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,83%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,74%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,61	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	27,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 830€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	19%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**3 378**		74 023
Parc de résidences principales :	3 090		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	208 / 6,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	80 / 2,4%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	9,1%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	67,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	195 / 6,3%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	6,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	78,1%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

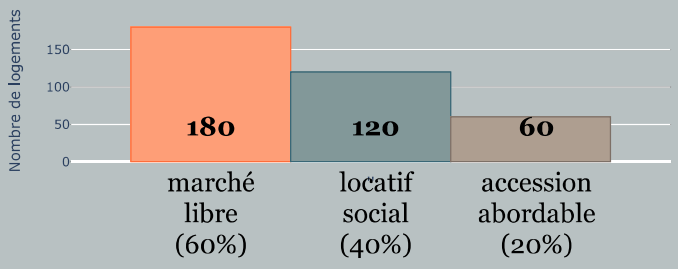
Nombre de logements HLM :	**185**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**36**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

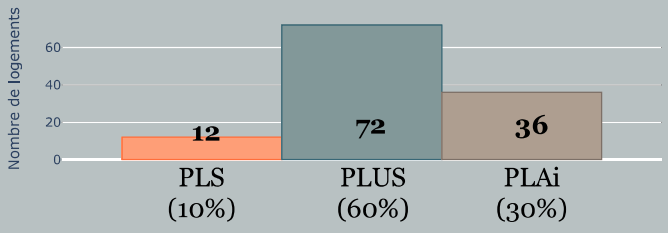
Production de résidences principales neuves : **300 (50 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **10**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **120**



Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

La commune de Saint-Christol-les-Alès est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont le taux d'équipement au 1er janvier 2020 (10,0%) est inférieur à l'objectif de 20% assigné par la Loi. En conséquence, le PLH impose que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux.120 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse, 2 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 60 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La révision en cours du PLU de Saint-Christol-les-Alès devra intégrer des servitudes de mixité sociale et/ou des emplacements réservés en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 40%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de révision du PLU et de réalisation des programmes de logements.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

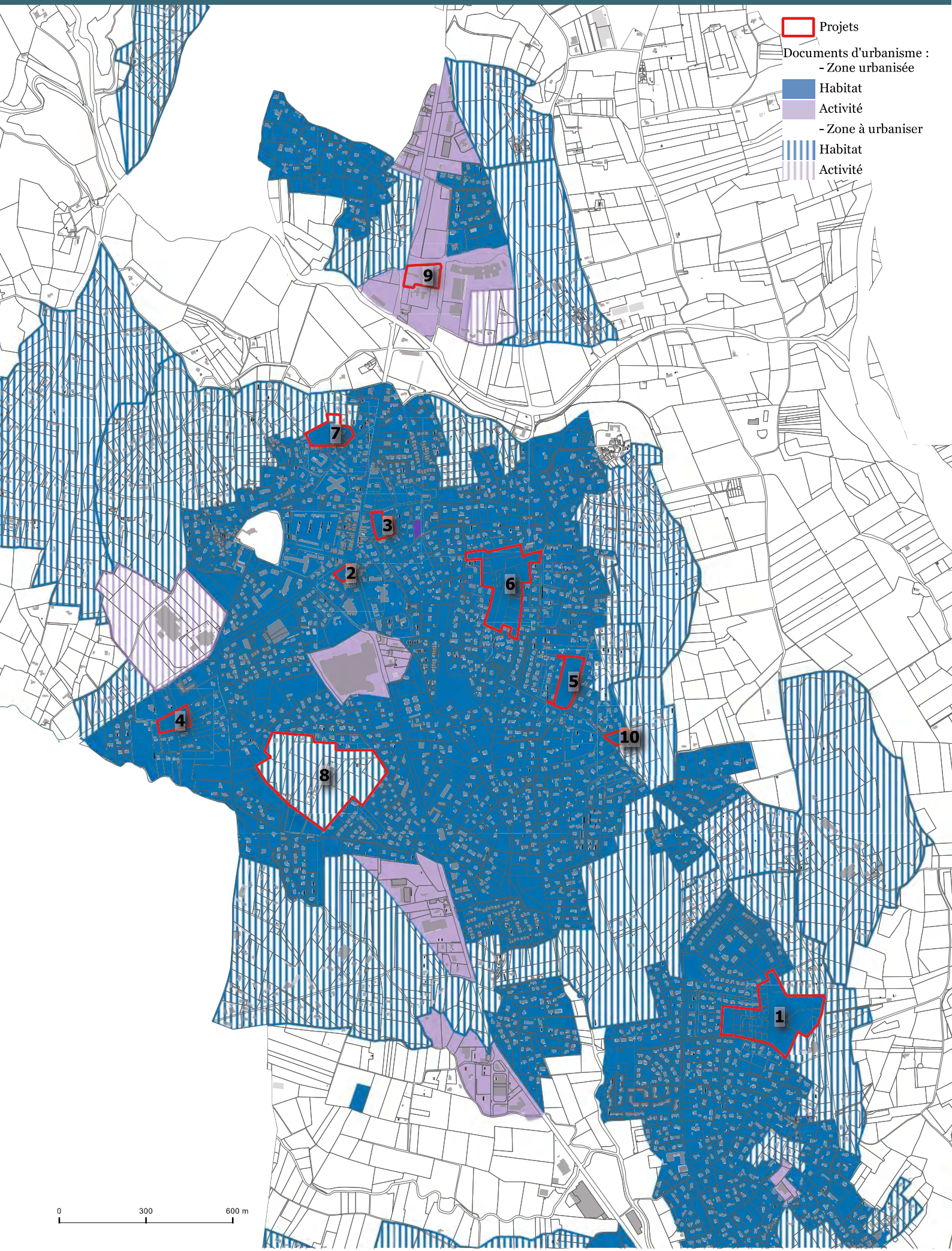
Outils fonciers
- Conventionnement avec l'EPF Occitanie.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	ZAC de Vales / Phase 2 de la dernière tranche	42	0	Durée du PLH
2	Pyramide / Maison Fagnoni	10	10	Durée du PLH
3	Site de l'ancien LIDL Route de Montmoirac / Projet ICADE Habitat du Gard	42	42	Durée du PLH
4	Impasse des Oliviers	6 à 7	2	Durée du PLH
5	Résidence "Les Jardins des Perdrix" / Chemin du Mas Rouge / Logis Cévenols	49	49	Durée du PLH
6	ZAC des Combes	80 à 100	32 à 40 (hypothèse 40%)	Durée du PLH (sous réserve)
7	Chemin de la Croix	31	12 (hypothèse 40%)	Durée du PLH
8	Chemin des Pensions / Zone IIAUcam Phase 1	Programme à préciser	Programme à préciser	Durée du PLH
9	Ancien centre de recherches INRA	Programme à préciser	(50 à ce stade de la réflexion, à valider)	Durée du PLH (sous réserve)
10	Route de Monteze - Chemin du Mas Rouge	Programme à préciser	Programme à préciser	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		260 à 281	147 à 155 à minima	
Capacité de production en diffus		A définir dans le cadre du PLU	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		10	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		270 à 291 hors diffus	150 à 158	

Commentaires :

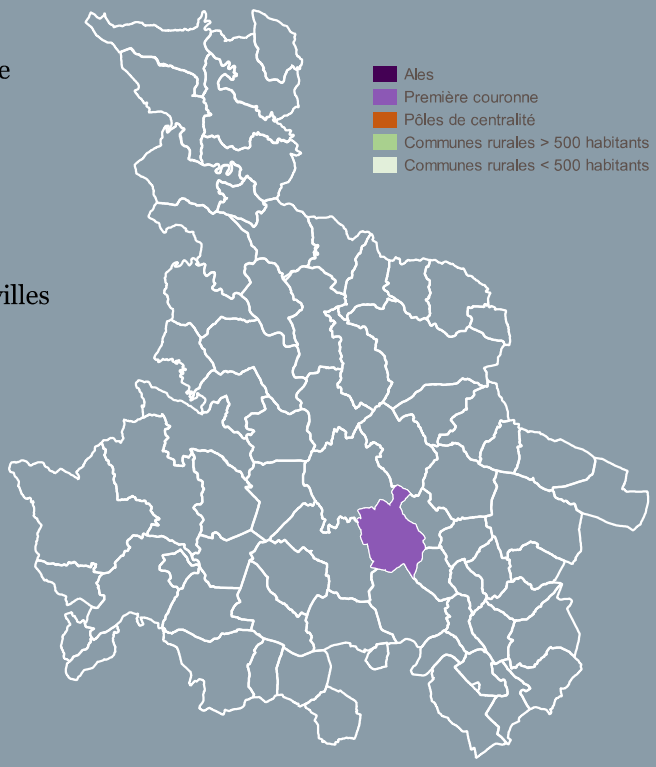
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Christol-les-Ales sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par l'achèvement de la ZAC de Valès, l'engagement de la ZAC des Combes (probablement modifiée dans le cadre de la révision du PLU en cours) et par plusieurs programmes dont 2 plus importants, compris entre 40 et 50 logements ("Les Jardins des Perdrix" réalisé par Logis Cévenols et le programme réalisé par ICADE sur le site de l'ancien LIDL). Plusieurs programmes restent à ce stade à préciser dans le cadre de la révision en cours du PLU (approbation prévue pour la fin 2022) et viendront abonder la production.
S'y ajouteront une production neuve en diffus (non quantifiée à ce stade) et la réhabilitation et la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade atteint 147 à 155 logements, hors opérations dont le programme reste à valider (Chemin des Pensions, Ancien centre de recherches INRA ou Route de Montèze / Chemin du Mas Rouge) et hors logements conventionnés privés ; elle est supérieure à l'objectif fixé (120 logements).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
9
7
3
2
6
5
4
10
8
1
0
300
600 m

SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	160
Taux d'équipement :	7,2%
Déficit en logements locatifs sociaux :	282

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-HILAIRE-DE-BRETHMAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**4 313**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,46%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,28%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,69	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	24,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 800€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	15%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**2 084**		74 023
Parc de résidences principales :	1 828		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	181 / 8,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	75 / 3,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	13,1%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	74,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	45 / 2,5%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	79,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**110**		10 371

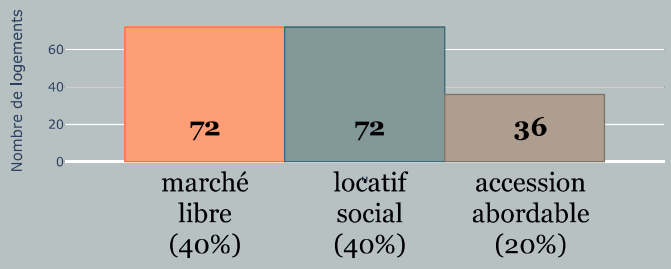
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**34**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **180 (30 par an)**

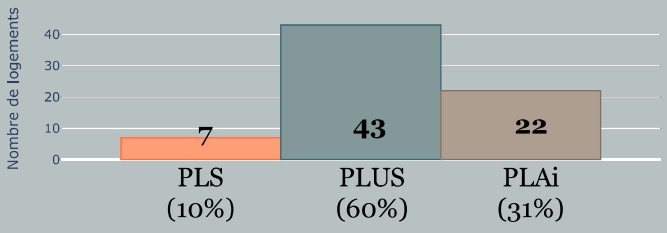
Logements vacants remis sur le marché : **18**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **72**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **5**



Commentaires :

La commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont le taux d'équipement au 1er janvier 2020 (7,2%) est inférieur à l'objectif de 20% assigné par la Loi. En conséquence, le PLH impose que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux. 72 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse, 5 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux)..
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront affectés à des logements en accession abordable, soit 36 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'élaboration en cours du PLU de Saint-Hilaire-de-Brethmas devra intégrer des servitudes de mixité sociale et/ou des emplacements réservés en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux (sur la base du repérage des disponibilités foncières réalisé début 2021 par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne).
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 40%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de révision du PLU et de réalisation des programmes de logements.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Outils fonciers
- Conventionnement avec l'EPF Occitanie.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	La Regordane / Chemin de la Plaine de Larnac (parcelle AZ 60) / PROMOLOGIS	14	14	2022
2	Le Clos de Justin (parcelles AZ 1666, AZ 1668, AZ 1677) / Habitat du Gard	6	6	2021
3	Pierre Chapon (parcelles BC 61, BC 62) / Habitat du Gard	20	8	Durée du PLH
4	Le Condorcet (parcelle CE 156) / Habitat du Gard	20	8	Durée du PLH
5	Eco-quartier Jasse de Bernard (parcelles AR 101, AR 107, AR 108, AR 109, AR 110) / Habitat du Gard	A définir	20	Durée du PLH
6	Le Ginestoux (parcelles BN 67 et BN 68)	A définir	A définir	Durée du PLH
7	Rourissol (parcelle CE 100)	A définir	A définir	Durée du PLH
8	Rue André Schenk (parcelles AY20 et AY 24) / Habitat du Gard	A définir	A définir	Durée du PLH
9	Terrains Soulier (parcelles BK 69, BK 87 et BK 88) / Logis Cévenols	A définir	A définir	Durée du PLH
10	Terrains Crespy (parcelle AZ 170) / Habitat du Gard	A définir	A définir	Durée du PLH
11	Terrains Puech Harnaguet (parcelles AZ 1700, AZ 1701) / Habitat du Gard	A définir	A définir	Durée du PLH
12	Terrain Tuech (parcelle BR 167 partielle)	A définir	A définir	Durée du PLH
13	Le Ginestoux (parcelle BN 80)	A définir	A définir	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		60 + 9 programmes à définir	56 + 8 programmes à définir	
Capacité de production en diffus		Non quantifiée	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		18	5	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		78 + 9 programmes à déinfir	63 + 8 programmes à définir	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Hilaire-de-Brethmas sur les 6 années du PLH sera portée :
- dans un premier temps et dans l'attente de l'approbation du PLU en cours d'élaboration, par une production diffuse au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (sous le régime du RNU), incluant plusieurs programmes de logements locatifs sociaux ;
- à moyen terme, par l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension envisagée en limite Sud du territoire communal (et non encore délimitée).

A cette construction neuve viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 18 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade atteint 60 logements ; elle est légèrement inférieure à l'objectif fixé (72 logements) et devrait être confortée par les opérations dont le programme reste à valider. Un repérage des disponibilités foncières en vue de la production de logements locatifs sociaux a été réalisé début 2021 par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne ; il pourra servir de base à la mise en œuvre des outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme.


Projets
5
2
10
11
1
8
3
9
6
13
12
7
4
0
300
600 m

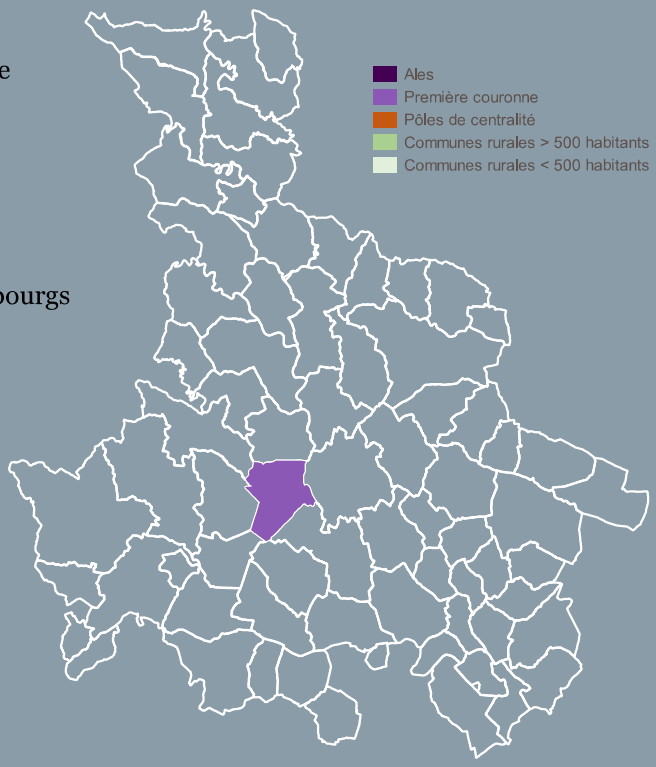
SAINT-JEAN-DU-PIN

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JEAN-DU-PIN		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 511**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,63%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,65%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,75	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	27,1%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 650€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**740**		74 023
Parc de résidences principales :	647		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	46 / 6,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	48 / 6,4%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	19,5%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	76,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	38 / 5,9%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,4%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	79,8%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**38**		10 371

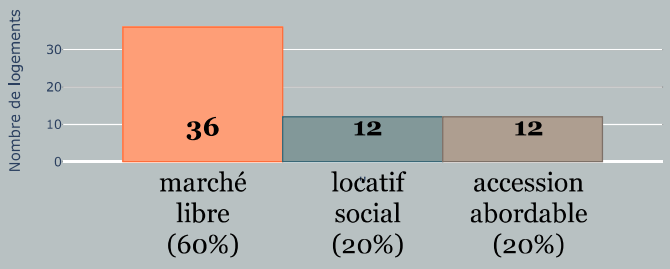
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**8**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **60** **(10 par an)**

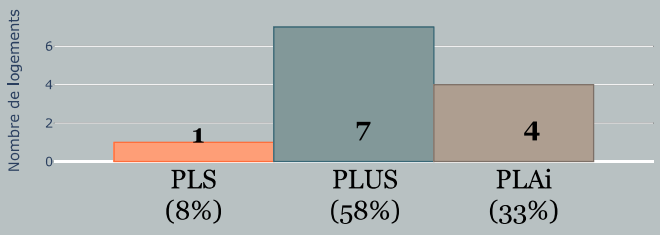
Logements vacants remis sur le marché : **5**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **12**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**



Commentaires :

La commune de Saint-Jean-du-Pin est identifiée au PLH comme une commune de première couronne d'Alès, non soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire.
12 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH, auxquels pourra venir s'ajouter par hypothèse 1 logement privé conventionné (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionné sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales seront affectés à des logements en accession abordable, soit 12 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le projet de révision du PLU de Saint-Jean-du-Pin, en voie de finalisation, intègre d'ores et déjà une servitude de mixité sociale en zones UA et UC (sachant qu'aucune zone AU n'est délimitée) ; le projet de règlement de ces deux zones prévoit ainsi que toute opération de 5 logements ou plus devra comprendre 20% au moins de logements locatifs sociaux.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

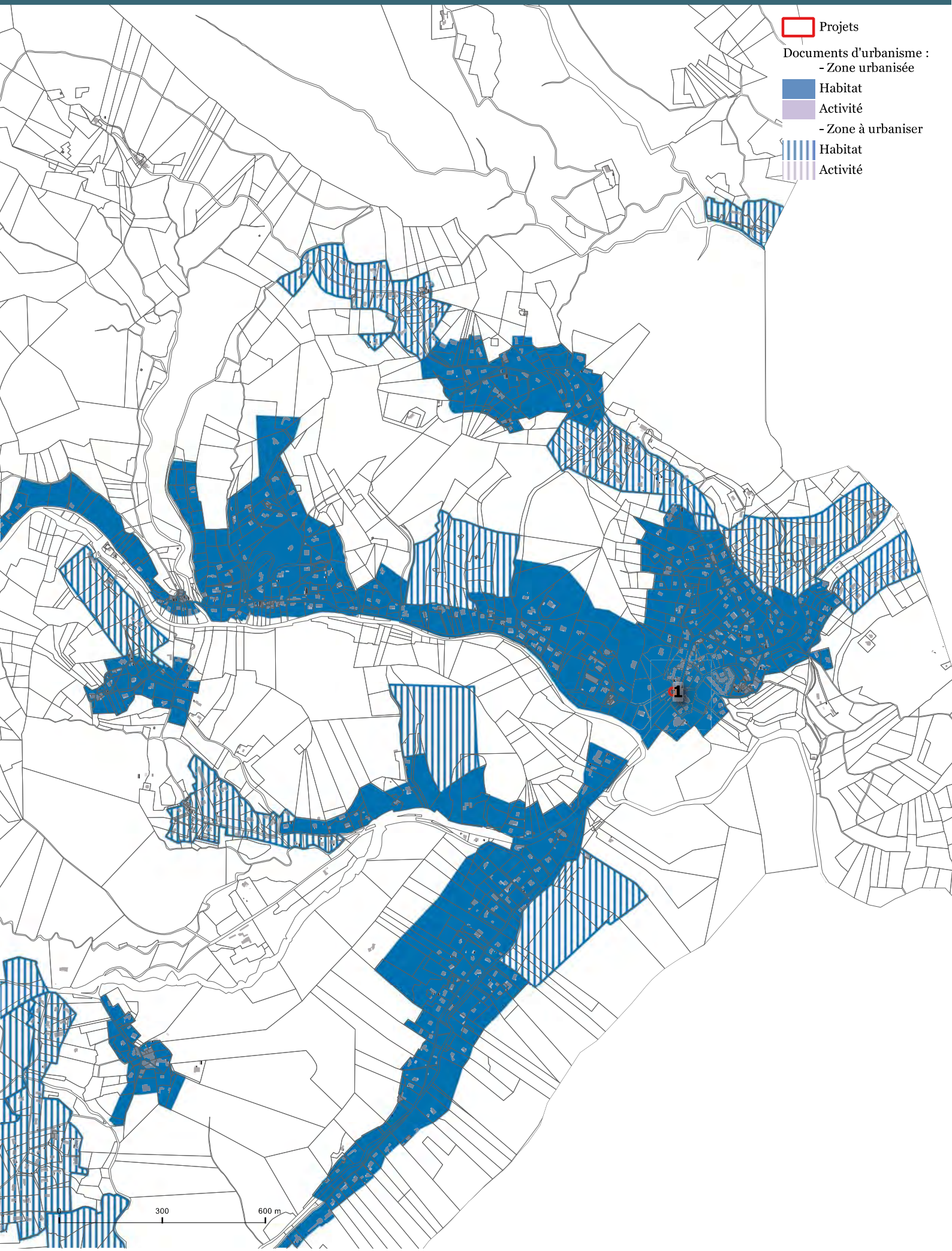
Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Maison en Partage / centre village	12	12	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		12	12	
Capacité de production en diffus en zone AU et UC		50	5	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		67	18	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Jean-du-Pin sur les 6 années du PLH, telle qu'envisagée par le projet de révision du PLU en cours de finalisation, sera essentiellement portée par une production diffuse au sein des zones urbaines UA et UC (aucune zone à urbaniser n'étant délimitée par le projet de PLU).
Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché de 5 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
Le projet de Maison en Partage localisée au centre du village, répond à l'objectif de production locative sociale fixé par le PLH (12 logements) ; viendront s'y ajouter par hypothèse 5 logements locatifs sociaux produits dans le cadre d'opérations d'ensemble de 5 ou plus de 5 logements en zone UA et UC soumises à servitude de mixité sociale.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
300
600 m

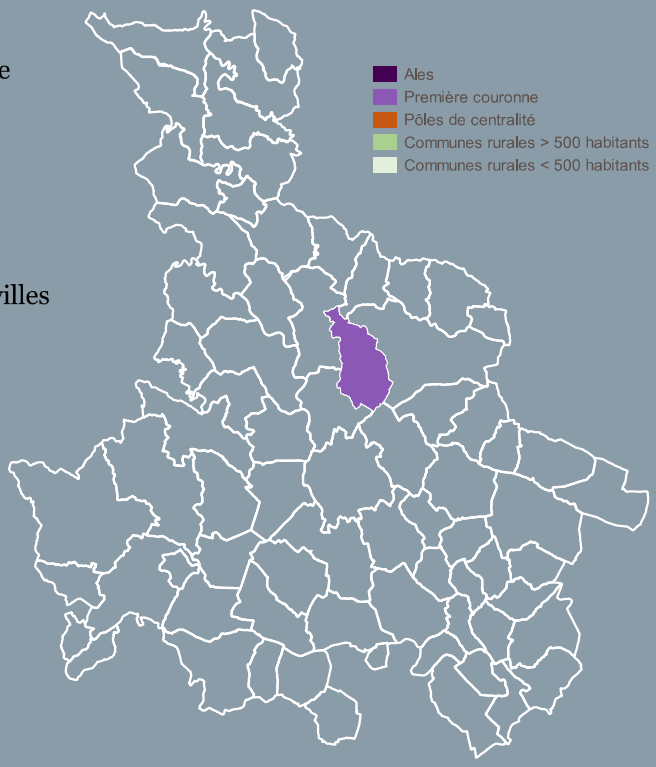
SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JULIEN-LES-ROSIERS		ALES AGGLO
Population 2017 :	**3 348**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,73%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,86%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,77	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	23,2%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 380€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	13%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 551**		74 023
Parc de résidences principales :	1 412		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	99 / 6,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	40 / 2,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	10,8%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	78,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	11 / 0,8%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	2,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	86,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

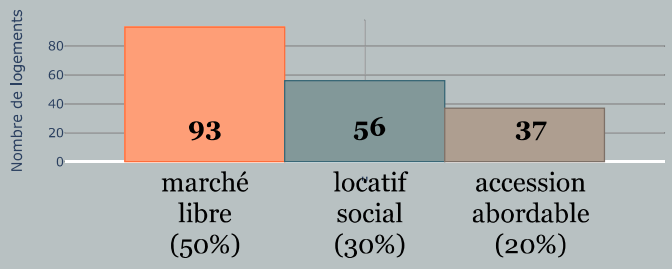
Nombre de logements HLM :	**12**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**17**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

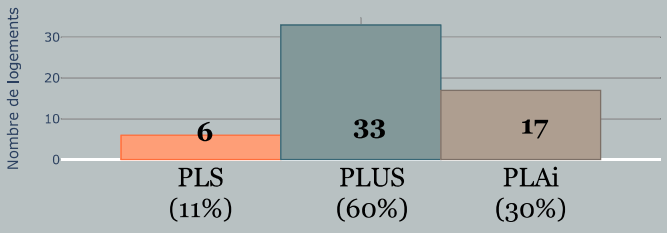
Production de résidences principales neuves : **186 (31 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **10**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **56**



Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

La commune de Saint-Julien-les-Rosiers devrait atteindre sur la duré du PLH le seuil de 3 500 habitants à partir duquel elle sera soumise aux dispositions de la Loi SRU (avec un délai de 5 périodes triennales pour atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux).
Afin d'anticiper cette obligation, 30% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux. 56 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 3 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 37 logements sur la durée du PLH (dont les 10 lots prévus sur le lotissement communal Cœur de village / Carriérasse).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Saint-Julien-les-Rosiers approuvé le 20 février 2020, intègre d'ores et déjà une servitude de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme : 50% des programmes en secteurs UBh1 (Carriérasse), UBh2 (Caussonille) et UBo (Les Costes) doivent en effet être affectés à des logements locatifs sociaux, ce pourcentage étant fixé à 100% sur le secteur Ubh2 (Le Serre). Ces obligations sont reprises dans les OAP des secteurs concernés (OAP1 Les Costes, OAP2 Caussonille et OAP 3 Le Serre).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

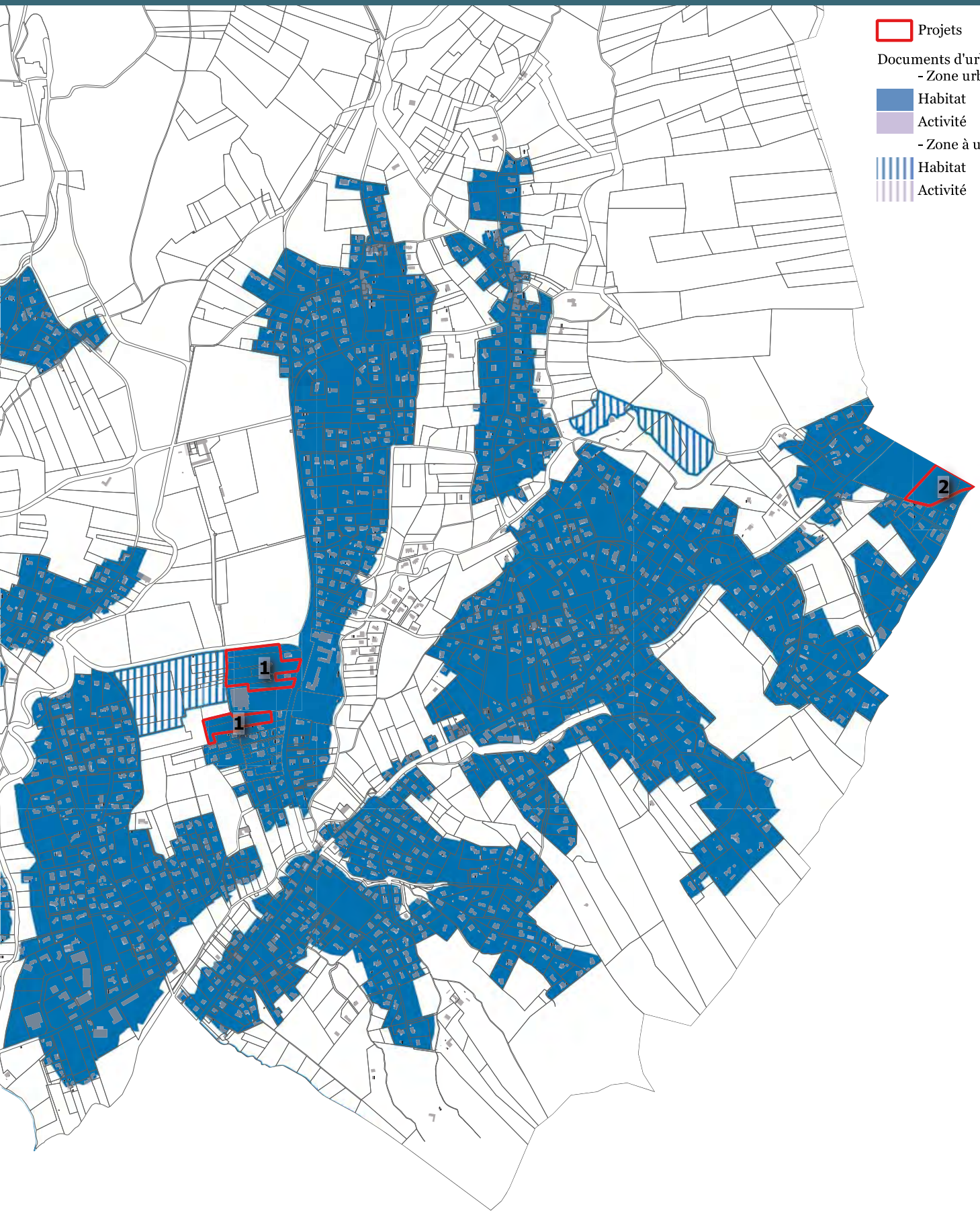
Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements et notamment de l'opération "Cœur de village" et des OAP qui portent l'essentiel de la production de logements locatifs sociaux attendus sur la durée du PLH.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Cœur de village / Carriérasse (Ubh1) - Lot 1 / Logis Cévenols	24	24	2023
1	Cœur de village / Carriérasse (Ubh1) - Lots 2 et 3 / Lotissement communal	10	0	2023
1	Cœur de village / Carriérasse (Ubh1) - Lot 4 - Maison en Partage	14	14	2023
1	Cœur de village / Carriérasse (Ubh1) - Lot 5	20	20	2023
2	Le Serre (Ubh2)	45	20	2026
Capacité de production des projets connus		113	78	
Capacité de production en diffus		72	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		11	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		196	81	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Julien-les-Rosiers sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par l'opération Cœur de village / Carriérasse sur laquelle sont prévus 68 logements dont 58 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession abordable et par une seconde opération d'envergure, lieu-dit "Le Serre", de 45 logements dont 20 logements locatifs sociaux, en zone Ub délimitée par le PLU approuvé le 20 février 2020
Viendront s'ajouter une production neuve en diffus estimée à 70 logements environ (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU) et la réhabilitation par hypothèse de 11 logements vacants (là encore prorata temporis du potentiel identifié par le PLU)
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (78 logements hors conventionnés privés) est supérieure à l'objectif fixé (56 logements) et pourrait ainsi permettre à la commune de Saint-Julien-les-Rosiers de se rapprocher plus rapidement de l'objectif qui lui est assigné par la Loi SRU


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
1
2
0
300
600 m

SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES

Profil

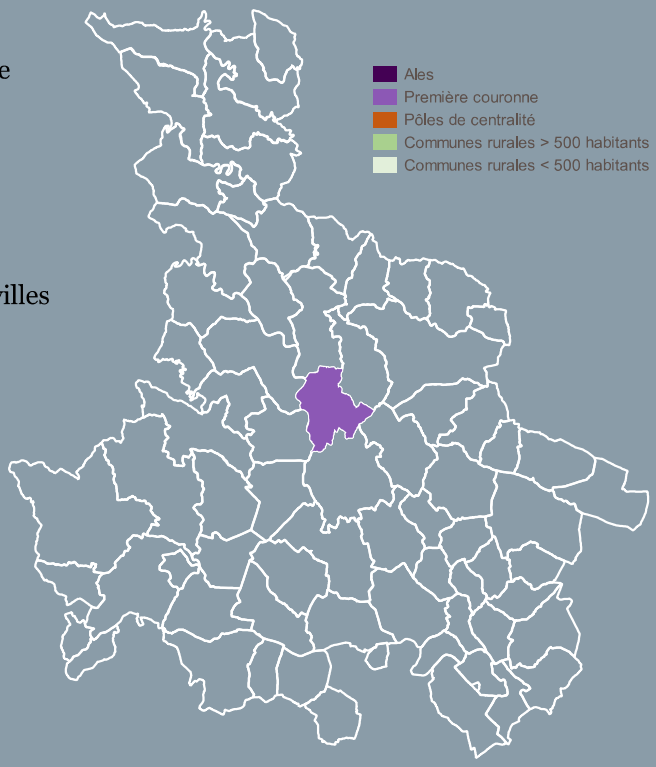
Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	361
Taux d'équipement :	17,7%
Déficit en logements locatifs sociaux :	46



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-MARTIN-DE-VALGALGUES		ALES AGGLO
Population 2017 :	**4 419**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,63%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,81%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,4%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 760€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	23%	=	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**2 160**		74 023
Parc de résidences principales :	1 944		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	191 / 8,9%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	25 / 1,2%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	15,7%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	64,5%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	179 / 9,2%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	6,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	74,8%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

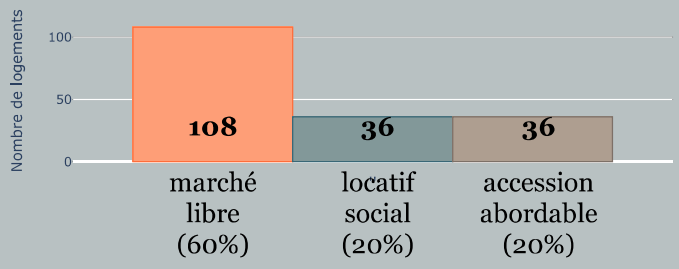
Nombre de logements HLM :	**323**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**18**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

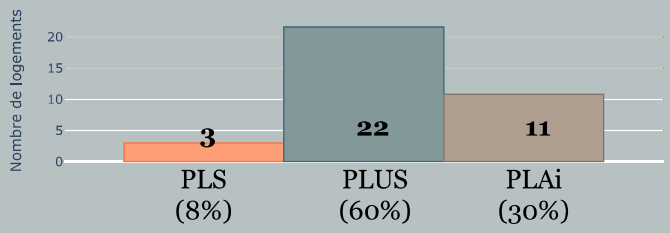
Production de résidences principales neuves : **180** **(30 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **10**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **36**



Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

La commune de Saint-Martin-de-Valgalgues est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, dont le taux d'équipement au 1er janvier 2020 atteignait 17,7%. La livraison en 2021 d'un programme de 66 LLS fait que la commune atteindra le taux de 20% imposé par la Loi ; dès lors, et afin de maintenir ce taux, le PLH impose que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux. 36 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 3 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 36 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Saint-Martin-de-Valgalgues, approuvé le 15 mars 2010, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux.
Afin d'inscrire dans la durée l'effort de production réalisé au cours des dernières années et maintenir le taux d'équipement à 20%, une modification voire une révision du PLU devra être envisagée afin de délimiter des secteurs de mixité sociale et/ou des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux (sur la base du repérage des disponibilités foncières réalisé par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne début 2021).
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

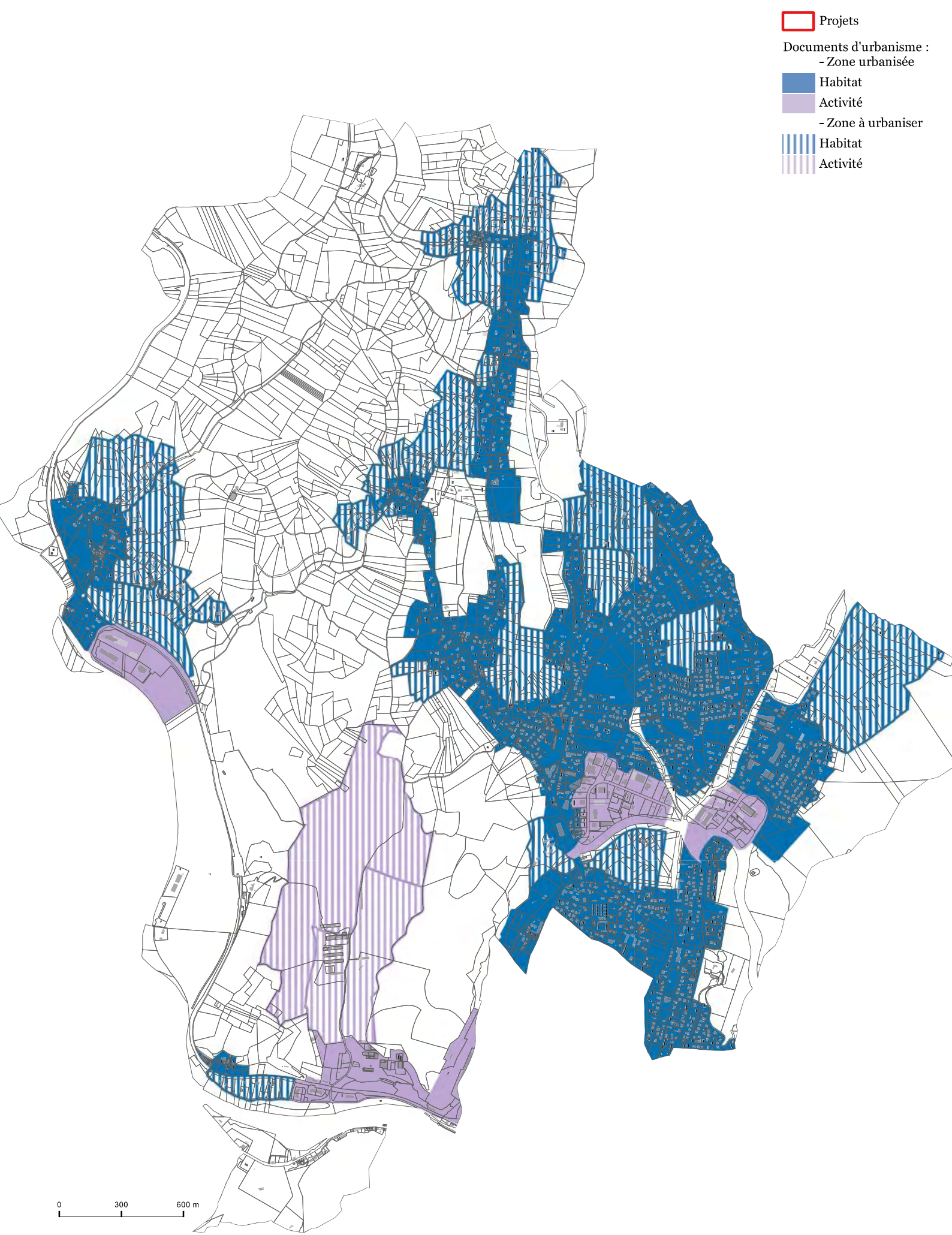
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	RésidenceChemin du Moulin / Logis Cévenols	66	66	
Capacité de production des projets connus		66	66	
Capacité de production en diffus		Non défini	Non définir	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		10	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		76	69	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Martin-de-Valgalgues sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la résidence de logements locatifs sociaux du Chemin du Moulin et par une production diffuse en zones U et IIAU délimitées par le PLU approuvé le 15 mars 2010 (les zones classées IAU "fermées" et délimitées depuis plus de 9 ans ne pouvant plus être ouvertes que par révision générale du PLU).
Viendront s'ajouter à cette construction neuve la réhabilitation et la remise sur le marché de 10 logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant recensé INSEE 2017).
A ce stade, aucun programme de logements locatifs sociaux autre que la résidence de 66 logements Chemin du Moulin, n'est identifié. Un repérage des disponibilités foncières en vue de la production de logements locatifs sociaux a été réalisé début 2021 par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne ; il pourra servir de base à la mise en œuvre des outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX

Profil

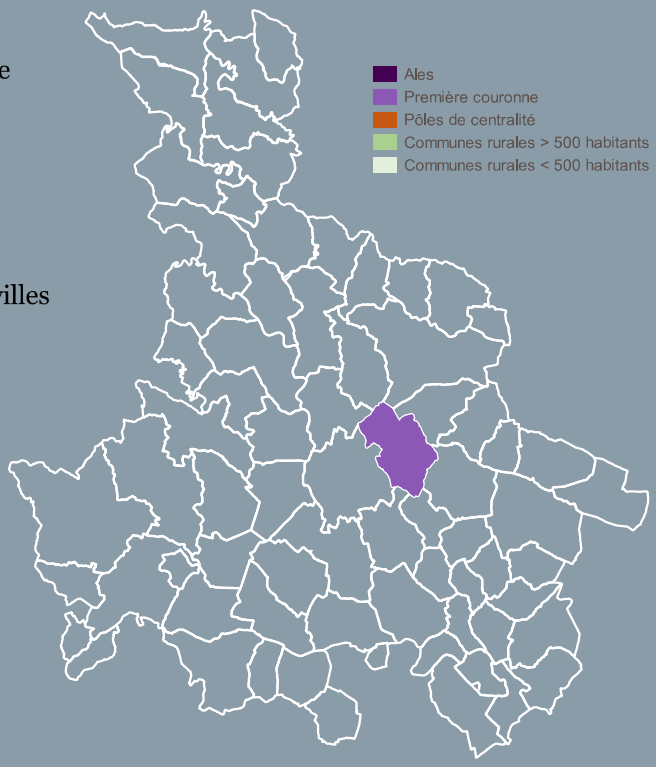
Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU :	161
Taux d'équipement :	6,6%
Déficit en logements locatifs sociaux :	329



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-PRIVAT-DES-VIEUX		ALES AGGLO
Population 2017 :	**5 182**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,77%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,17%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,65	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	27,2%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 240€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	11%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**2 452**		74 023
Parc de résidences principales :	2 226		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	164 / 6,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	62 / 2,5%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	7,9%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	77,4%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	50 / 2,2%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	82,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**129**	10 371

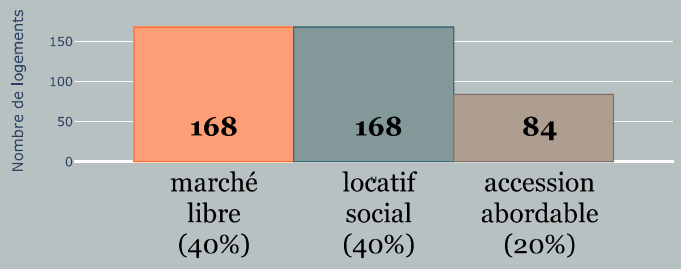
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**48**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **420 (70 par an)**

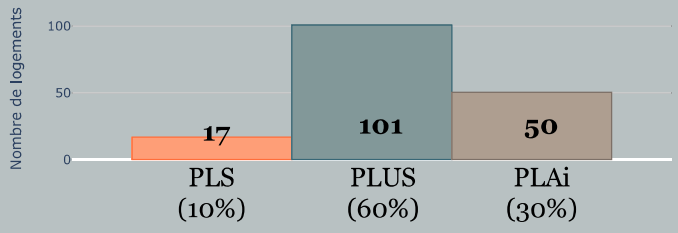
Logements vacants remis sur le marché : **8**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **168**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**



Commentaires :

La commune de Saint-Privat-des-Vieux est une commune de première couronne d'Alès soumise aux dispositions de la Loi SRU, mais dont le taux d'équipement au 1er janvier 2020 (6,6%) est nettement inférieur à l'objectif de 20% assigné par la Loi. En conséquence, le PLH impose que 40% minimum de la production nouvelle de résidences principales soient affectés à des logements locatifs sociaux. 168 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 3 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 84 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Saint-Privat-des-Vieux approuvé le 11 mai 2019 intège d'ores et déjà les outils prévus par le Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale :
- il délimite six secteurs de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme dont 5 sur le centre ancien et la zone pavillonnaire (40% minimum de la SDP des programmes de plus de 500 m2 de SDP doivent être réservés à la production de logements locatifs sociaux) et un en zone IAU La Vabre (40% de la SDP de l'OAP 1 doivent êre réservés à la production de logements locatifs sociaux, ce qui corrrespond à un minimum de 55 logements locatifs sociaux) ;
- il délimite 6 emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41-4 du Code de l'urbanisme sur lesquels au moins 50% (Chemin du Rieu), 60% (Impasse des Tournesols, Chemin des Bleuets, Impasse des Fauvettes) voire 100% (Chemin des Ormeaux) de la SDP doivent être réservés à des logements locatifs sociaux ;
- enfin, en application de l'article L. 151-28-2 du Code de l'Urbanisme, il octroie aux programmes de logements locatifs sociaux situés en zones UA, UB, UBa, UDa, UDb et 1AU une majoration du volume constructible à hauteur de 30%.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements locatifs sociau.x
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

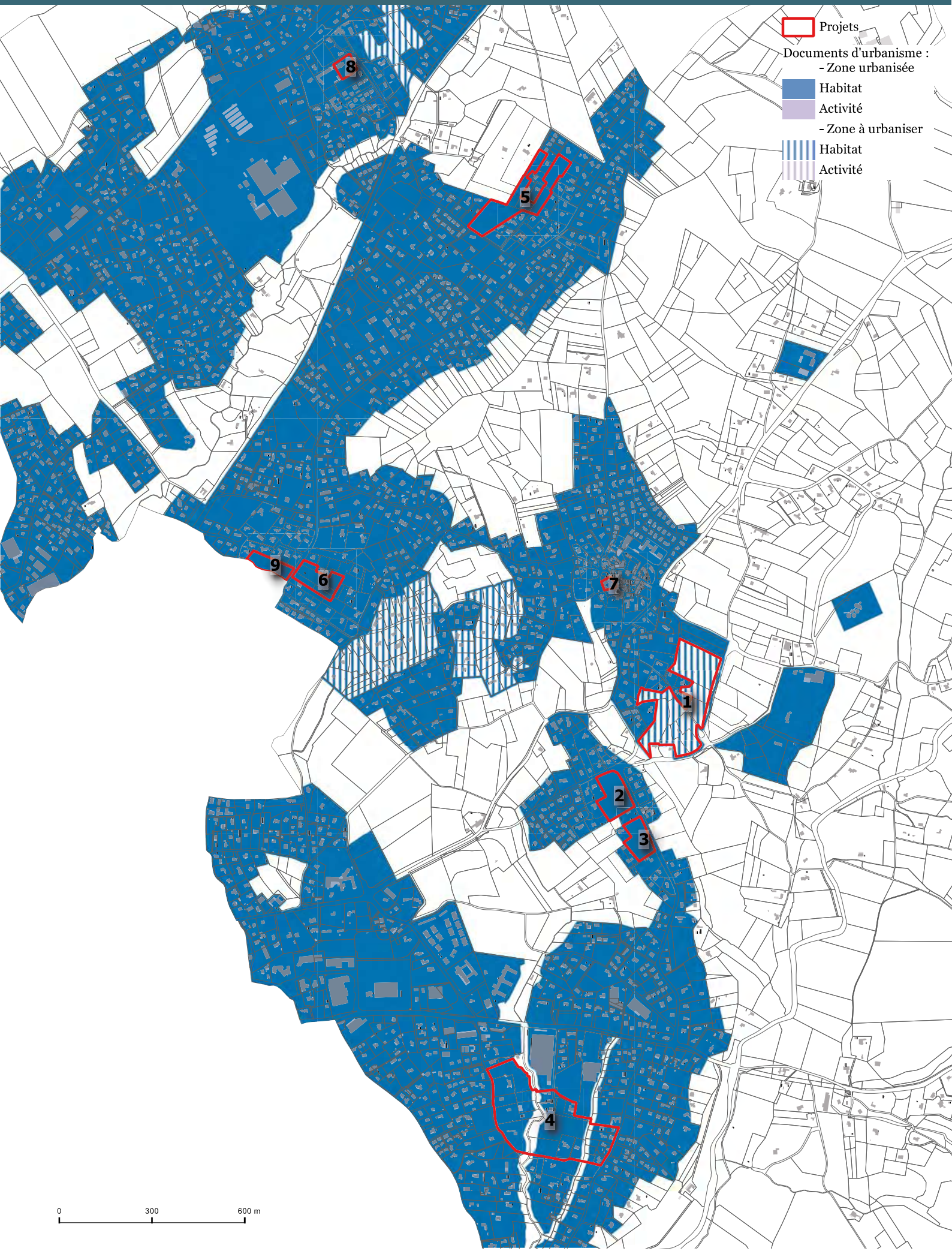
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	La Vabre / OAP Site 1	140	55	Hors durée du PLH (par hypothèse)
2	La Vabre / OAP Site 2	30	30	2023
3	La Vabre / OAP Site 3 / Chemin du Rieu / Le Plô / Logis Cévenols	21	11	2021
4	Le Rieu	40	25	Durée du PLH
5	Le Viget /OAP Site 1 / Chemin des Bleuets / Un Toit pour Tous	54	50	Durée du PLH
6	Le Viget /OAP Site 2 / Chemin du Viget / Un Toit pour Tous	25	15	Durée du PLH
7	Centre Village / 3 Rue de la République / Logis Cévenols	6	6	Durée du PLH
8	Les Bleuets / Quartier Mazac / Logis Cévenols	12	12	Durée du PLH
9	Le Viget / SBM Promotion / Un Toit pour Tous	35	35	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		223 hors opération 1	184 hors opération 1	
Capacité de production par renouvellement urbain		183	52	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		414	239	

Commentaires :

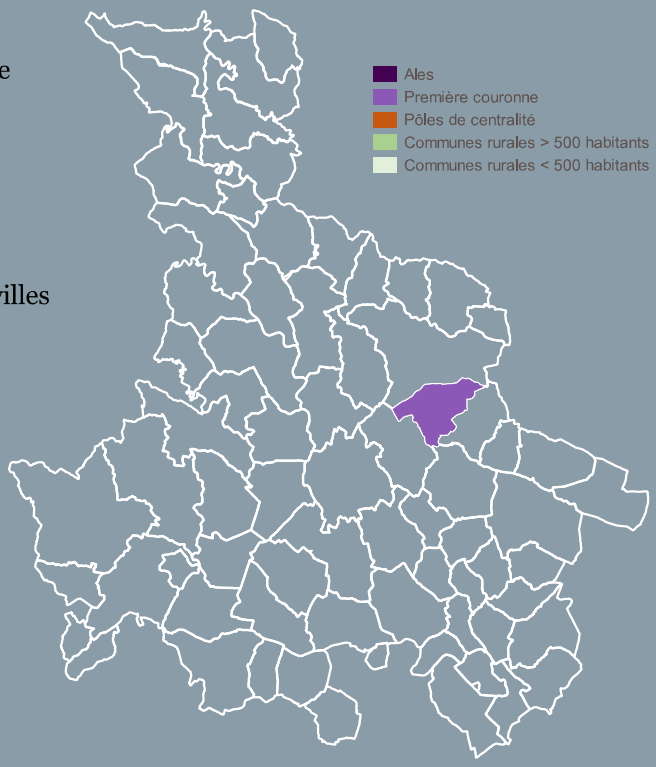
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Privat-des-Vieux sur les 6 années du PLH sera portée par 3 secteurs principaux (La Vabre, Le Viget et le Rieu) et par une construction diffuse en zone urbaine (mobilisation d'enclaves non bâties et divisions foncières).
Viendront s'ajouter à cette construction neuve la réhabilitation et la remise sur le marché de 8 logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux publics identifiée à ce stade (236 logements locatifs sociaux HLM, hors conventionnés privés) est supérieure à l'objectif fixé (168 logements).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
5
6
7
8
9
0
300
600 m

SALINDRES

Profil

Type de commune :	Commune de première couronne
Secteur :	Première couronne



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SALINDRES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**3 494**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,35%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,84%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,78	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	35,2%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 630€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	19%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 771**		74 023
Parc de résidences principales :	1 604		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	133 / 7,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	34 / 1,9%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	25,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	60,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	248 / 15,5%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	9,4%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	67,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**261**		10 371

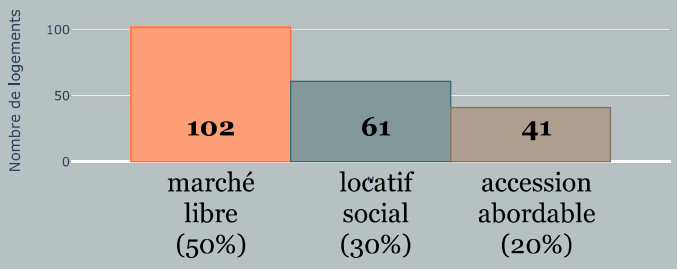
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**23**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **204 (34 par an)**

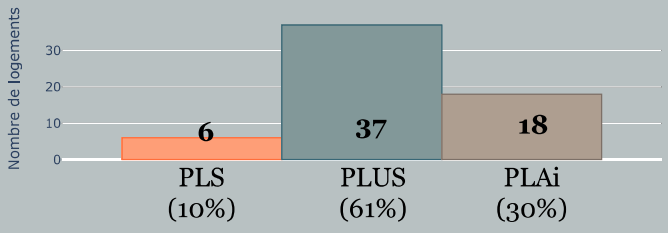
Logements vacants remis sur le marché : **13**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **61**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **4**



Commentaires :

La commune de Salindres a dépassé le seuil de 3 500 habitants en 2021 et est désormais soumise aux dispositions de la Loi SRU (avec un délai de 5 périodes triennales pour atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux).
Afin de respecter cette obligation, 30% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux. 61 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 4 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 41 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Salindres approuvé le 4 octobre 2017, intègre d'ores et déjà une servitude de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme : toute opération comportant au moins 200 m2 de surface de plancher en zones UDc, 2AUha et 2AUhb doit affecter 25% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation Ausselet Nord, Chemin de Cauvas et Camprieu reprennent cette obligation. Ce pourcentage apparaît suffisant au regard de l'ensemble des programmes de logement sociaux prévus sur la commune.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'insalubrité" d'Alès Agglomération.

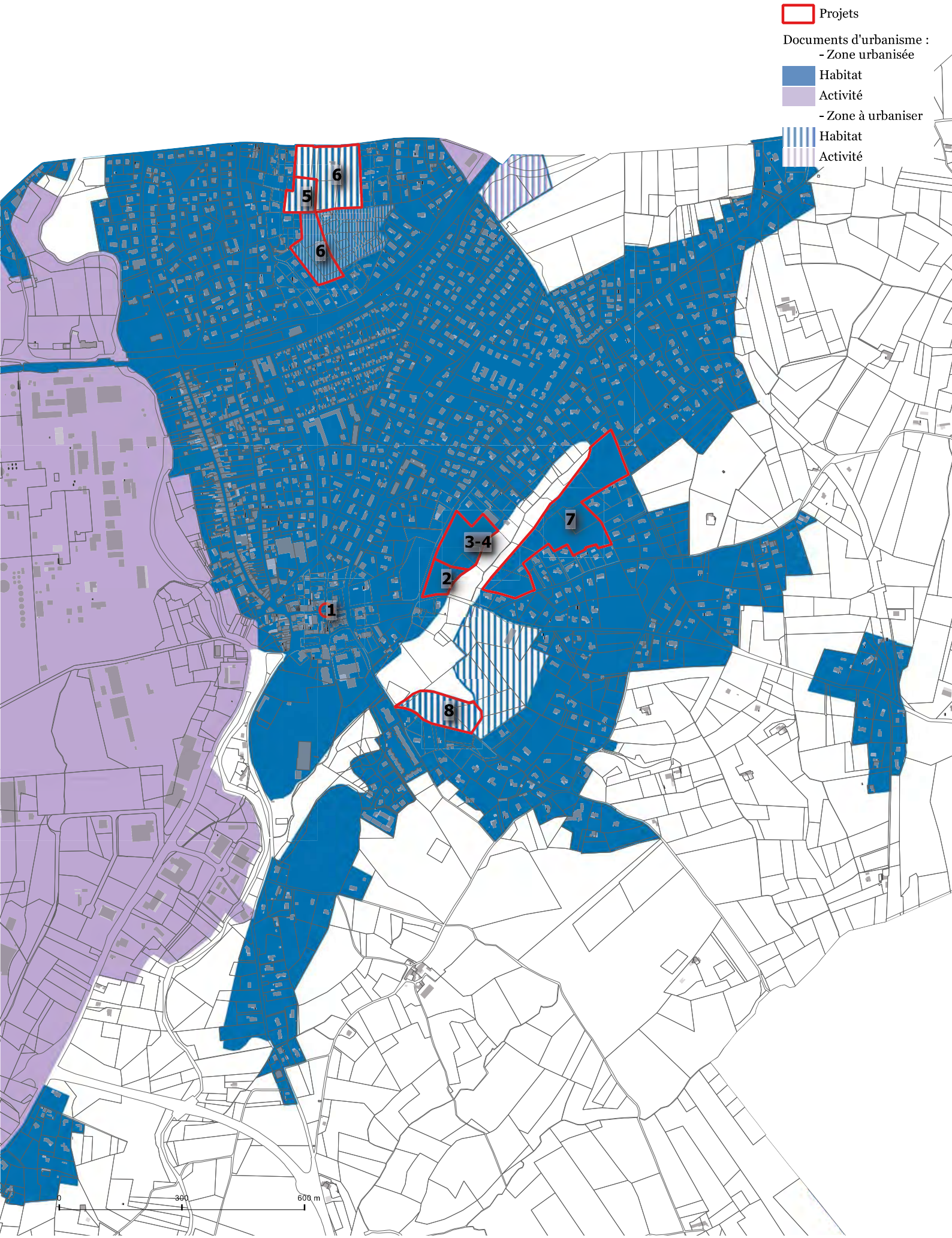
Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements et notamment des opérations d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'OAP.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le PLU (et notamment sur les secteurs Cauvas et Camprieu dont l'urbanisation n'est prise en compte que sous réserve sur la durée du PLH 2021-2026.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Ancienne laiterie / Rue Henri Gély	18	18	Durée du PLH
2	Nouvelle gendarmerie / Projet 3F Occitanie	14	0	2022
3	Résidence Séverac / Rue de Séverac / 3F Occitanie	25	25	2022
4	Hameau des garrigues / Rue de Séverac / 3F Occitanie	40	40	2022
5	Ausselet / Lauze 2/ Résidence Kémménon/ Logis Cévenols	80	7	2021
6	Ausselet / Lauze 3 et 4		13	Durée du PLH
7	OAP Cauvas (UDc) en trois phases 1/2/3	70	17	Durée du PLH (sous réserve)
8	OAP Camprieu	25	6	Durée du PLH (sous réserve)
Capacité de production des projets connus		177 à 272	103 à 126	
Capacité de production en diffus		96 à 126	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		13	4	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		286 à 411	105 à 128	

Commentaires :

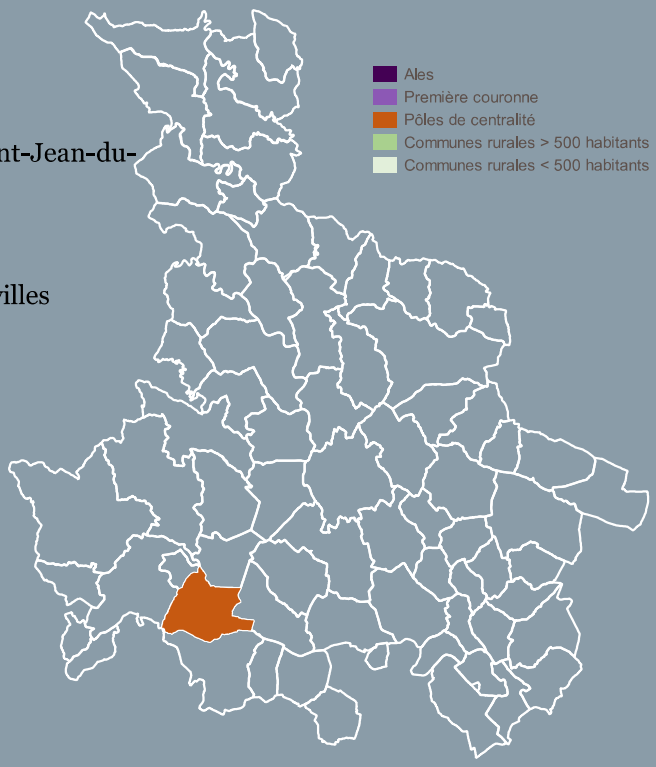
La production de logements attendue sur la commune de Salindres sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et pour partie 1AU délimitées par le PLU approuvé le 4 octobre 2017 et par des opérations ponctuelles de logements locatifs sociaux. Viendront s'ajouter une production neuve en diffus estimée entre 96 et 126 logements (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU, mais à priori surestimé) et la réhabilitation par hypothèse de 13 logements vacants (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (103 à 126 logements, hors logements conventionnés privés) est nettement supérieure à l'objectif fixé (61 logements) et pourrait ansi permettre à la commune de Salindres, qui dispose d'ores et déjà d'un parc locatif social relativement important (261 LLS au RPLS 2020), de se rapprocher plus rapidement de l'objectif qui lui est assigné par la Loi SRU.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
6
5
6
7
3-4
2
1
8
0
300
600 m

ANDUZE

Profil

Type de commune :	Pôle de centralité
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	ANDUZE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**3 436**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,48%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,67%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,45	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	44,9%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 430€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	26%	+	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**2 399**		74 023
Parc de résidences principales :	1 679		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	353 / 14,7%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	368 / 15,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	32,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	49,4%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	82 / 4,9%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	18,2%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	53,3%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**95**	10 371

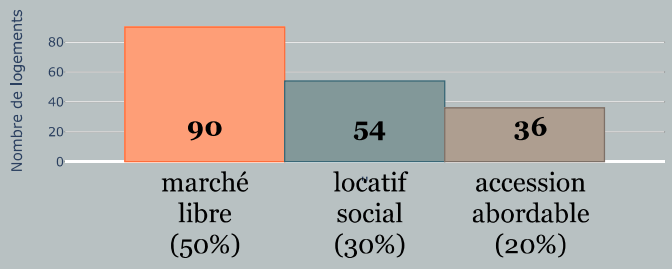
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**14**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **180 (30 par an)**

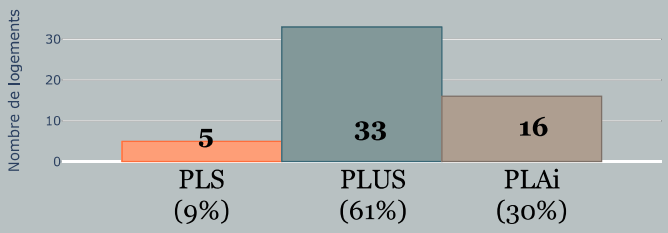
Logements vacants remis sur le marché : **40**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **54**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **69**



Commentaires :

La commune d'Anduze devrait atteindre sur la duré du PLH le seuil de 3 500 habitants à partir duquel elle sera soumise aux dispositions de la Loi SRU (avec un délai de 5 périodes triennales pour atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux).
Afin d'anticiper cette obligation, 30% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux. 54 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits sur la durée du PLH, auxquelsviendront s'ajouter les quelques 69 logements privés conventionnés inscrits à la convention d'OPAH-RU 2021-2025.
En complément, le PLH prévoit que 20% minimum de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 36 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU d'Anduze, approuvé le 18 avril 2014, est actuellement en cours de révision. Le futur PLU en cours d'élaboration devra intégrer les outils règlementaires prévus par le Code de l'Urbanisme, et notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux (sur la base du repérage des disponibilités foncières réalisé début 2021 par l'Agence d'Urbanisme de la région nîmoise et alésienne).
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.n.
- OPAH-RU d'Anduze (à engager en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle programmée sur la durée du PLH).

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier d'élaboration du PLU afin de mettre en application les outils règlementaires en faveur de la mixité sociale.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

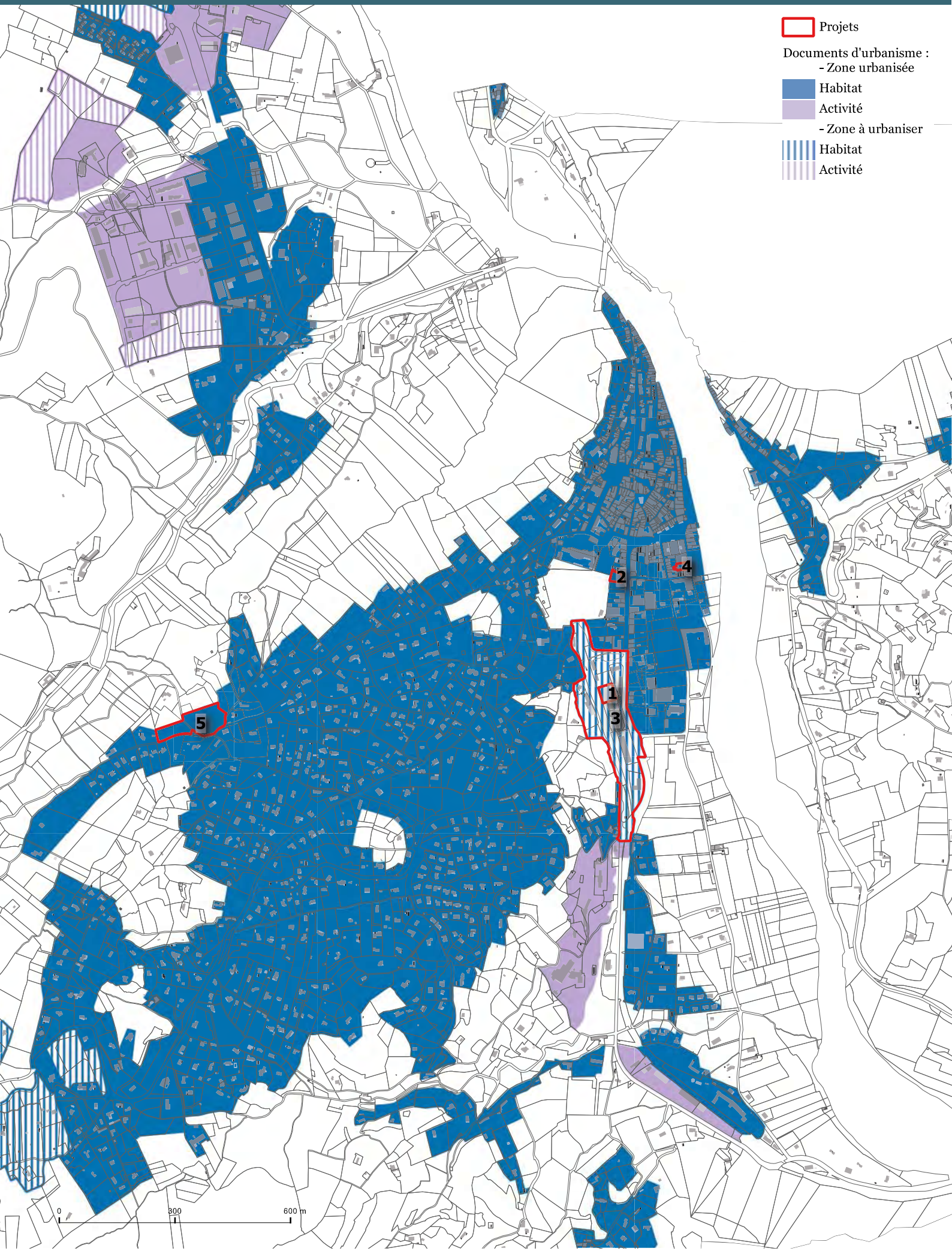
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le futur PLU.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Avenue du Pasteur Rollin / Secteur gare	32	32	Durée du PLH
2	Avenue du Pasteur Rollin (parcelle AE 213) / Maison en Partage	10	10	Durée du PLH
3	Zone 2AU Gare	40	12	Durée du PLH / Programme en cours de redéfinition
4	Rue Pélico / Ancienne Gendarmerie	10	10	Durée du PLH
5	Fraisal / Projet d'habitat collectif à définir dont 30% LLS	A définir	A définir	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		92	64	
Capacité de production en diffus		130	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		40	69	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		262	133	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune d'Anduze sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus dans les limites de la zone urbaine actuelle (estimée à 130 logements, prorata temporis du potentiel identifié au rapport de présentation du PLU en cours de révision), par l'urbanisation de la zone de la gare (projet mixte en cours de définition) et par plusieurs opérations en centre ville (Avenue du Pasteur Rollin et Rue Pélico). Viendront s'y ajouter 40 logements vacants réhabilités et remis sur le marché (conformément à l'objectif fixé à l'OPAH-RU 2021-2025). La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (64 logements hors conventionnés privés) est supérieure à l'objectif fixé (54 logements) et pourrait ansi permettre à la commune d'Anduze de se rapprocher plus rapidement de l'objectif qui lui est assigné par la Loi SRU ; et ce d'autant plus que l'OPAH-RU prévoit en sus la production de 69 logements conventionnés privés sur les 5 années du dispositif.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
5
0
300
600 m

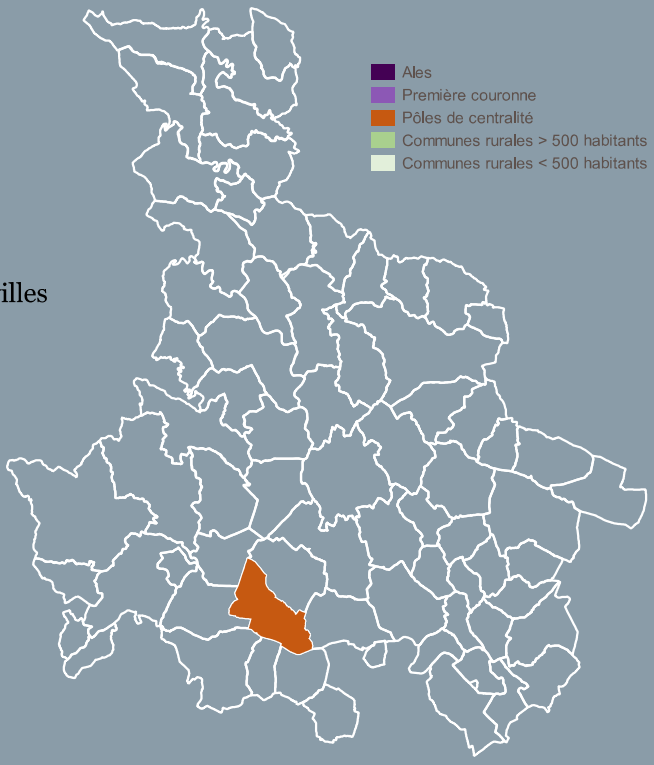
BOISSET-ET-GAUJAC

Profil

Type de commune :	Pôle de centralité
Secteur :	Bassin Sud

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BOISSET-ET-GAUJAC		ALES AGGLO
Population 2017 :	**2 545**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,29%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,82%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,76	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	26,4%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 310€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	15%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 155**		74 023
Parc de résidences principales :	1 027		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	53 / 4,6%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	74 / 6,4%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	9,5%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	72,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	41 / 4,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	84,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**54**	10 371

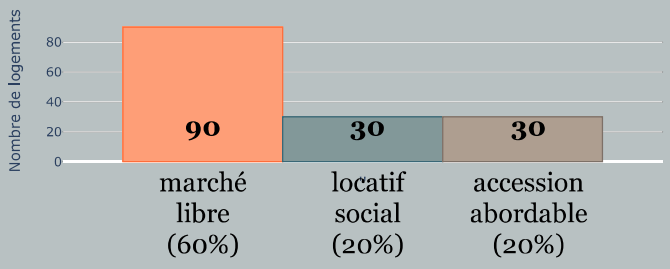
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**20**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **150 (25 par an)**

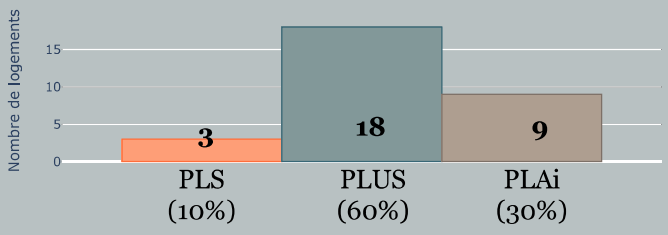
Logements vacants remis sur le marché : **5**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **30**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**



Commentaires :

La commune de Boisset-et-Gaujac est identifiée au PLH comme pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 30 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, incluant les 4 logements sociaux prévus dans l'ancienne Mairie ; 1 logement privé conventionné sera par hypothèse produit sur la durée du PLH (conventionné avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionné sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 30 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Boisset-et-Gaujac en révision devra intégrer les outils règlementaires prévus par le Code de l'Urbanisme, et notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de révision du PLU (approbation attendue fin 2023) afin de définir les éventuels secteurs d'extension et mettre en application les outils règlementaires en faveur de la mixité sociale.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

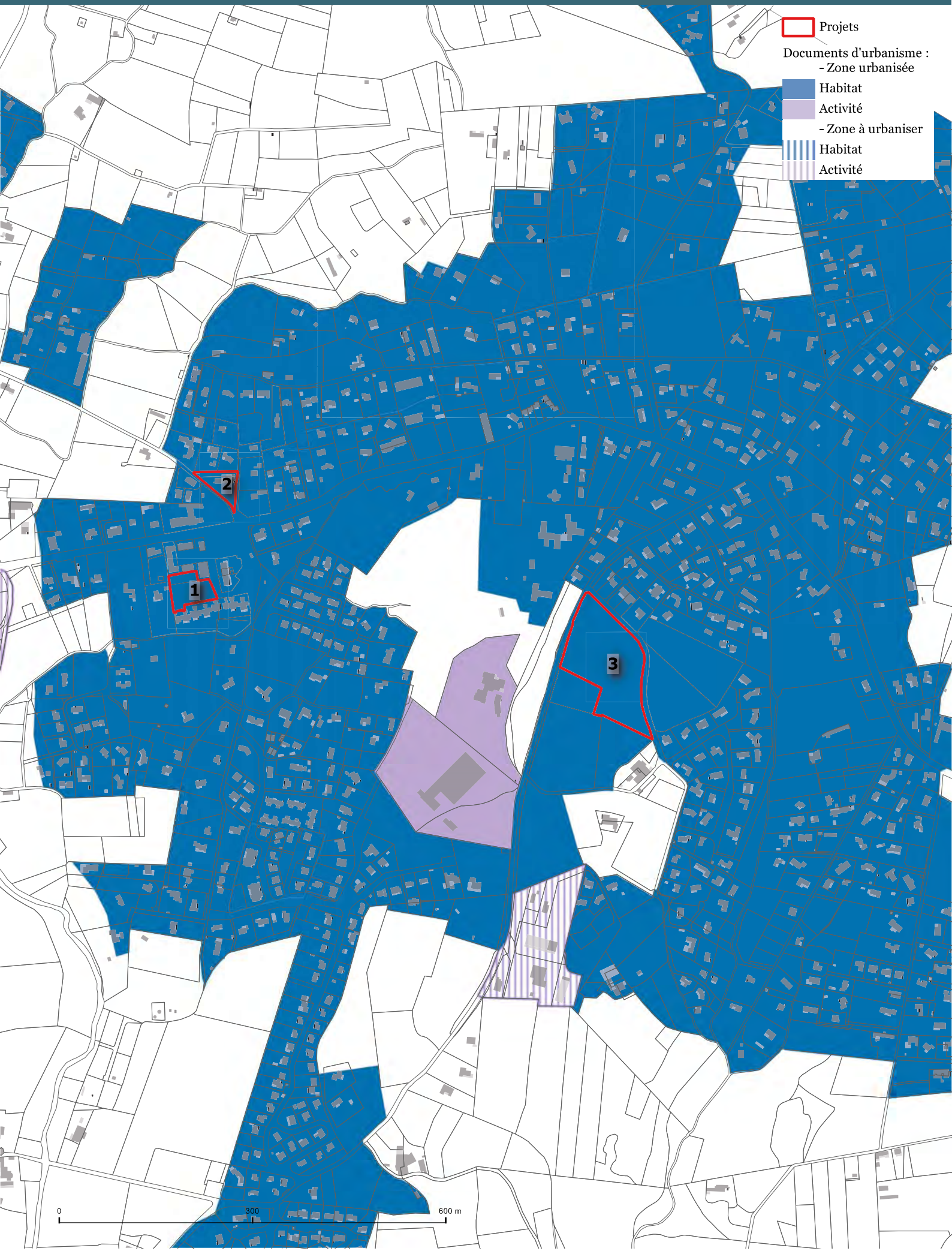
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le futur PLU.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Maison en Partage /Emplacement des tennis communaux (parcelles AD 1025 et AD 760)	10	10	Durée du PLH
2	Ancienne Mairie / Chemin de Ste Catherine (parcelles AD 246 et AD 247)	4 ou 5	4 ou 5	Durée du PLH
3	Lotissement privé / Chemin de la Madeleine (parcelle AM 423)	25	0	Durée du PLH
Autres opérations	PLU en cours de révision	En cours de définition	En cours de définition	
Capacité de production des projets connus		39 à 40	14 à 15	
Capacité de production en diffus		En cours de définition	En cours de définition	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		44 à 45	15 à 16	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Boisset-et-Gaujac sur les 6 années du PLH sera principalement portée par une production neuve en diffus (favorisée par la taille importante des parcelles), un lotissement de 25 lots et une Maison en Partage de 10 logements. Viendront s'y ajouter les 4 à 5 logements communaux prévus dans l'ancienne Mairie ainsi que la réhabilitation et la remise sur le marché de 5 logements privés vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant INSEE 2017).
A moyen terme, la révision en cours du PLU viendra conforter ce potentiel foncier, permettant à la commune d'atteindre les objectifs de développement fixés (150 résidences principles sur la durée du PLH).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (14 à 15 logements) est inférieure à l'objectif fixé (30 logements) et devra donc être complétée sur la durée du PLH par de nouveaux programmes (mobilisant le cas échéant les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme).

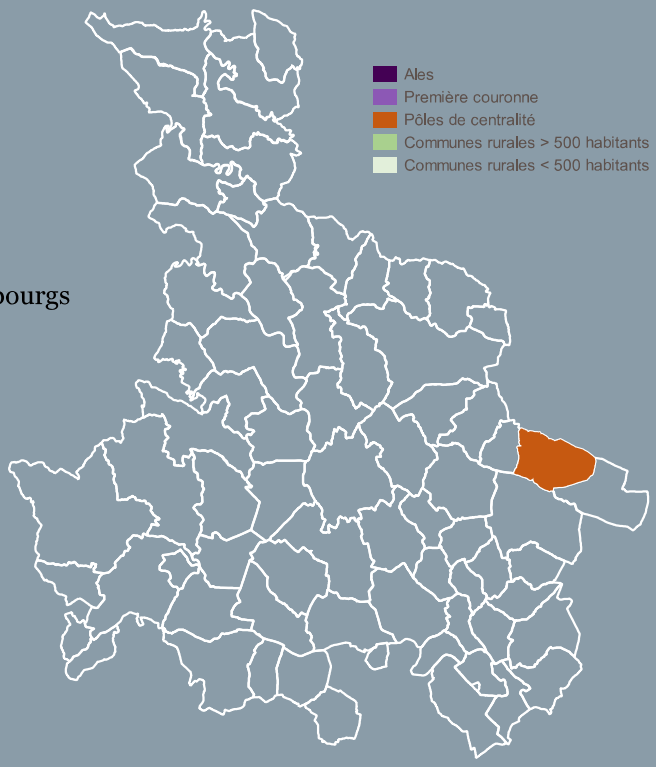

Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
0
300
600 m

BROUZET-LÈS-ALÈS

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie : Pôles de centralité et bourgs

Densité moyenne de logements /ha : 17

Individuel (pur et groupé) 35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire) 40%
Collectif 25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BROUZET-LÈS-ALÈS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**649**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,31%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,76%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 010€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**401**		74 023
Parc de résidences principales :	299		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	34 / 8,6%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	68 / 16,9%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	24,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	70,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	74,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

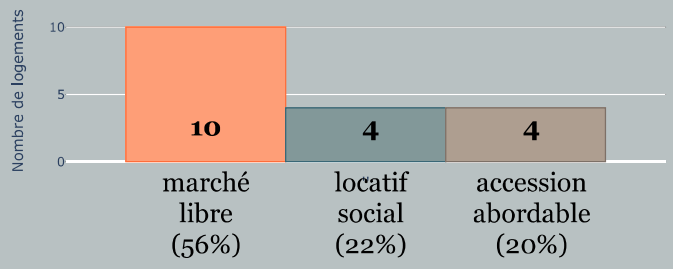
Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **3**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **4**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

La commune de Brouzet-lès-Ales est identifiée au PLH, comme au SCOT Pays Cévennes,comme pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire ; 4 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH. A défaut de programme HLM identifié, les logements communaux conventionnés attendus sur les 3 secteurs 100% LLS délimités par le PLU approuvé le 13 avril 2015 (ancien presbytères et parcelle communale Rue du Pigeonnier) devraient permettre d'atteindre cet objectif.
Par hypothèse, 1 logement privé conventionné sera également produit sur la durée du PLH (conventionné avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionné sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 4 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Brouzet-les-Alès, approuvé le 13 avril 2015, identifie d'ores et déjà 3 parcelles en centre village, sur lesquelles 100% des programmes de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux (ancien presbytère catholique, ancien presbytère protestant et parcelle communale située Rue du Pigeonnier).
La révision du PLU en cours pourra intégrer de nouveaux secteurs à pourcentage et/ou des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

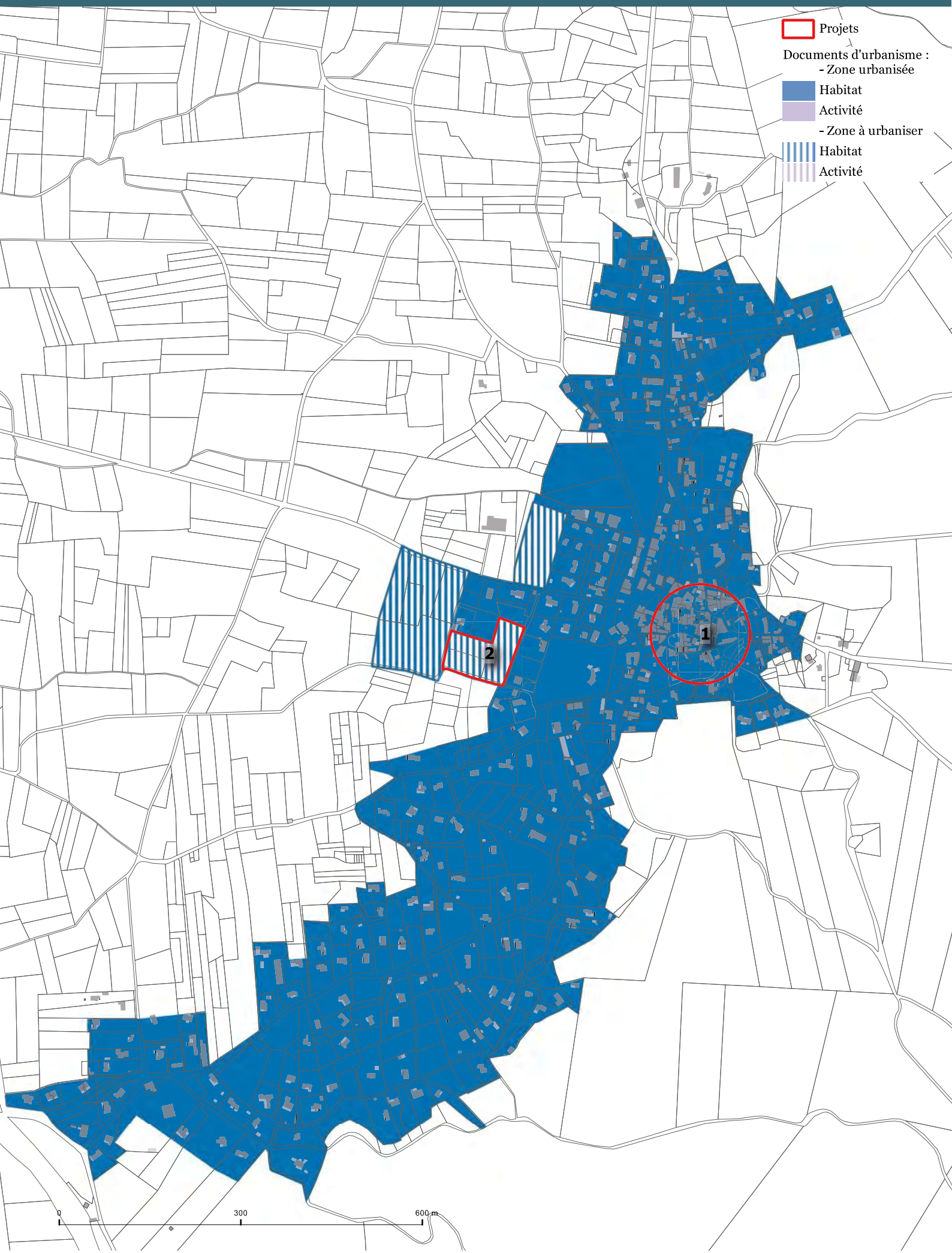
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs et / ou bâtis pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / anciens presbytères et Rue du Pigeonnier	4	4	Durée du PLH
2	Zone 2AU Le Vignaudet	6	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		10	4	
Capacité de production en diffus		Non définie	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		3	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		13	4	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Brouzet-les-Ales sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par une production diffuse dans les limites du PLU approuvé le 13 avril 2015 et par l'urbanisation du secteur 2AU Le Vignaudet.
Viendra s'ajouter à cette production nouvelle, la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 3 logements (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant INSEE 2017).
La production pourra évoluer à terme avec la révision du PLU en cours.
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (4 logements communaux) est cohérente avec l'objectif fixé (4 logements).

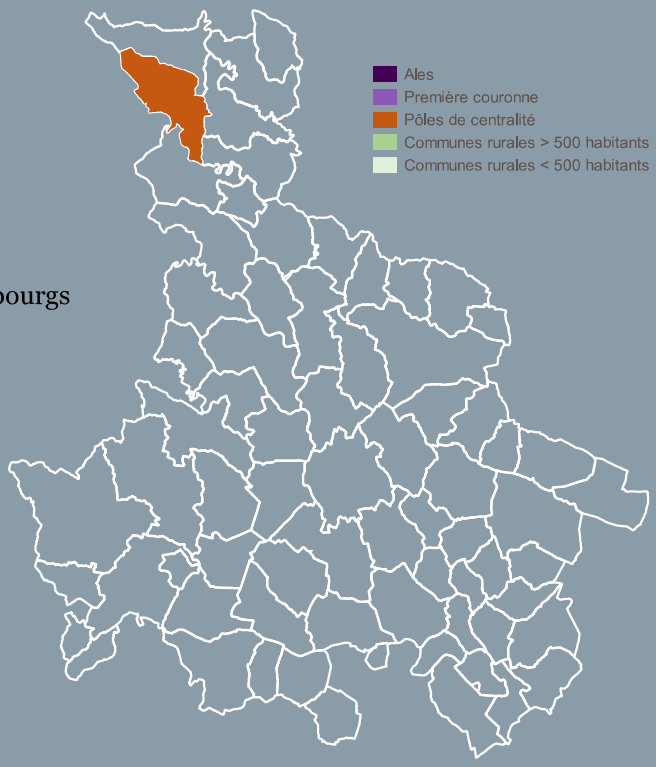

Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
0
300
600 m

GÉNOLHAC

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	GÉNOLHAC		ALES AGGLO
Population 2017 :	**841**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,56%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,31%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,34	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	43,6%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 870€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**847**		74 023
Parc de résidences principales :	416		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	136 / 16,0%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	295 / 34,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	37,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	65,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	11 / 2,6%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	11,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	66,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**22**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **10** **(1.5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : 7

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **2**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

La commune de Génolhac est identifiée au PLH comme un pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 2 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 2 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 2 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Génolhac devra intégrer les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme, et notamment la délimitation de secteurs de servitude de mixité sociale (notamment en zone à urbaniser) et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux, probablement plus adaptés en l'absence de zone à urbaniser importante.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
	Pas de projet identifié	Non défini	Non défini	
Capacité de production des projets connus		Non défini	Non défini	
Capacité de production en diffus		10	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		7	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		17	2	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Genolhac sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus, dans les limites de la zone urbaine définie par le PLU approuvé le 18 juin 2012, et éventuellement par l'urbanisation de zones AU à délimiter (la zone IIAUa de Terre Rouge apparaisant à ce stade peu pertinente et les autres zones classées IAU "fermées" délimitées depuis plus de 9 ans ne pouvant plus être ouvertes que par révision générale du PLU). Viendront s'y ajouter 7 logements vacants réhabilités et remis sur le marché (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant très important recensé INSEE 2017).


Projets
0
300
600 m

LA GRAND-COMBE

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Ancien bassin minier

Prescriptions du SCOT

Catégorie : Pôles de centralité et villes

Densité moyenne de logements /ha : 21

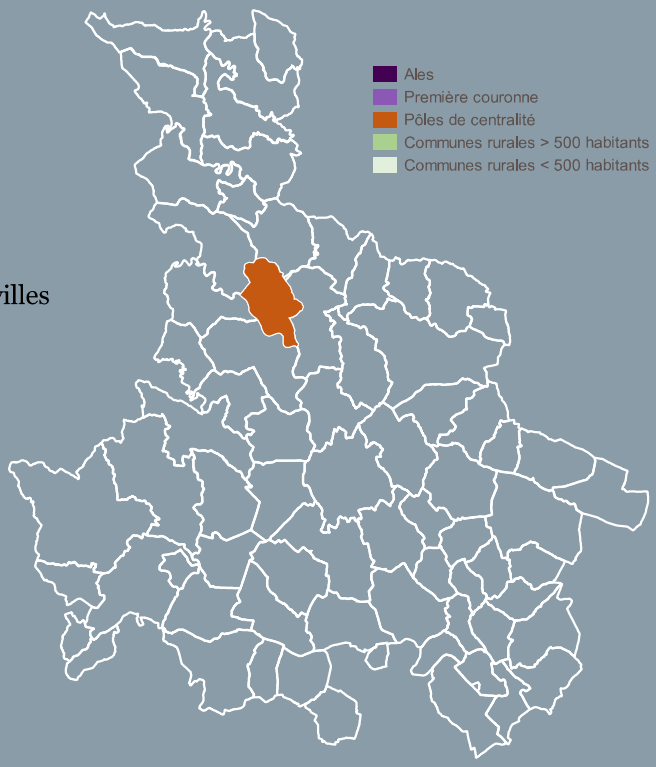
Individuel (pur et groupé) 25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire) 20%
Collectif 55%

Commune SRU (données au 01/01/2020)

Nombre de logements locatifs sociaux SRU : 989

Taux d'équipement : 10,0%

Déficit en logements locatifs sociaux : 332



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LA GRAND-COMBE		ALES AGGLO
Population 2017 :	**5 041**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,44%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,73%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	45,5%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	14 580€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	41%	+	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**3 067**		74 023
Parc de résidences principales :	2 392		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	644 / 21,0%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	31 / 1,0%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	52,3%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	38,3%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	792 / 33,1%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	11,6%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	57,8%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

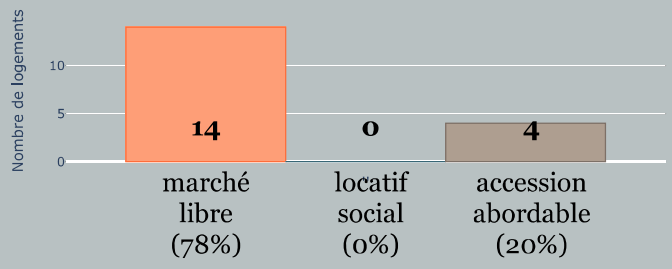
Nombre de logements HLM :	**1 085**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**



Logements vacants remis sur le marché : **15**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **5**

Commentaires :

La commune de La Grand Combe, avec un taux d'équipement de 42,5%, dépasse très largement l'objectif de 20% fixé par la Loi SRU.
En conséquence, le PLH n'impose aucune production nouvelle à la commune et préconise à l'inverse une « rétractation » du parc locatif social ancien et obsolète, au bénéfice de programmes de type accession sociale / accession abordable, de façon à favoriser un meilleur équilibre social de la commune. Plusieurs programmes de démolition ont d'ores et déjà été réalisés par les différents bailleurs sociaux, d'autres sont programmés (Habitat du Gard sur Trescol par xemple).
5 logements conventionnés privés pourront être produits sur la durée du PLH ; ce chiffre pourra être revu à la hausse dans le cas où une OPAH-RU spécifique serait mise en œuvre sur la commune
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 4 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de La Grand Combe, approuvé le 16 janvier 2014, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux. Au regard du taux d'équipement de la commune, il n'est pas nécessaire d'envisager la mise en œuvre de telles dispositions.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.
- OPAH-RU de La Grand Combe (à engager en fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle programmée sur la durée du PLH).
- Mise en place du permis de louer (commune test).

Outils d'aménagement opérationnel
- Assurer un accompagnement de la commune dans ses projets de diversification de l'offre de logements (éco-quartier) et de réinvestissement des emprises libérées par la démolition de logements sociaux.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

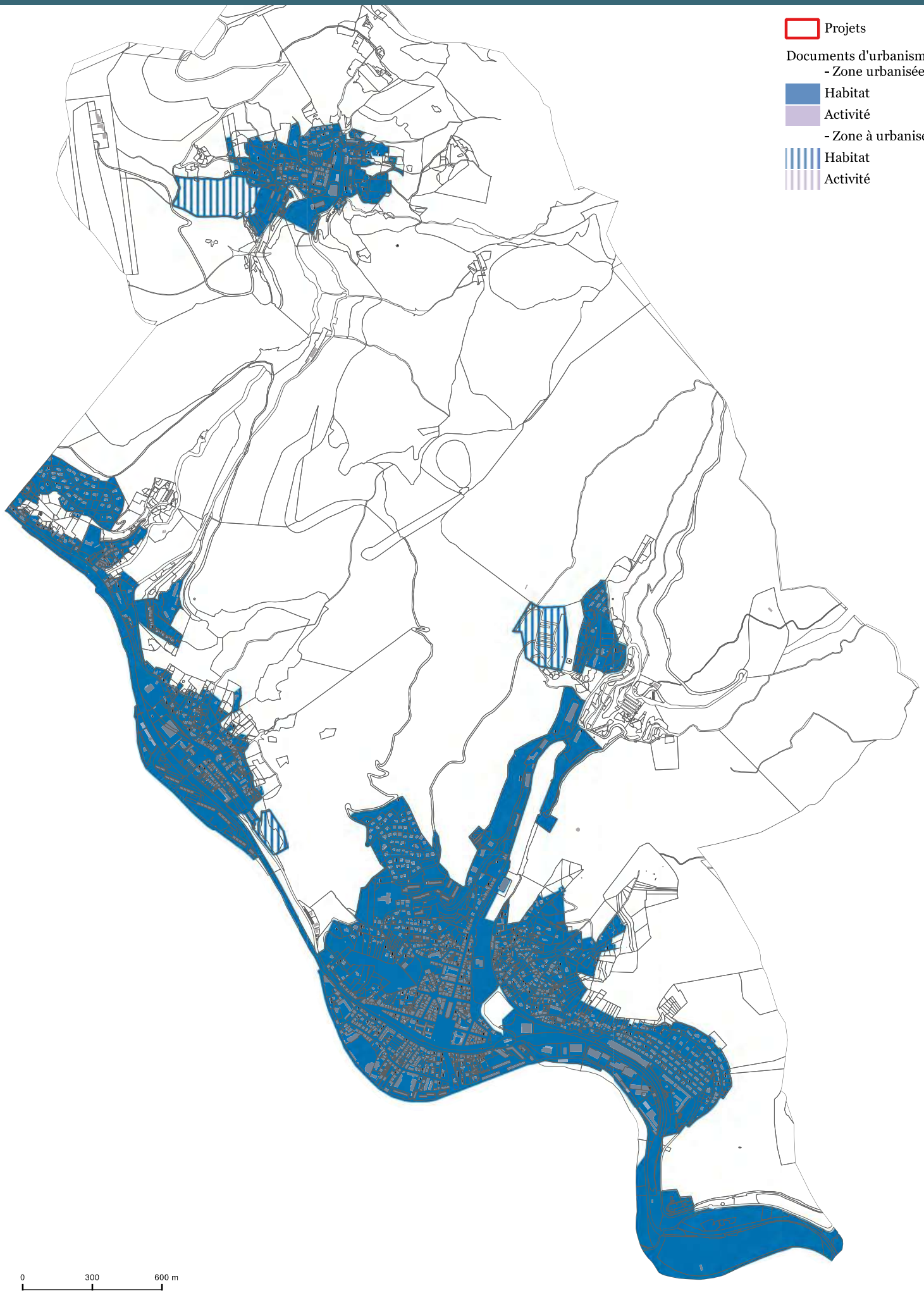
"

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		18	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		15	5	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		33	5	

Commentaires :

La production de logements attendue sur La Grand Combe sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par une construction diffuse au sein de la zone urbaine délimitée par le PLU approuvé le 16 janvier 2014 ; la production restera en tout état de cause limitée, dans le prolongement de la construction neuve enregistrée au cours des dernières années. Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier d'une quinzaine de logements vacants, ce chiffre pouvant être revu à la hausse dans le cas où une OPAH-RU spécifique serait mise en œuvre sur la commune (l'objectif de mobilisation du parc vacant sera affiné dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle prévue au PLH).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

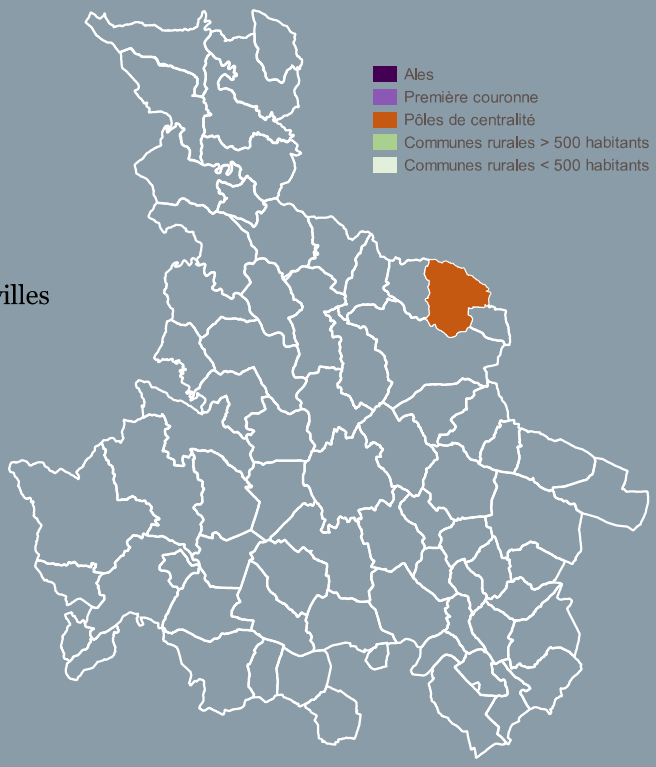
LES MAGES

Profil

Type de commune :	Pôle de centralité
Secteur :	Ancien bassin minier

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LES MAGES		ALES AGGLO
Population 2017 :	**2 074**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,60%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,44%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,67	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	28,1%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 150€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	17%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 123**		74 023
Parc de résidences principales :	915		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	98 / 8,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	110 / 9,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	20,7%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	79,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	3 / 0,3%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	81,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**5**	10 371

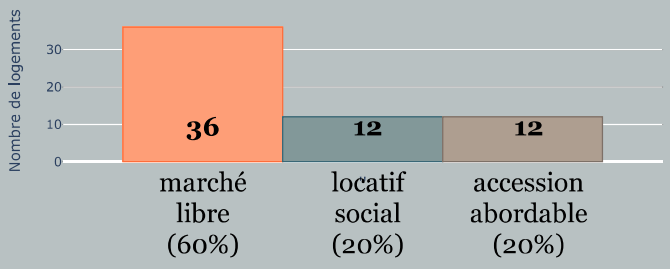
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**10**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **60** **(10 par an)**

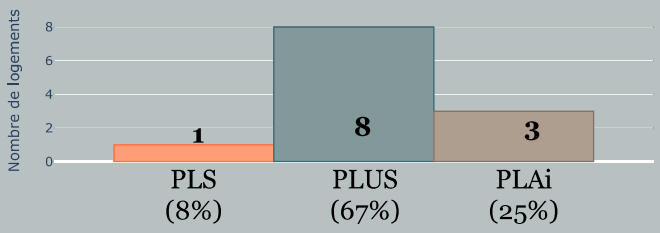
Logements vacants remis sur le marché : **8**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **12**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**



Commentaires :

La commune des Mages est identifiée au PLH comme pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux dans un objectif de rééqulibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 12 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels viendront s'ajouter par hypothèse 3 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionné sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 12 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU des Mages en cours d'élaboration devra intégrer les outils règlementaires prévus par le Code de l'Urbanisme, et notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier d'élaboration du PLU (approbation attendue fin 2023) afin de mettre en application les outils règlementaires en faveur de la mixité sociale.
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le futur PLU.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Maison en Partage / Avenue de la Parenove / SEMIGA	9	9	2022
2	OAP Le Coussac	20	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		29	9	
Capacité de production en diffus		40	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		77	12	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune des Mages sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par une production neuve en diffus estimée à une quarantaine de logements (prorata temporis du potentiel total recensé par le PLU en cours d'élaboration) et par deux projets identifiés, dont une Maison en Partage de 9 logements et l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension de Coussac soumise à OAP.
Viendront s'y ajouter par hypothèse 8 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (prorata temporis du potentiel total identifié par le PLU en cours d'élaboration).
La production de logements locatifs sociaux publics identifiée à ce stade (9 logements en Maison en Partage) est légèrement inférieure à l'objectif fixé (12 logements) ; elle pourra être complétée par de nouveaux programmes à définir par le PLU en cours d'élaboration (mobilisant le cas échéant les outils règlementaires offerts par le Code de l'Urbanisme).

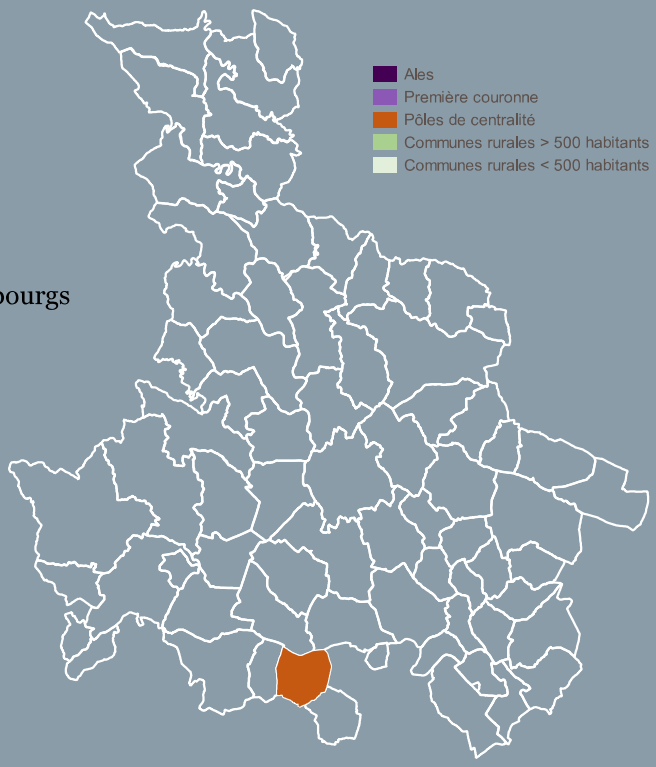

Projets
1
2
0
300
600 m

LÉZAN

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Bassin Sud



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LÉZAN		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 537**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	2,13%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,54%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,86	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	29,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 460€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**800**		74 023
Parc de résidences principales :	670		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	82 / 10,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	47 / 5,9%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	29,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	59,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	12 / 1,8%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,8%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	71,1%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**14**	10 371

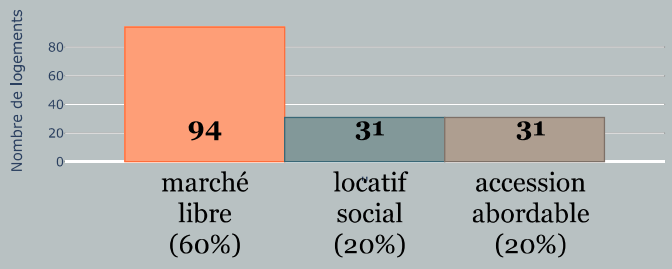
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**10**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **156** **(26 par an)**

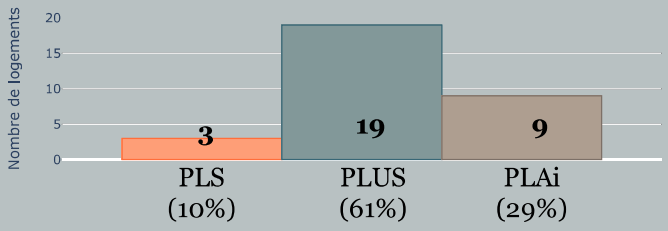
Logements vacants remis sur le marché : **8**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **31**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**



Commentaires :

La commune de Lézan est identifiée au PLH comme pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 31 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH. Par hypothèse, 3 logements privés conventionnés seront également produits sur la durée du PLH (conventionnés avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 31 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Lézan, approuvé le 22 janvier 2018, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux.
A défaut d'opportunités foncières mobilisables permettant la réalisation de l'objectif fixé par le PLH, une modification du PLU devra être engagée afin d'intégrer une servitude de mixité sociale sur un ou plusieurs des secteurs classés IAU et/ou un ou plusieurs emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs pouvant accueillir des programmes de logements locatifs sociaux permettant de répondre à l'objectif de production du PLH et notamment sur les zones classées IAU au PLU.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	OAP Centre / Camp Perrier (1AUr)	65	13	Durée du PLH (selon programmation)
2	OAP Route d'Anduze (1AUar)	25	5	Durée du PLH (selon programmation)
3	Entrée Est (1AUa, 1AUb et 1AUbr)	70	14	Durée du PLH (selon programmation)
4	OAP Chemin des bassins (1AUa)	10	2	Durée du PLH (selon programmation)
5	OAP Fondarène (1AUa)	5	1	Durée du PLH (selon programmation)
6	OAP Chemin de la Sauvette (1AUar)	35	7	Durée du PLH (selon programmation)
7	OAP Frange Sud / Valaurie (1AUa et 1AUb)	45	9	Durée du PLH (selon programmation)
8	OAP Frange Sud / La Plaine (1AUb)	30	6	Durée du PLH (selon programmation)
9	Au dessus secteur Route d'Anduze (1AUa)	7	1	Durée du PLH (selon programmation)
10	Maison en Partage "Le Temps partagé" La Gerbe / 1, Place du Château	6	6	Durée du PLH (selon programmation)
Capacité de production des projets connus		298	64	
Capacité de production en diffus		78	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		384	67	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Lézan sur les 6 années du PLH sera portée dans un premier temps par une construction diffuse en zone urbaine délimitée par le PLU approuvé le 22 janvier 2018, puis dans un second temps (après renforcement de la ressource en eau et de l'assainissement et modification ou révision du PLU) par l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU.
Viendra s'ajouter à cette production nouvelle, la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 8 logements (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (6 logements de la Maison en Partage livrés en 2021) est inférieure à l'objectif fixé (31 logements) et sera de fait confortée par les programmes à réaliser sur tout ou partie des futures zones IAU.

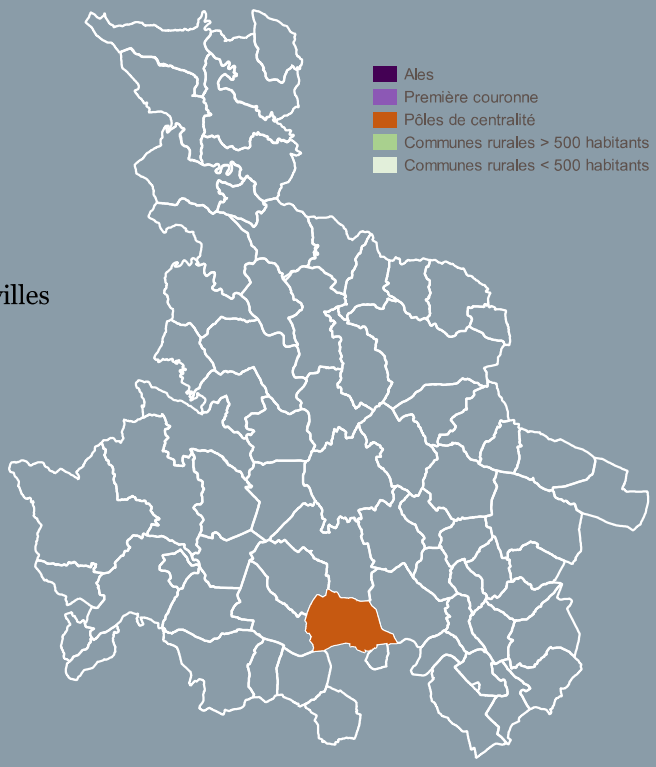

Projets
1
2
10
9
5
6
4
3
3
7
8
0
300
600 m

RIBAUTE-LES-TAVERNES

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Bassin Sud



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	RIBAUTE-LES-TAVERNES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**2 209**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	3,11%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	3,27%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,18	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	26,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 740€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	19%	-	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 027**		74 023
Parc de résidences principales :	874		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	93 / 9,1%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	60 / 5,8%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	24,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	75,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	82,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

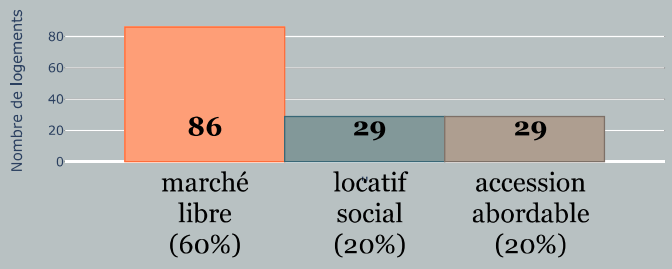
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**14**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **144 (24 par an)**

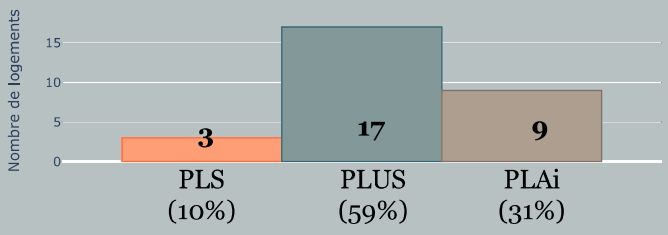
Logements vacants remis sur le marché : **12**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **29**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **4**



Commentaires :

La commune de Ribaute-les-Tavernes est identifiée au PLH comme pôle de centralité.
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 29 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH. Par hypothèse, 4 logements privés conventionnés seront également produits sur la durée du PLH (conventionnés avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 29 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Ribaute-les-Tavernes approuvé le 21 janvier 2020, intègre d'ores et déjà une servitude de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme à hauteur de 20% en zone UC pour toute opération de construction de plus de 10 logements, de 7% en zones AUH1 et AUH2 et de 100% sur l'emprise de la Cave Coopérative.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

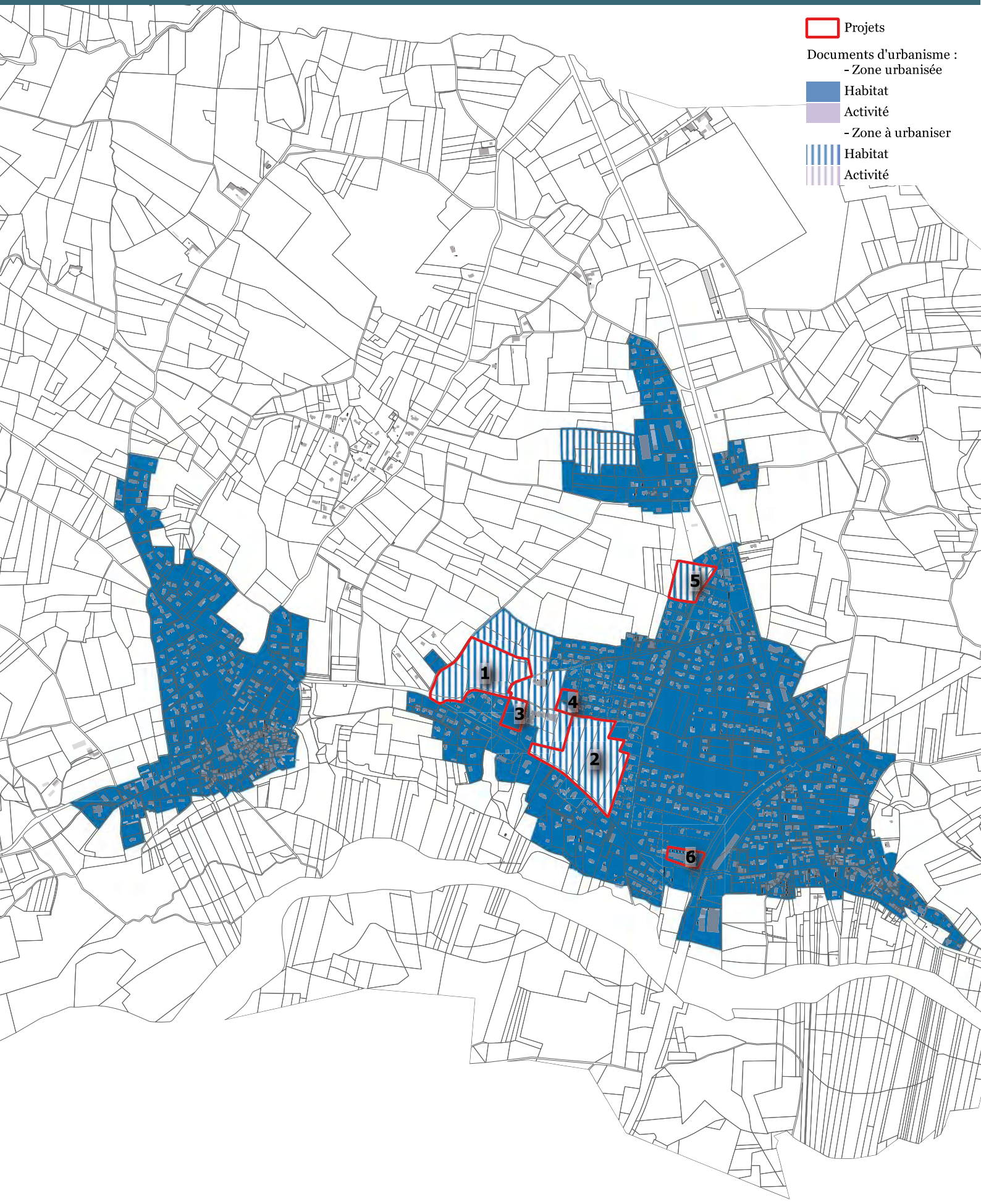
Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements et notamment du programme de logements locatifs sociaux prévu sur l'îlot de la Cave Coopérative, qui porte l'essentiel de la production sociale sur la durée du PLH
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	OAP Les Capelières (2AUH1) / Quartier des Capelières	42	3	Durée du PLH
2	OAP Le Centre (2AUH2) / Quartier Malavas	124	9	Durée du PLH (pour partie)
3	Ilôt du 8 Mai	12	0	Durée du PLH
4	Ilôt des Genêts	2	0	Durée du PLH
5	OAP Croze (2AUH3) / Mas Roux	16	0	Durée du PLH
6	Ilôt de la Cave Coopérative / Logis Cévenols	27	27	2022
Capacité de production des projets connus		223	39	
Capacité de production en diffus	Prorata temporis des 66 logements identifiés dans le cadre du PLU 2018-2030	33	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants	Prorata temporis des 25 logements réhabilités prévus sur la durée du PLH 2018-2030	12	4	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		268	43	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Ribaute-les-Tavernes sur les 6 années du PLH sera portée par les différentes opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 janvier 2020 (3 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation + 3 îlots) auxquelles viendront s'ajouter une production neuve en diffus estimée à environ 33 logements et la réhabilitation d'une douzaine de logements vacants (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (30 à 39 logements dont un programme de 27 LLS sur l'îlot de la Cave Coopérative) est cohérente voire supérieure à l'objectif fixé (29 logements).

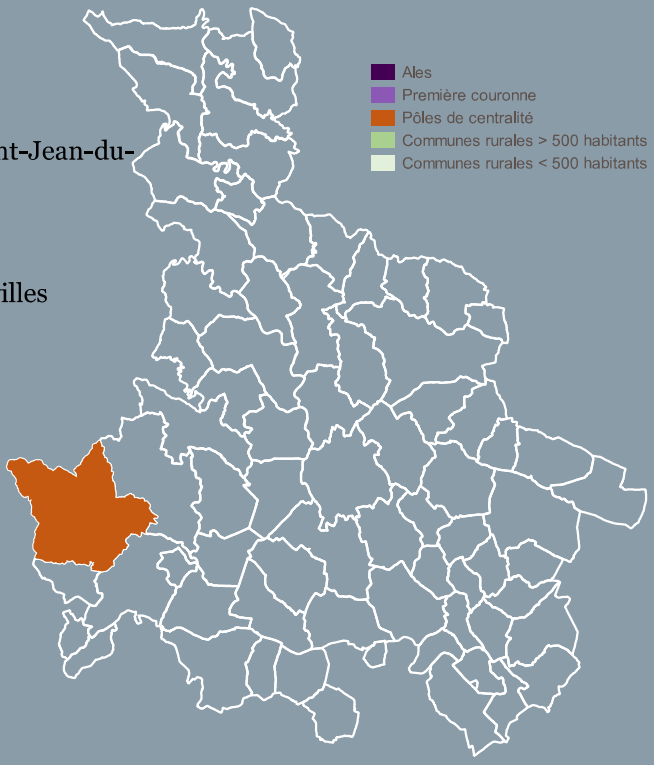

Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
5
6
0
300
600 m

SAINT-JEAN-DU-GARD

Profil

Type de commune : Pôle de centralité

Secteur : Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie : Pôles de centralité et villes

Densité moyenne de logements /ha : 21

Individuel (pur et groupé) 25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire) 20%
Collectif 55%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JEAN-DU-GARD		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**2 433**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,87%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-2,03%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,54	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	40,6%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 210€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	27%	+	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 826**		74 023
Parc de résidences principales :	1 165		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	348 / 19,1%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	313 / 17,1%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	45,2%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	55,2%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	65 / 5,6%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	15,2%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	62,1%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**111**		10 371

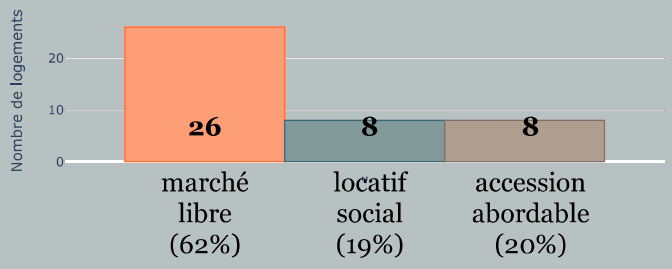
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**5**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **42** **(7 par an)**

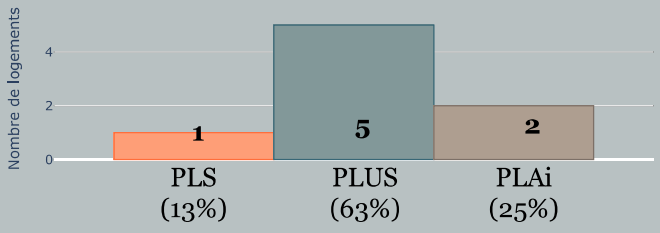
Logements vacants remis sur le marché : **17**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **8**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **4**



Commentaires :

La commune de Saint-Jean-du-Gard est identifiée au PLH comme un pôle de centralité. A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux publics, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 8 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH,
auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 4 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux) ; ce chiffre pourra être revu à la hausse dans le cas où une OPAH-RU spécifique serait mise en œuvre sur la commune.
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 8 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Saint-Jean-du-Gard approuvé le 16 juillet 2009, n'intègre ni servitude de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation d'opérations comportant des logements sociaux. Ces dispositions devront être intégrées par modification ou révision du PLU.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habitere Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.
- Eventuelle OPAH-RU Saint-Jean-du-Gard à engager sur la durée du PLH

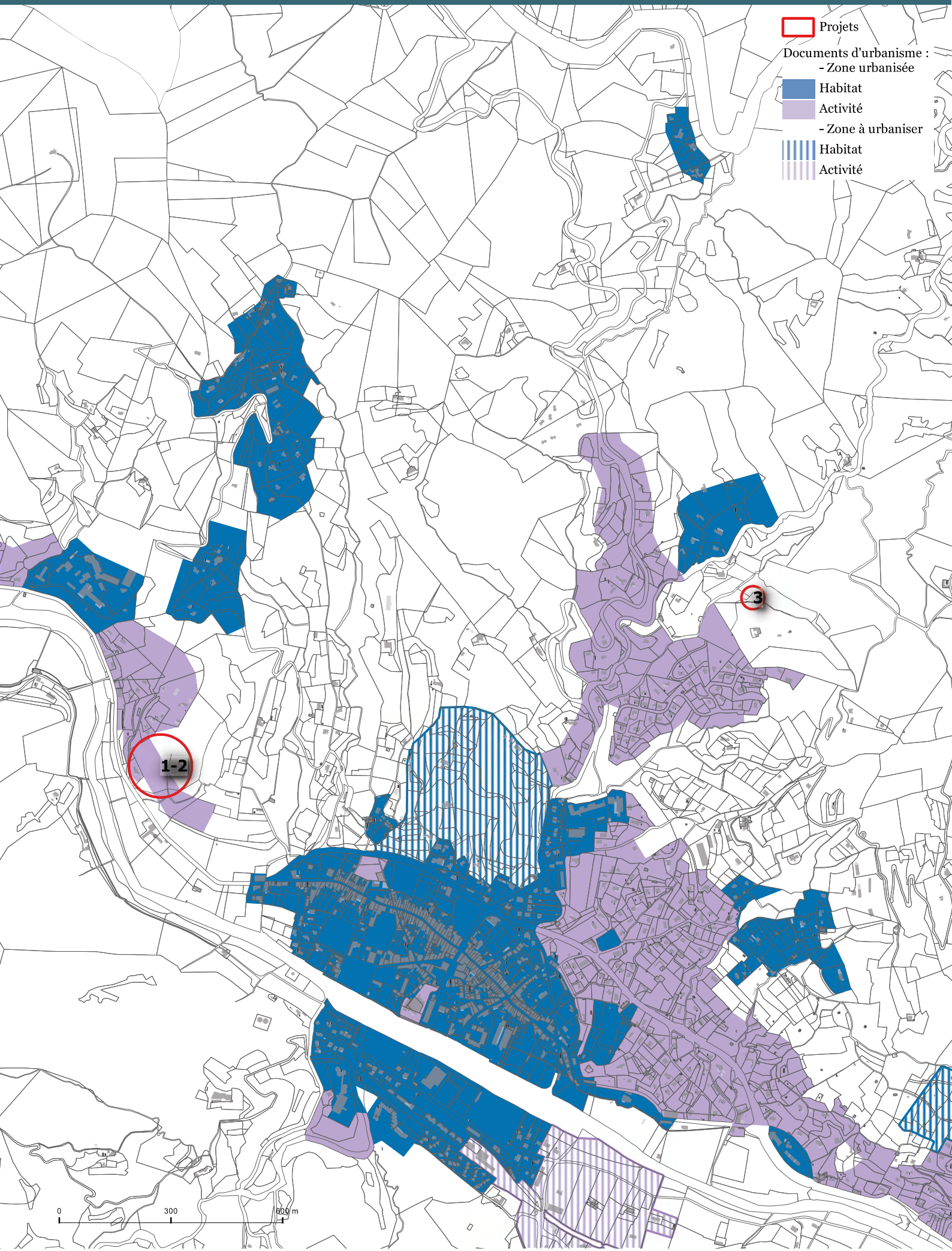
Outils d'aménagement opérationnel
- Encadrer l'offre de prix en accession abordable proposée par les aménageurs.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Nouvelle gendarmerie	7	0	2023
2	Lotissement Le Razet / Chambon	8	0	2025
3	Lotissement Gereu / Camplogis	2	0	2026
Capacité de production des projets connus		17	0	
Capacité de production en diffus		5	0	
Capacité de production par mutation de résidences secondaires		5	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		17	4	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		44	4	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Jean-du-Gard sur les 6 années du PLH restera limitée et portée par quelques opérations identifiées (Gendarmerie, lotissements), par la construction de 5 logements en diffus, la mutation de 5 résidences secondaires et la requalification et la remise sur le marché immobilier de 17 logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant INSEE 2017), ce chiffre pouvant être revu à la hausse dans le cas où une OPAH-RU spécifique serait mise en œuvre sur la commune (l'objectif de mobilisation du parc vacant sera affiné dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle prévue au PLH).
A ce stade, aucun nouveau logement locatif social public n'est identifié alors que l'objectif fixé est de 8 logements.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1-2
3
0
300
600 m

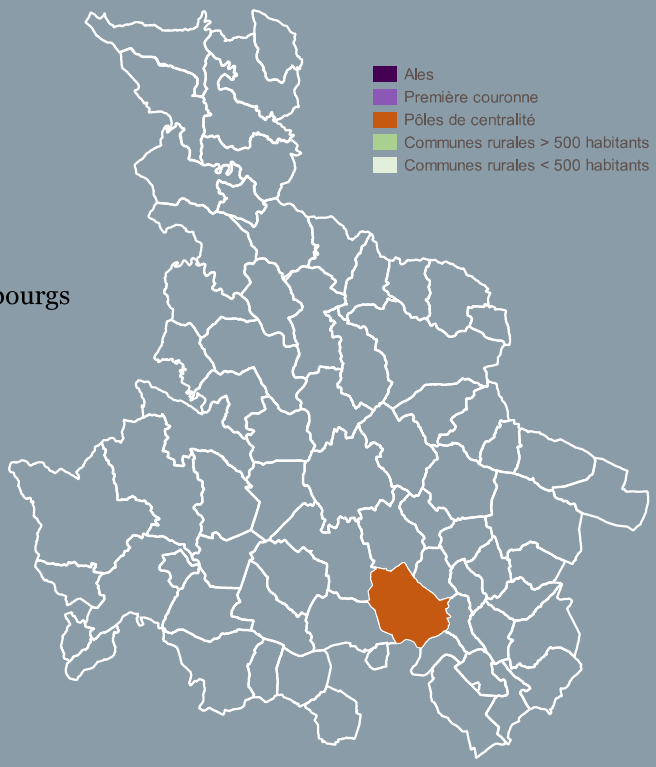
VÉZÉNOBRES

Profil

Type de commune :	Pôle de centralité
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	VÉZÉNOBRES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 774**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,65%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,47%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,87	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	34,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 080€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**989**		74 023
Parc de résidences principales :	799		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	102 / 10,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	87 / 8,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	27,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	66,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	46 / 5,8%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	73,3%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**52**		10 371

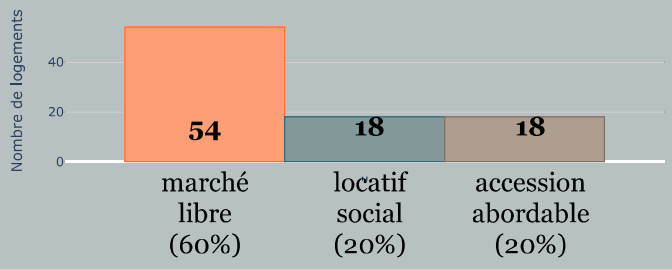
Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**9**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **90** **(15 par an)**

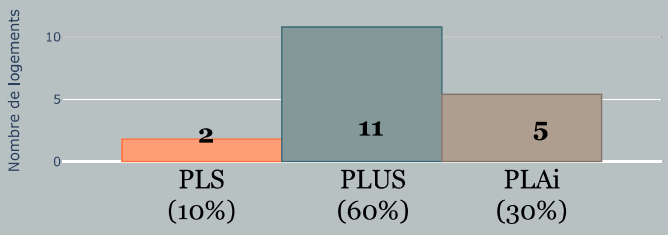
Logements vacants remis sur le marché : **10**



Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **18**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**



Commentaires :

La commune de Vézénobres est identifiée au PLH comme un pôle de centralité
A ce titre, 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales devront être affectés à des logements locatifs sociaux, dans un objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale à l'échelle du territoire. 18 logements locatifs sociaux publics devront ainsi être produits à minima sur la durée du PLH, auxquels pourront venir s'ajouter par hypothèse 3 logements privés conventionnés (avec travaux dans le cadre du PIG d'Alès Agglomération, voire conventionnés sans travaux).
En complément, le PLH prévoit que 20% au moins de la production nouvelle de résidences principales seront réservés à des logements en accession abordable, soit 18 logements sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Vézénobres, approuvé le 3 février 2016, intègre d'ores et déjà une servitude de mixité sociale en zone UB, imposant à tout projet d'habitat groupé d'affecter 50% au moins du nombre de logements à du logement social. Cette servitude pourrait être élargie, par modification du PLU, aux zones AU et notamment à la zone 1AU Camp Redon / Champ de Foire dont la réalisation est envisagée au delà de 2026.
Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux sur les secteurs de mixité sociale sera de base fixé à 20%, à moduler le cas échéant en fonction des secteurs et de la taille des programmes, dans un objectif de bon équilibre spatial de la production.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Outils d'aménagement opérationnel
- Maîtriser le respect du calendrier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension définis par le PLU et notamment du secteur OAP l'Hieuse / le Fraysset / Mas de Galon, qui porte l'essentiel de la production de logements sur la durée du PLH, hors diffus.
- Encadrer l'offre de prix primo-accédants proposée par les aménageurs.

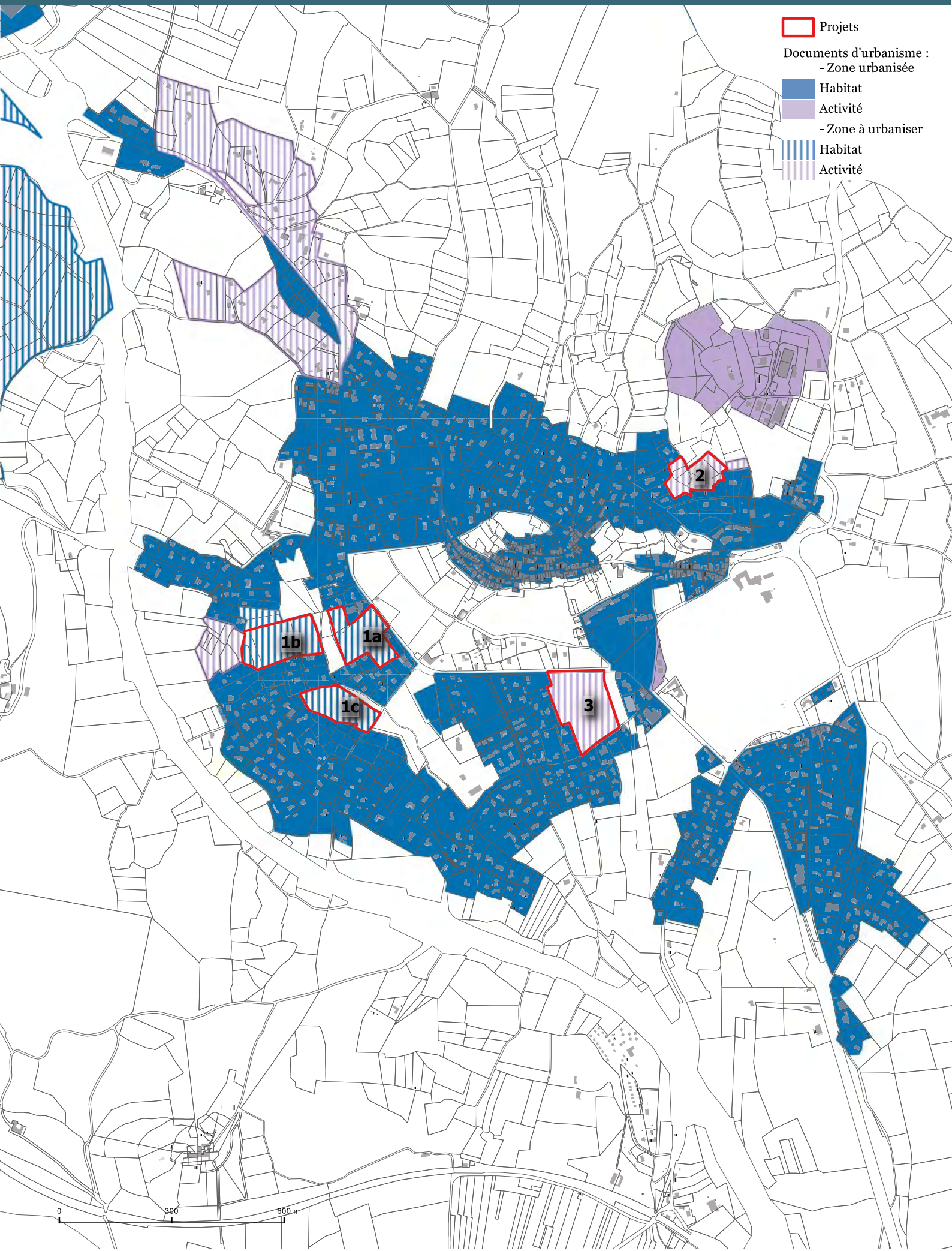
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs à enjeux définis par le PLU (secteur de Camp Redon dont l'ouverture à l'urbanisation est à ce stade envisagée au delà de 2026).

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1a, 1b et 1c	OAP l'Hieuse / Le Fraysset / Mas de Galon (2AUb) - Un Toit pour Tous	68	28	Durée du PLH (2023 pour LLS)
2	OAP Mas David (2AUa)	10	0	Durée du PLH (sous réserve)
3	Secteur 1AUa OAP Camp Redon / Champ de Foire	Non défini	Non défini	Au delà de 2026
Capacité de production des projets connus		78	28	
Capacité de production en difus		42	0	
Capacité de production par démolitions / reconstructions ou changement de destination		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		10	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		136	31	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Vézénobres sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par les deux OAP délimitées par le PLU approuvé le 3 février 2016 à savoir l'Hieuse / Le Fraysset / Mas de Galon d'une part et Mas David d'autre part et par une production neuve en diffus relativement importante puisque estimée à un peu plus d'une quarantaine de logements. Viendront s'y ajouter la réhabilitation d'ilôts dégradés au sein du village ainsi que la remise sur le marché d'une dizaine de logements vacants réhabilités (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production de logements locatifs sociaux identifiée à ce stade (28 logements, hors conventionnés privés) est supérieure à l'objectif fixé (18 logements).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
2
1b
1a
1c
3
0
300
600 m

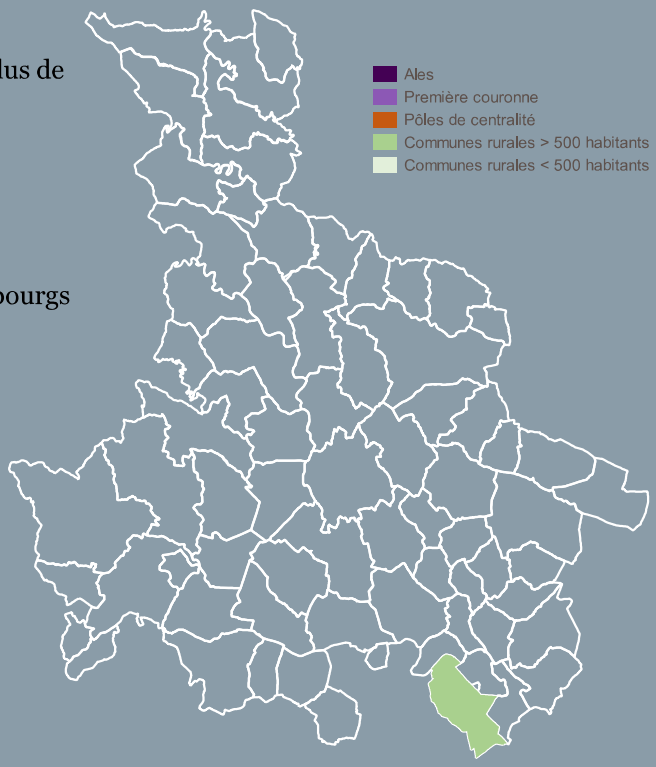
BOUCOIRAN-ET-NOZIÈRES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BOUCOIRAN-ET-NOZIÈRES		ALES AGGLO
Population 2017 :	**947**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	2,97%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	3,20%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,50	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,8%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 290€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**467**		74 023
Parc de résidences principales :	395		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	48 / 10,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	25 / 5,4%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	38,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	66,4%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	4 / 1,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	72,8%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	7		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	7		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **66** **(11 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **5**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Boucoiran-et-Nozières (commune de moins de 1 000 habitants).
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien), qui viendront compléter le parc HLM existant (7 logements).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre du PLU en cours d'élaboration même si elle n'est réellement pertinente que sur des tènements fonciers de taille suffisante pour mobiliser un bailleur social ; l'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Les Jardins de la Tour (parcelles A 1414 et A 1425)	2	0	Durée du PLH
2	Lotissement Chemin des Aires Hautes (parcelles A1449, 1451, 1452 et 1453)	4	0	Durée du PLH
3	Lotissement Les Bruyères (parcelle D 816)	6	0	Durée du PLH
4	Rue des Clos (parcelle A 1428)	1	0	Durée du PLH
5	Lavol / Chemin rural de Trépelou (parcelle B 1775)	10	0	Durée du PLH
6	Chemin Font des Lières (parcelle A 600)	14	0	Durée du PLH
7	Chemin de la Muscadelle (parcelle A 601)	10	0	Durée du PLH
8	Rue des Grès (parcelle A 1258)	14	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		61	0	
Capacité de production en diffus		Prise en compte ci-avant	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		66	2	

Commentaires :

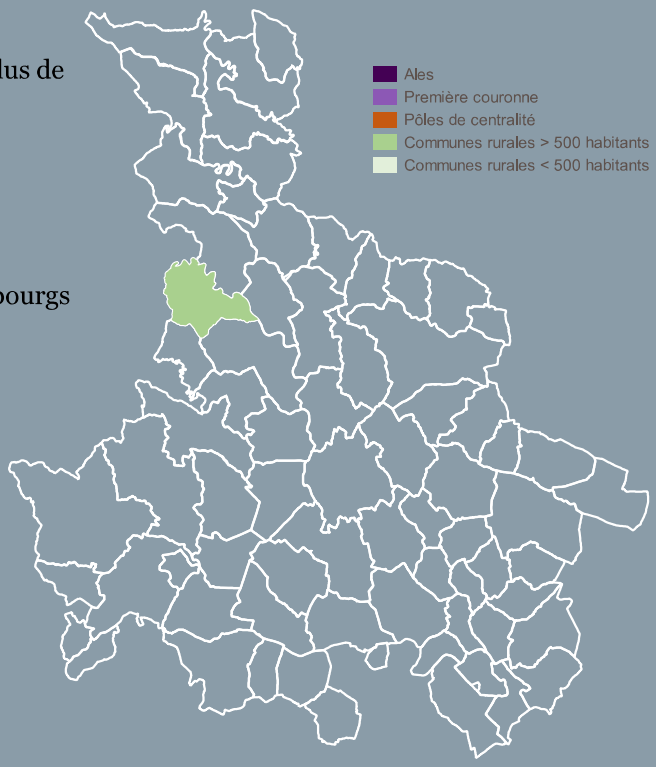
La production de logements attendue sur la commune de Boucoiran-et-Nozières sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction de parcelles libres, pour certaines importantes (entre 5 400 et 9 000 m2), situées dans les limites de la carte communale approuvée le 30 juin 2003 et représentant un potentiel total de plus de 60 logements. Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 5 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
5
4
6
7
1
2
8
3
0
300
600 m

BRANOUX-LES-TAILLADES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BRANOUX-LES-TAILLADES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 340**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,43%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,99%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,56	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	30,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 380€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**849**		74 023
Parc de résidences principales :	608		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	78 / 9,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	163 / 19,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	23,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	75,7%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	46 / 7,6%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,0%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	80,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**69**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **36** **(6 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **8**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Branoux-les-Taillades au regard de qualification (commune rurale) mais surtout de l'existence d'un parc déjà relativement important (69 LLS soit un taux d'équipement supérieur à 11% en rapport du parc de résidences principales 2017).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription au PLU approuvé le 20 juin 2013 de servitudes de mixité sociale ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux / logements communaux conventionnés devra être analysée au regard des besoins réels de la commune, déjà dotée d'un parc HLM relativement important.

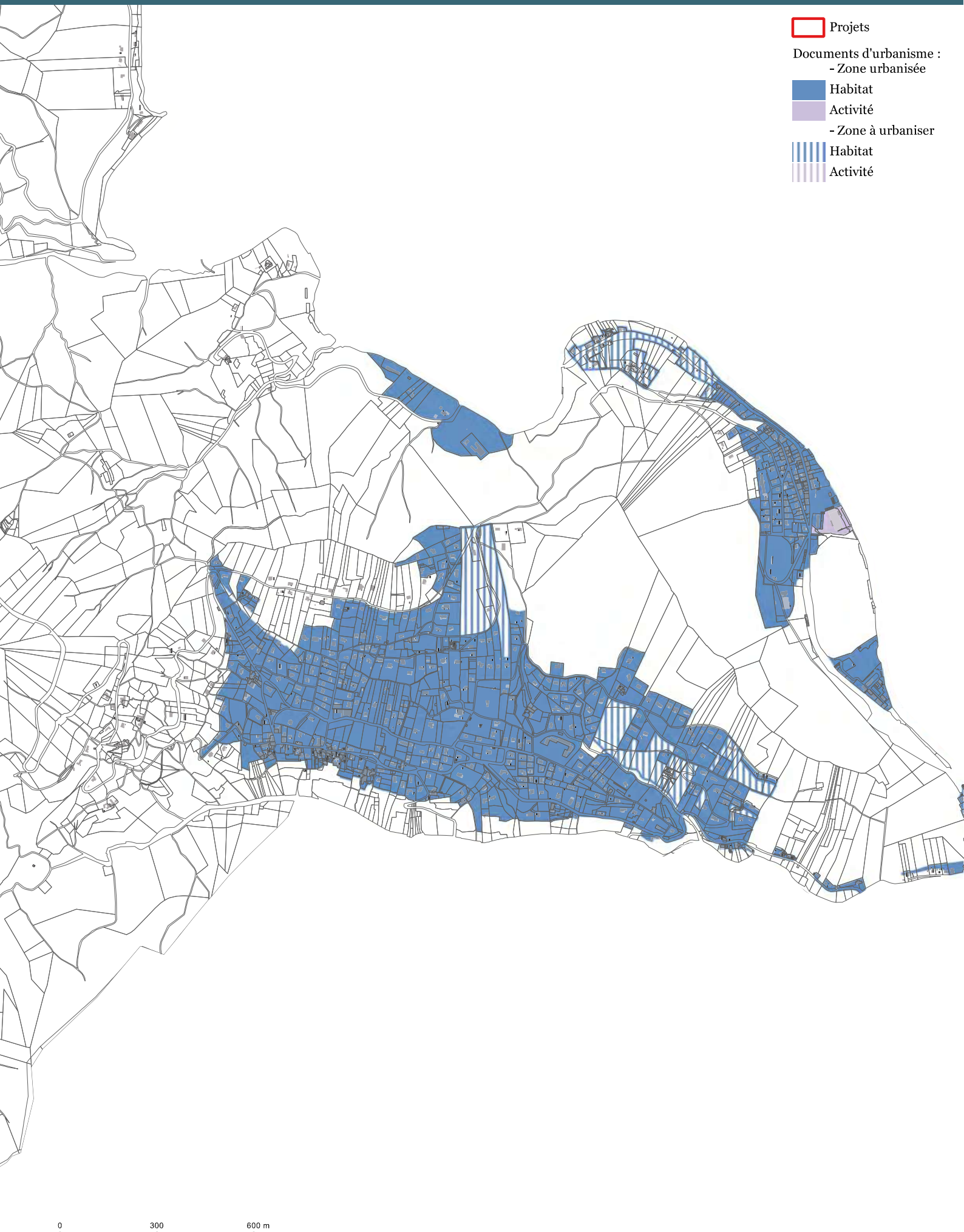
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Reconsidération des zones AU du PLU	Non définie	Non définie	
Capacité de production en diffus ou futures zones d'extension		28	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		36	3	

Commentaires :

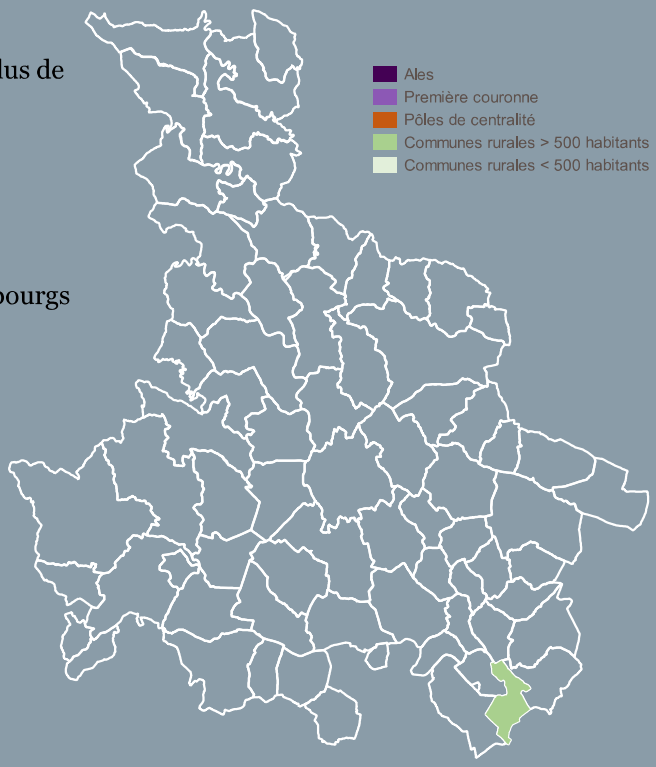
La production de logements attendue sur la commune de Branoux-les-Taillades sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction diffuse au sein des zones urbaines délimitées par le PLU approuvé le 20 juin 2013 à un rythme identique à celui enregistré au cours des dernières années, et par l'ouverture à l'urbanisation éventuelle de zones d'extension à définir dans le cadre d'une future révision du PLU
A cette construction nouvelle viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 8 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant 2017).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

BRIGNON

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BRIGNON		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**771**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,18%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,76%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,05	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	30,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 930€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**406**		74 023
Parc de résidences principales :	328		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	47 / 11,5%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	31 / 7,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	38,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	60,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	17 / 5,2%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,8%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	73,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**22**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **30** **(5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **5**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Brignon (commune de moins de 1 000 habitants).
A noter toutefois le projet porté par la Mairie de création de 8 logements communaux en centre ancien pour 3 d'entre eux et dans le cadre de l'opération "Place de Village" pour les 5 autres, qui viendront conforter le parc existant de 22 HLM.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre du PLU en cours d'élaboration même si elle n'est réellement pertinente que sur des tènements fonciers de taille suffisante pour mobiliser un bailleur social ; l'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée, en complément des programmes projetés sur la durée du PLH.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Rue du Fort	3	3	Durée du PLH
2	Lotissement privé / Rue du Temple	18	0	Durée du PLH
3	Opération Place du Village (parcelles D1091 et D 784)	10	5	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		31	8	
Capacité de production en diffus		Non définie	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		36	10	

Commentaires :

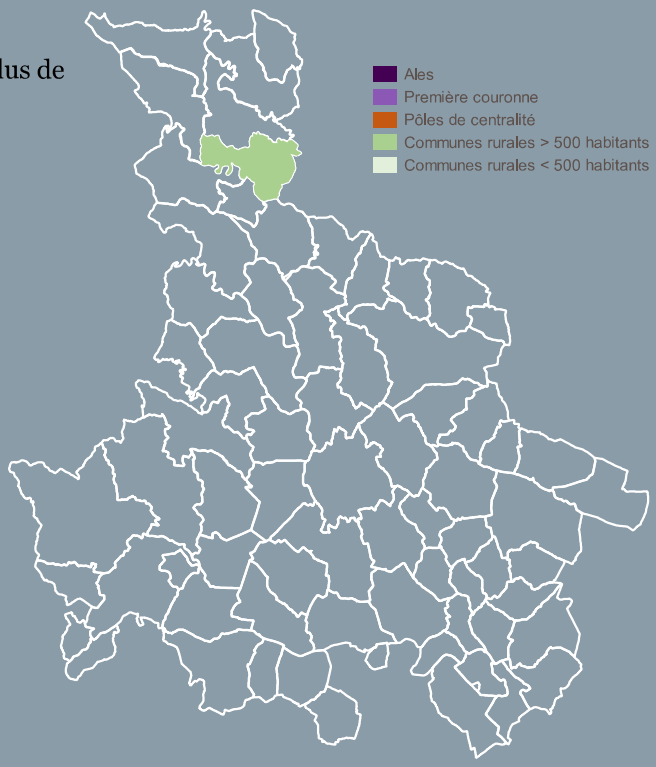
La production de logements attendue sur la commune de Brignon sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par deux opérations identifiées (lotissement Rue du Temple et programme Place de village) ; viendront s'y ajouter un projet de 3 logements communaux en centre village et la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 5 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
1
2
3
0
300
600 m

CHAMBON

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CHAMBON		ALES AGGLO
Population 2017 :	**266**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,26%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-2,18%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,31	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	36,8%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 660€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**311**		74 023
Parc de résidences principales :	133		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	10 / 3,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	168 / 54,1%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	58,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	80,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	1 / 0,8%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	12,2%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	65,9%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves :	6	(1 par an)
Logements vacants remis sur le marché :	1	

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics :	0
Production complémentaire de logements conventionnés privés :	0

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Chambon au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune prévoit toutefois la réalisation de deux logements communaux conventionnés dans l'ancienne école, qui viendront conforter un parc communal déjà important (8 logements). D'autres opportunités de production de logements communaux conventionnés pourront être recherchées sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux ancienne école	2	2	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		2	2	
Capacité de production en diffus		4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	2	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Chambon sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) et par la création de deux logements communaux supplémentaires au dessus de l'école.
Le parc vacant étant très limité (10 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 3,3% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.


Projets
1
0
300
600 m

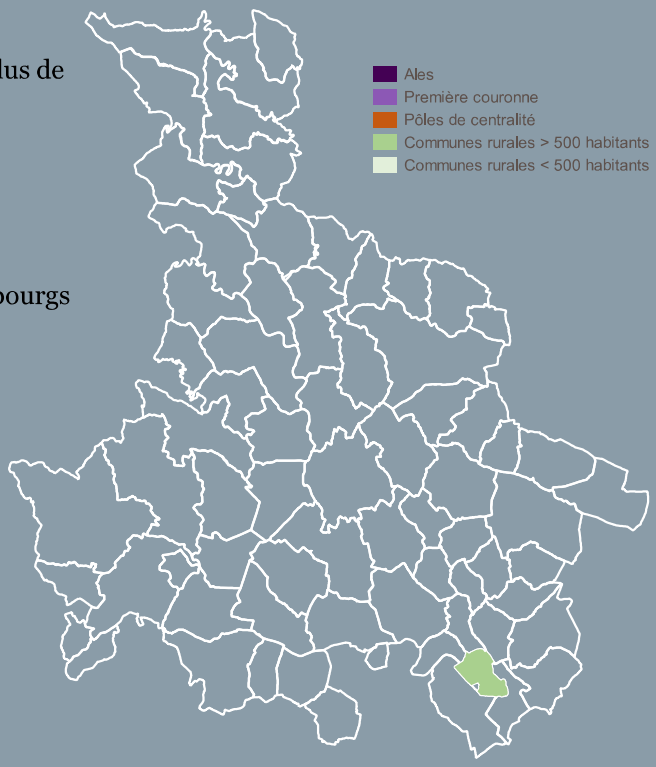
CRUVIERS-LASCOURS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CRUVIERS-LASCOURS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**702**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,84%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,00%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,29	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	25,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 910€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**321**		74 023
Parc de résidences principales :	278		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	13 / 4,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	30 / 9,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	22,3%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	76,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	1 / 0,4%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	80,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **30** **(5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **9 à 10**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Cruviers-Lascours au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1000 habitants).
Après la livraison en 2021 de 3 logements communaux conventionnés dans le "château" et l'ancienne école, la commune envisage le création de 6 à 7 logements communaux supplémentaires dans la Maison Goll, propriété de la commune. La dizaine de logements communaux conventionnés ainsi prévus sur la durée du PLH permettra d'apporter une réponse adaptée aux besoins locaux.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 3 avril 2019 apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée par modification du PLU si un foncier était identifié ; ces logements viendraient alors s'ajouter à une production 2021-2026 déjà importante (9 à 10 logements dont 3 déjà livrés en 2021).

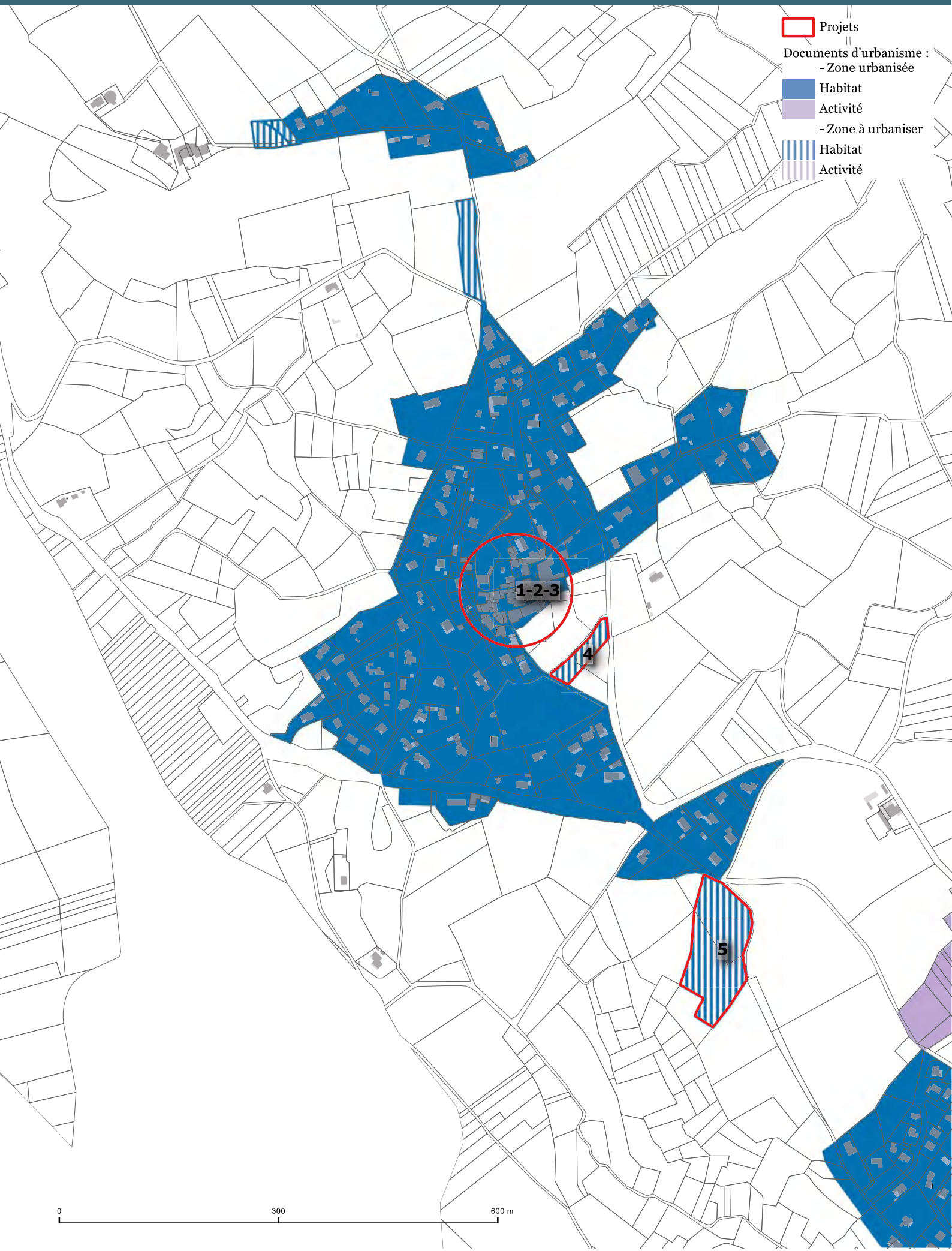
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Maison Goll /Grand Rue	6 à 7	6 à 7	2025 / 2026
2	Logement communal / Le Château / Place Chapellier	1	1	2021
3	Logements communaux / Ancienne école	2	2	2021
4	OAP 3 Chemin du Mas de Tufany Sud (AUchoap)	5		Durée du PLH
5	OAP 2 Bellevue Nord (AUchoap)	26	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		40 à 41	9 à 10	
Capacité de production en diffus		15	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		55 à 56	9 à 10	

Commentaires :

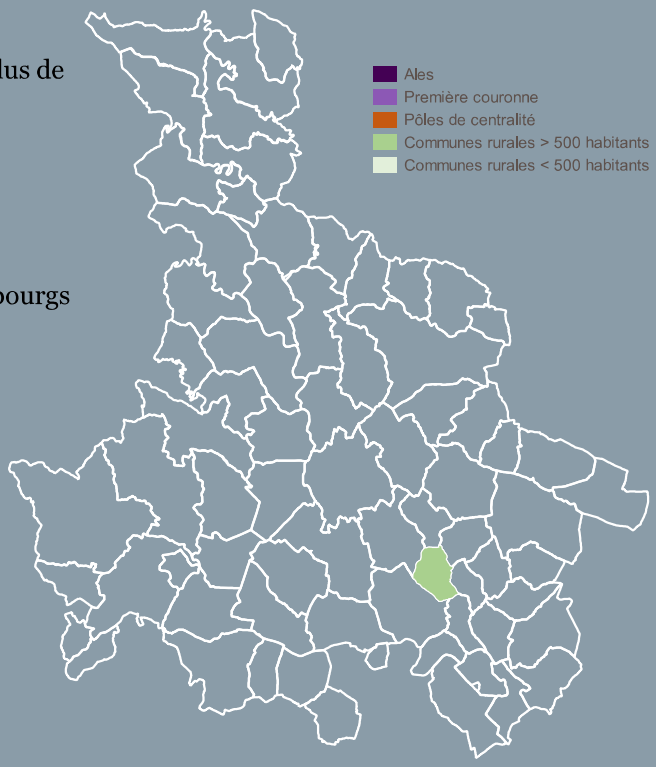
La production de logements attendue sur la commune de Cruviers-Lascours sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AUchoap de Bellevue Nord et du Mas de Tufany Sud délimitées par le PLU approuvé le 3 avril 2019, ainsi que par les projets de logements communaux conventionnés dont celui, important, de la Maison Goll. Viendont s'y ajouter la construction d'une quinzaine de logements en diffus (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU).
Le taux de vacance étant faible (13 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 4,2% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1-2-3
4
5
0
300
600 m

DEAUX

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	DEAUX		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**648**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,15%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,03%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,96	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	24,1%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 660€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**289**		74 023
Parc de résidences principales :	264		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	7 / 2,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	18 / 6,2%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	12,1%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	76,5%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	84,1%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **30** **(5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **2 à 3**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Deaux au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
Il convient néanmoins de souligner le projet de réalisation de 2 ou 3 logements locatifs communaux conventionnés sur un tènement foncier communal proche du centre village, qui contribueront à répondre à la demande locale.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 11 janvier 2017 apparaît peu pertinente au regard de la taille très limitée des secteurs IAU devant faire l'objet d'opérations d'ensemble (entre 0,5 et 0,7 ha, 3 à 11 logements maximum). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés en complément des 2 ou 3 logements d'ores et déjà attendus sur la durée du PLH, semble plus adaptée et pourrait être envisagée par modification du PLU.

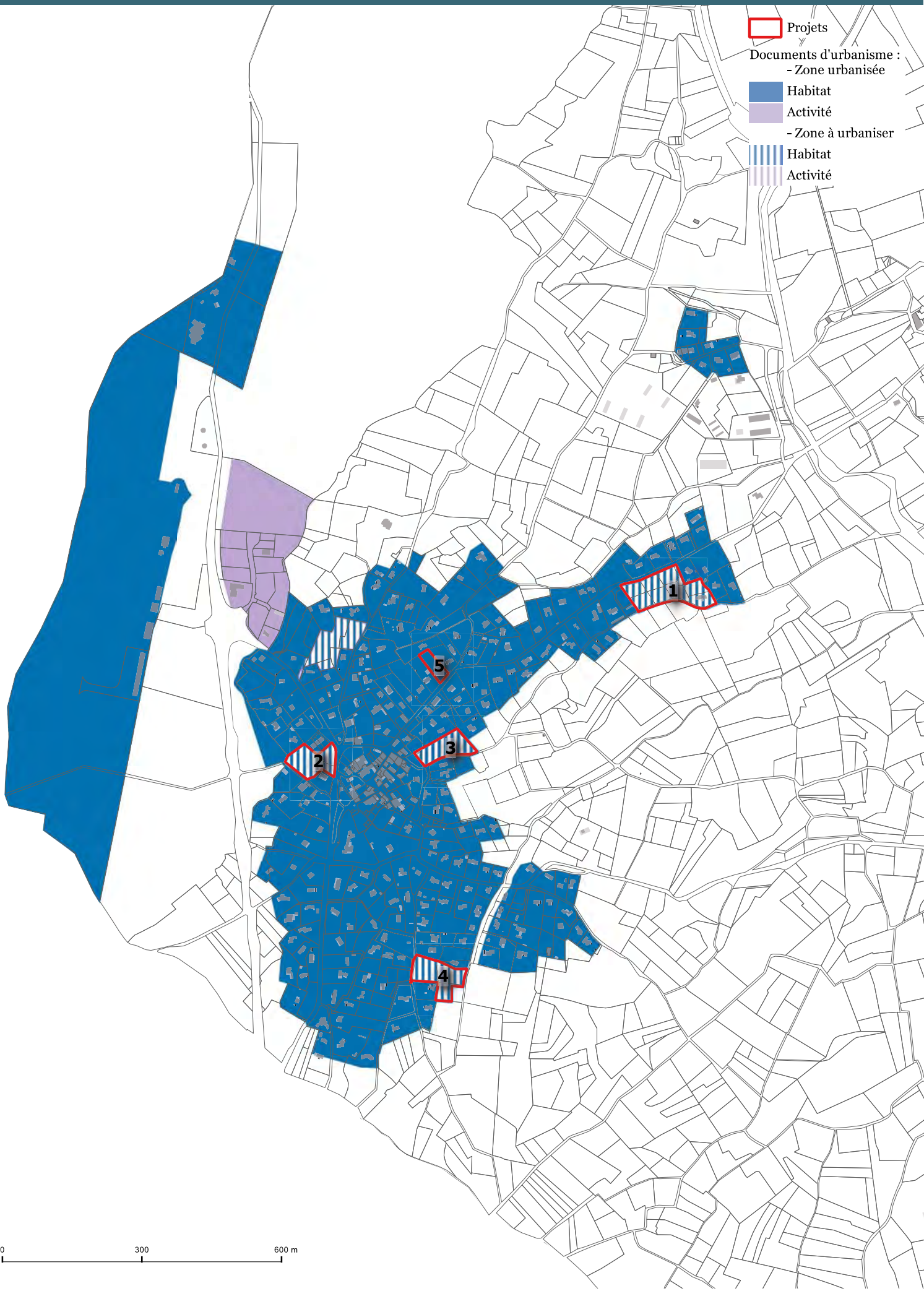
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Secteur I-AU1 / Route de Monteils	11	0	Durée du PLH
2	Secteur I-AU2 / Rue Maurice Vire	7	0	Durée du PLH
3	Secteur I-AU3 / Chemin Lous Claous	6	0	Durée du PLH
4	Secteur I-AU4 / Chemin des Vignasses - Chemin du Ruisseau	3	0	Durée du PLH
5	Terrain communal Travers de la Rousse	2 ou 3	2 ou 3	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		29 ou 30	2 ou 3	
Capacité de production en diffus		9	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		40 ou 41	2 ou 3	

Commentaires :

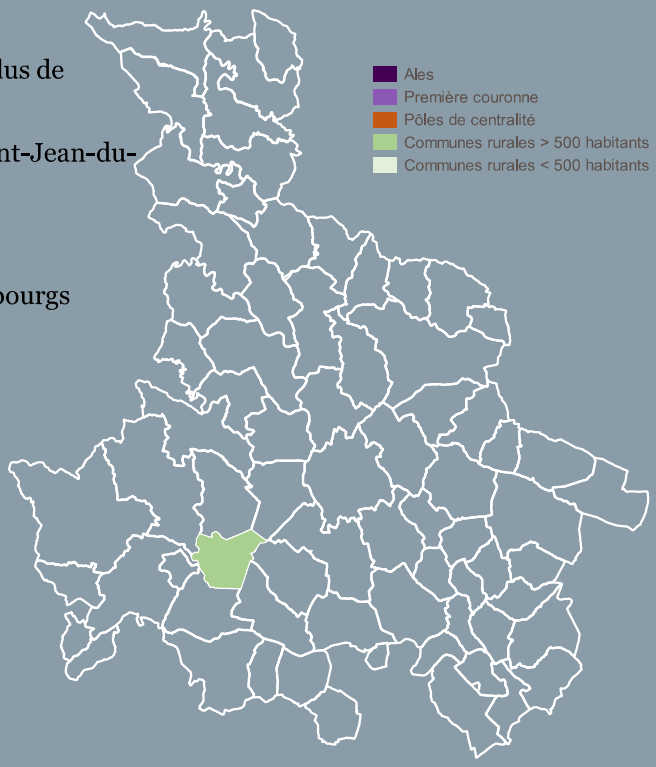
La production de logements attendue sur la commune de Deaux sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par l'ouverture à l'urbanisation des zones I-AU délimitées par le PLU approuvé le 11 janvier 2017, représentant un potentiel total de 27 logements.
Viendront s'y ajouter la construction de 11 logements en diffus (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU intégrant un projet de 2 ou 3 logements communaux lieu-dit Travers de la Rousse)) et la production de 2 logements supplémentaires par réhabilitation de vacants et mutation de bâtiments d'activités (là encore prorata temporis du potentiel identifié par le PLU).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
5
0
300
600 m

GÉNÉRARGUES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	GÉNÉRARGUES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**699**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,13%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,28%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,57	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 450€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**463**		74 023
Parc de résidences principales :	328		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	43 / 9,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	92 / 19,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	35,3%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	63,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	8,9%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	72,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Générargues au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
2 logements communaux conventionnés ont toutefois été livrés en 2021.
La commune pourra rechercher de nouvelles opportunités de production de logements communaux conventionnés supplémentaires (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale à un futur PLU apparait peu pertinente au regard de la taille de la commune et de ses objectifs limités de développement (taille de programme insuffisante pour mobiliser un bailleur social) ; l'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et notamment de logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Etage Mairie	2	2	2021
Capacité de production des projets connus		2	2	
Capacité de production en diffus		10	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		16	3	

Commentaires :

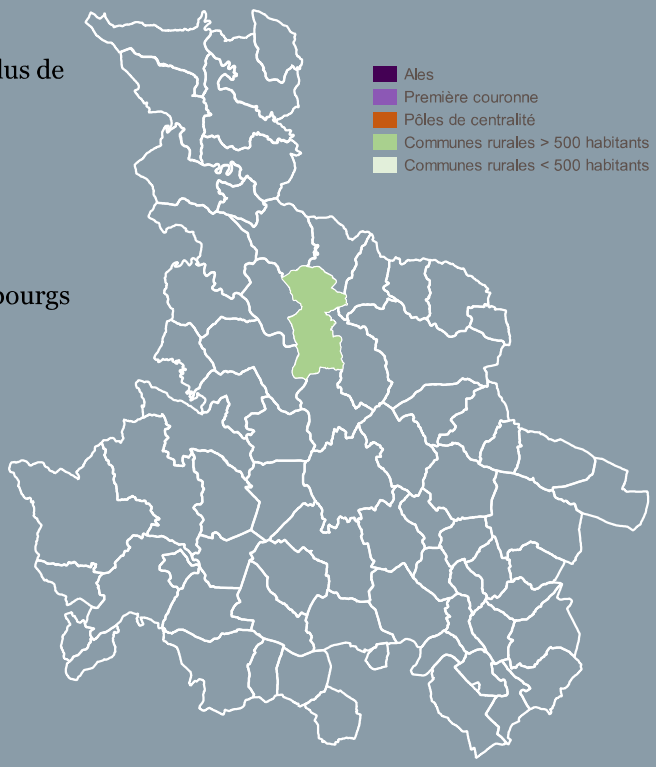
La production de logements attendue sur la commune de Générargues sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par la construction neuve en diffus (commune soumise au RNU) à laquelle viendront s'ajouter les deux logements communaux livrés en 2011 au dessus de la Mairie et par hypothèse 4 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (ccorrespondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
1
0
300
600 m

LAVAL-PRADEL

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LAVAL-PRADEL		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 161**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,45%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,46%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,68	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	34,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 420€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**693**		74 023
Parc de résidences principales :	544		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	67 / 9,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	82 / 11,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	37,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	70,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	1 / 0,2%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	6,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	76,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**8**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **24** **(4 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : 7

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Laval-Pradel au regard de ses ambitions relativement limitées de développement.
En complément des 8 logements HLM existants, la commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre d'un futur Plan Local d'Urbanisme, même si elle apparaît peu pertinente au regard des objectifs relativement limités de développement de la commune (taille de programme insuffisante pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée si un foncier adapté était identifié.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		24	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		7	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		31	2	

Commentaires :

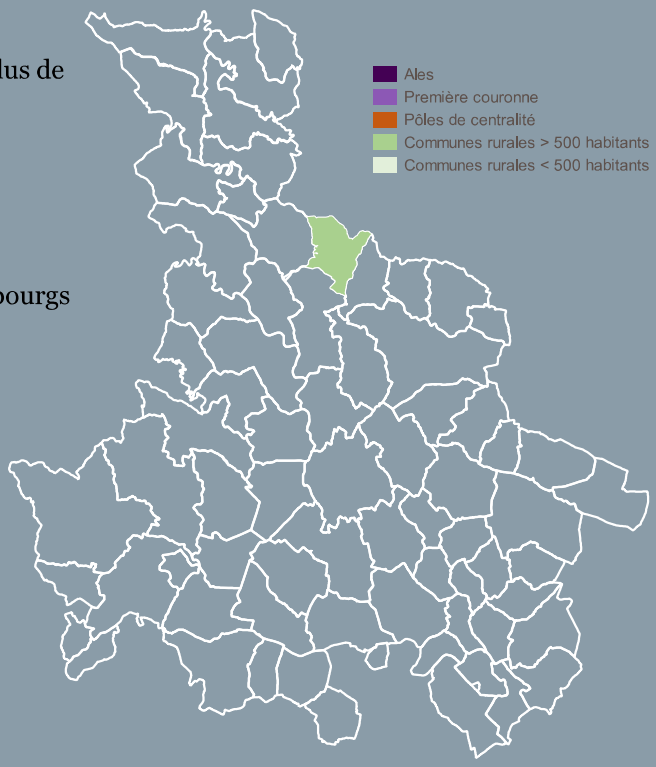
La production de logements attendue sur la commune de Laval-Pradel sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) à laquelle viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 7 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
0
300
600 m

LE MARTINET

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LE MARTINET		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**750**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,56%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-2,24%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,49	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	42,9%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 350€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**609**		74 023
Parc de résidences principales :	388		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	77 / 12,6%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	144 / 23,6%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	56,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	54,1%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	44 / 11,3%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	19,1%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	54,4%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**42**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **8**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **6**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune du Martinet au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de l'existence d'un parc déjà relativement important (42 LLS soit un taux d'équipement de l'ordre de 11% en rapport du parc de résidences principales 2017).
La commune porte toutefois un projet de Maison en Partage de 6 à 8 logements locatifs sociaux réservés aux personnes âgées non dépendantes.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre d'un futur Plan Local d'Urbanisme, même si elle apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (taille de programme insuffisante pour mobiliser un bailleur social) ; l'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée si un foncier adapté était identifié.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Maison en Partage / Parcelle AC 400 / terrains de tennis	6 à 8	6 à 8	Durée du PLH
2	Parcelle AC 62 / Programme de logements groupés	4 à 6	0	Durée du PLH
3	Parcelle AC 277 / Programme de logements groupés suite à démolition	4 à 6	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		14 à 20	6 à 8	
Capacité de production en diffus		Non définie		
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		22 à 28	7 à 9	

Commentaires :

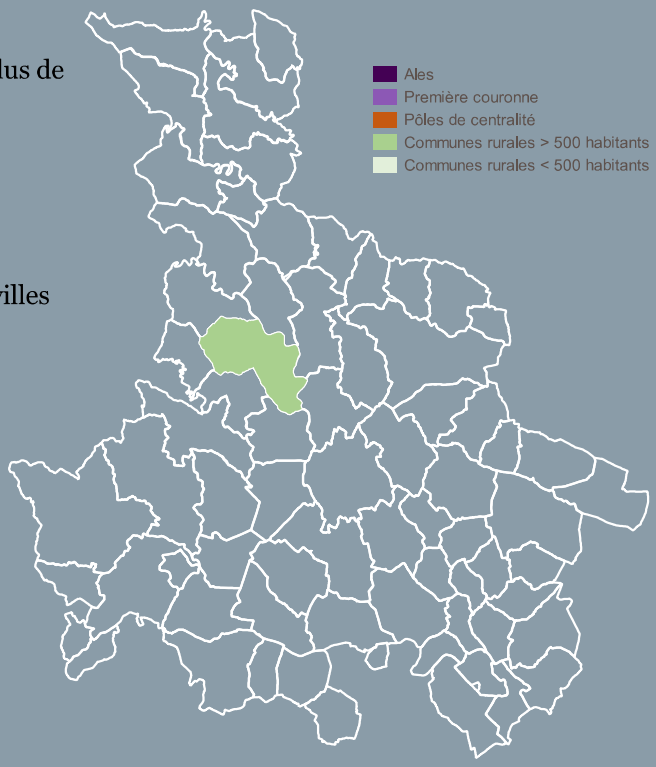
La production de logements attendue sur la commune du Martinet sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la réalisation de 2 opérations de 4 à 6 logements chacune et par la construction d'une Maison en Partage de 6 à 8 logements destinée à des personnes âgées non dépendantes.
Viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 8 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
1
2
3
0
300
600 m

LES SALLES-DU-GARDON

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et villes
Densité moyenne de logements /ha :	21
Individuel (pur et groupé)	25%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	20%
Collectif	55%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LES SALLES-DU-GARDON		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**2 600**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,06%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,41%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,57	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	38,1%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	15 560€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	34%	+	23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**1 430**		74 023
Parc de résidences principales :	1 149		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	188 / 13,1%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	94 / 6,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	23,6%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	47,3%	-	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	373 / 32,5%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	64,2%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**457**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **60** **(10 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **14**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **5**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune des Salles-sur-Gardon qui dispose d'ores et déjà d'un parc social très important (457 logements au RPLS 2020 représentant pratiquement 40% du parc de résidences principales de la commune).
Le PLH préconise à l'inverse une « rétractation » du parc locatif social ancien et obsolète, au bénéfice de programmes de type accession sociale / accession abordable, de façon à favoriser un meilleur équilibre social de la commune.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard du parc locatif social déjà très important, il n'est pas préconisé d'intégrer au PLU de mesures de type servitude de mixité sociale ou emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	L'Habitarelle	10 par hypothèse	0	Durée du PLH (sous réserve)
2	L'Habitarelle	10 par hypothèse	0	Durée du PLH (sous réserve)
Capacité de production des projets connus		20 par hypothèse	0	
Capacité de production en diffus		50	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		14	5	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		84	4	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune des Salles-sur-Gardon sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par le comblement des enclaves non bâties et par l'urbanisation de quelques parcelles en extension des hameaux de La Plaine, l'Habitarelle et l'Impostaire délimitées par le PLU approuvé le 5 février 2021.
Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 14 logements vacants (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU).


Projets
1
2
0
300
600 m

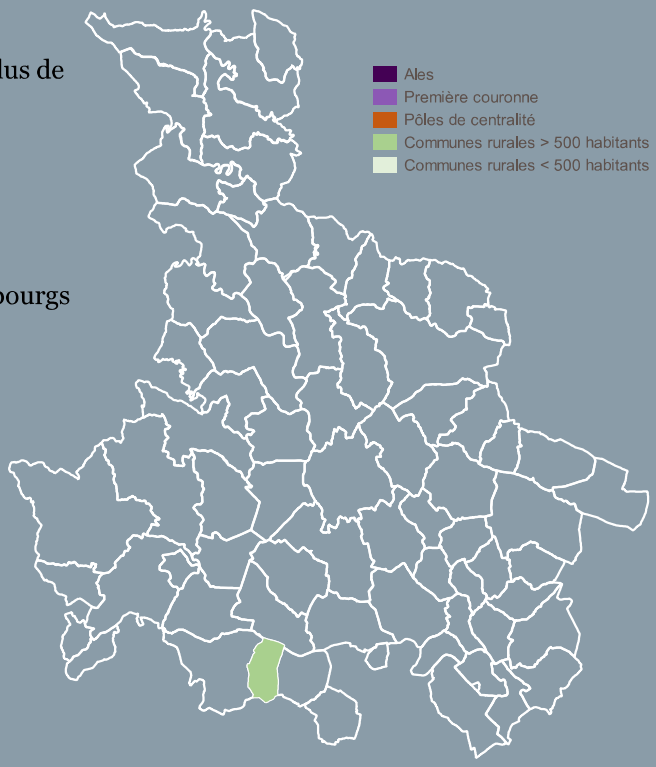
MASSILLARGUES-ATTUECH

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Bassin Sud

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MASSILLARGUES-ATTUECH		ALES AGGLO
Population 2017 :	**662**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,50%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,54%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,62	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	33,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 390€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**410**		74 023
Parc de résidences principales :	309		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	31 / 7,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	71 / 17,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	30,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	79,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,9%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	81,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **24** **(4 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **2**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Massillargues-Attuech au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
Il convient néanmoins de souligner le projet de réalisation de 1 à 3 logements locatifs sociaux sur un des emplacements réservés délimités par le PLU approuvé le 8 juillet 2019.
En complément, la commune pourra recherche d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU approuvé le 8 juillet 2019 délimite d'ores et déjà deux emplacements réservés ER3a et ER3b dont les programmes de logements devront comporter 20% de logements locatifs sociaux. Il sera intéressant de suivre la réalisation de ces projets (intervention de bailleurs sociaux et/ou logements privés conventionnés), le pourcentage de 20% ne correspondant qu'à un nombre très limité de logements sociaux par opération.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

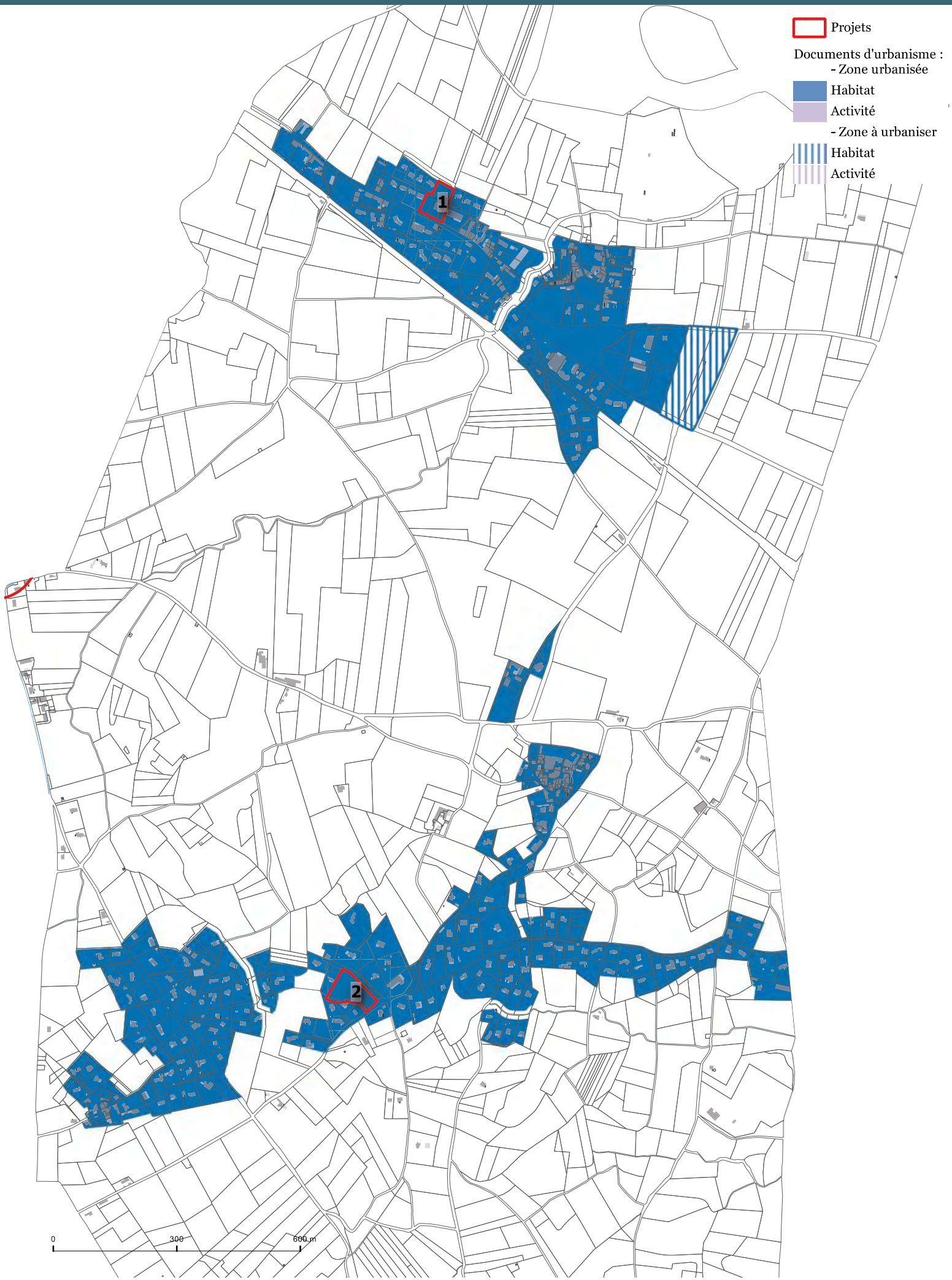
Outils fonciers
- Mobiliser le cas échéant l'EPF Occitanie sur les secteurs classés en emplacements réservés en cas de blocage foncier.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Lotissement du Lac (ER3a) devant comporter 20% de logements locatifs sociaux	7 à 15	1 à 3	Durée du PLH
2	Chemin de Bellevue (ER3b) devant comporter 20% de logements locatifs sociaux	8	2	Au delà de 2026 (par hypothèse)
Capacité de production des projets connus		7 à 15	1 à 3	
Capacité de production en diffus		26	0	
Capacité de production par changement de destination		5	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		2	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		40 à 48	1 à 3	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Massillargues-Attuech sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la production neuve en diffus, dans les limites du PLU approuvé le 8 juillet 2019 (représentant un potentiel de 26 logements, prorata temporis du potentiel total identifié par le PLU) et par la réalisation du Lotissement du Lac, classé en emplacement réservé dont le règlement du PLU impose que 20% des logements soient affectés à des logements locatifs sociaux.
Sont par ailleurs prévus la création de 5 nouveaux logements par changement de destination de bâtiments existants (prorata temporis du potentiel identifié au PLU) ainsi que la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 2 des 4 logements vacants recensés par le PLU.

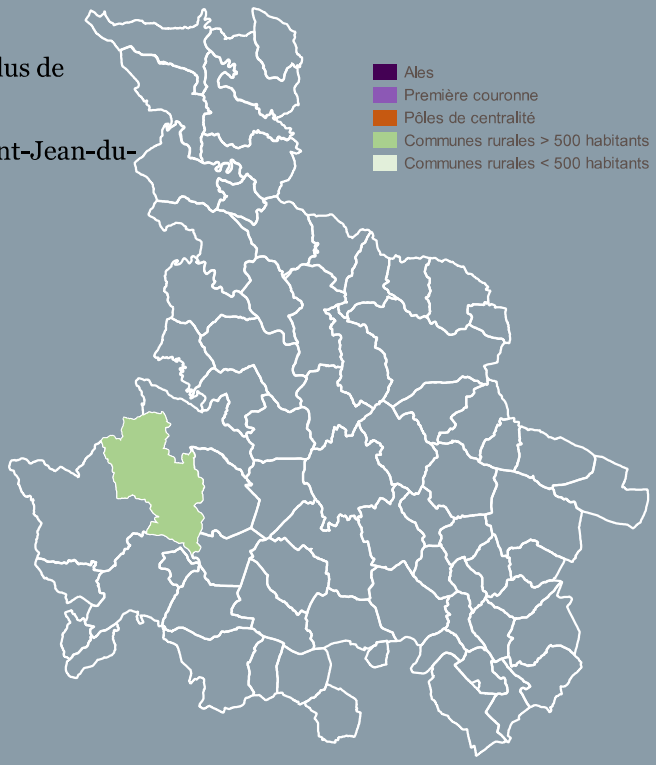

Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
0
300
600 m

MIALET

Profil

Type de commune : Commune rurale de plus de 500 habitants

Secteur : Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MIALET		ALES AGGLO
Population 2017 :	**624**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,12%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,06%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,40	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	37,5%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 590€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**671**		74 023
Parc de résidences principales :	316		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	42 / 6,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	313 / 46,6%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	55,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	72,5%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	65,1%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Mialet au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU en cours d'élaboration apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être intégrée au futur PLU.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	PLU en cours de révision	A définir	A définir	
Capacité de production en diffus		12	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		16	1	

Commentaires :

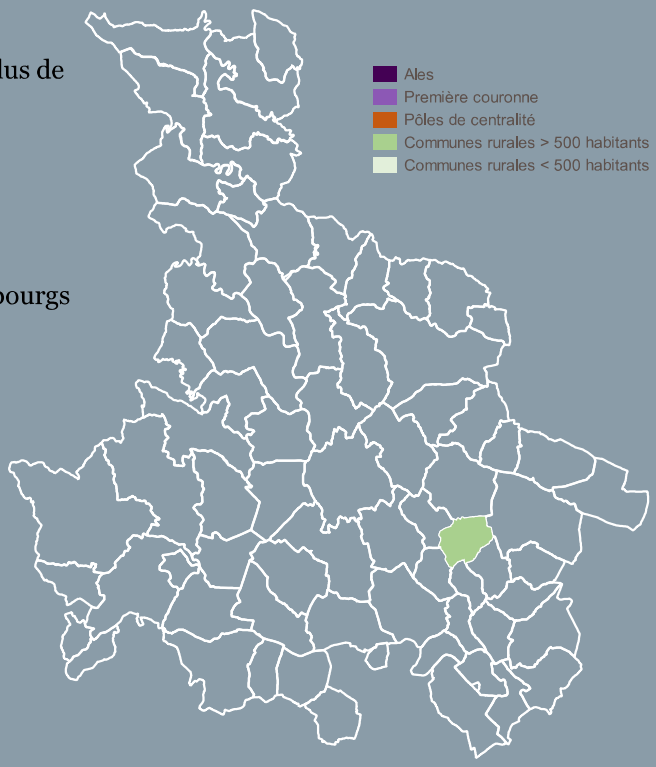
La production de logements attendue sur la commune de Mialet sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus (commune soumise au RNU) à laquelle viendront s'ajouter par hypothèse 4 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production pourra évoluer avec la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration (approbation prévue au premier semestre 2023).


Projets
0
300
600 m

MONTEILS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MONTEILS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**656**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,43%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,56%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,21	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	20,8%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 100€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**304**		74 023
Parc de résidences principales :	266		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	18 / 5,9%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	20 / 6,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	11,3%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	82,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	81,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **24** **(4 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **2**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Monteils au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
Il convient néanmoins de souligner le projet de réalisation de 3 logements communaux conventionnés, lieu-dit Lauzière.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Même si aucun objectif quantitatif n'est fixé à la commune de Monteils, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 29 novembre 2017 pourrait être envisagée sur le secteur du Rieu, seul secteur suceptible d'accueillir un nombre suffisamment important de logements, mais dont l'ouverture à l'urbanisation reste conditionnée à une modification ou une révision du PLU et à la mise en service de la nouvelle station d'épuration. L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés pourrait également être envisagée si un bâti ou un foncier à enjeu était identifié, en complément des 3 logements d'ores et déjà prévus sur la durée du PLH.

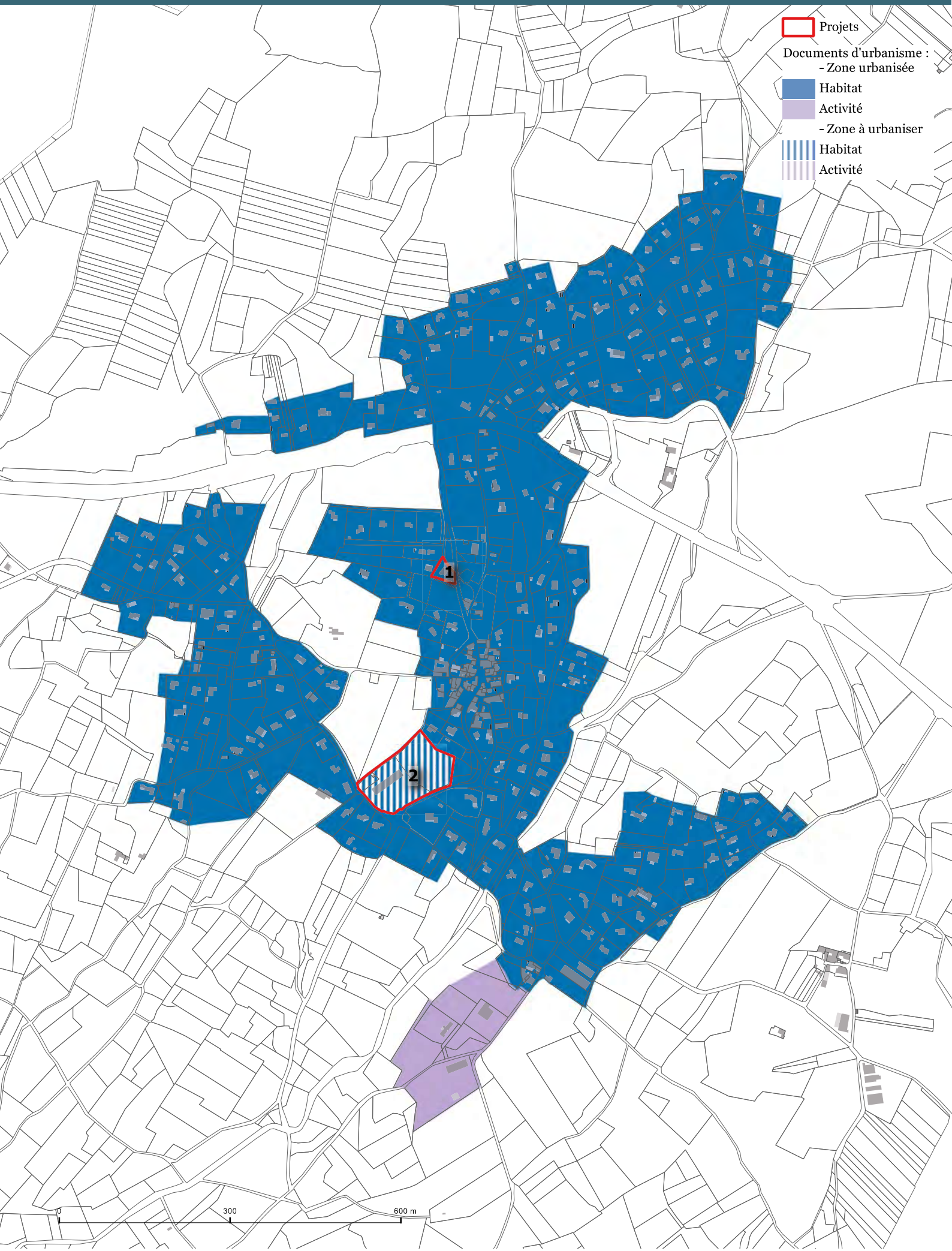
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Lieu dit Lauzière (parcelles A 473 et A 902)	3	3	Durée du PLU
2	Zone IAU Le Rieu	23	A définir le cas échéant	Apèrs 2026 (en fonction de la mise en service de la nouvelle STEP)
Capacité de production des projets connus		3	3	
Capacité de production en diffus		22	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		2	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		27	3	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Massillargues-Attuech sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la production neuve en diffus, dans les limites du PLU approuvé le 29 novembre 2017 (représentant un potentiel de 22 logements) ; l'ouverture de la zone IAU Le Rieu, pouvant potentiellement accueillir plus d'une vingtaine de logements, reste conditionnée à la mise en service de la nouvelle station d'épuration des eaux usées d'une capacité prévue de 440 EH.
Viendront s'y ajouter la création de 3 logements communaux ainsi que la réhabilitation et la remise sur le marché de 2 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
0
300
600 m

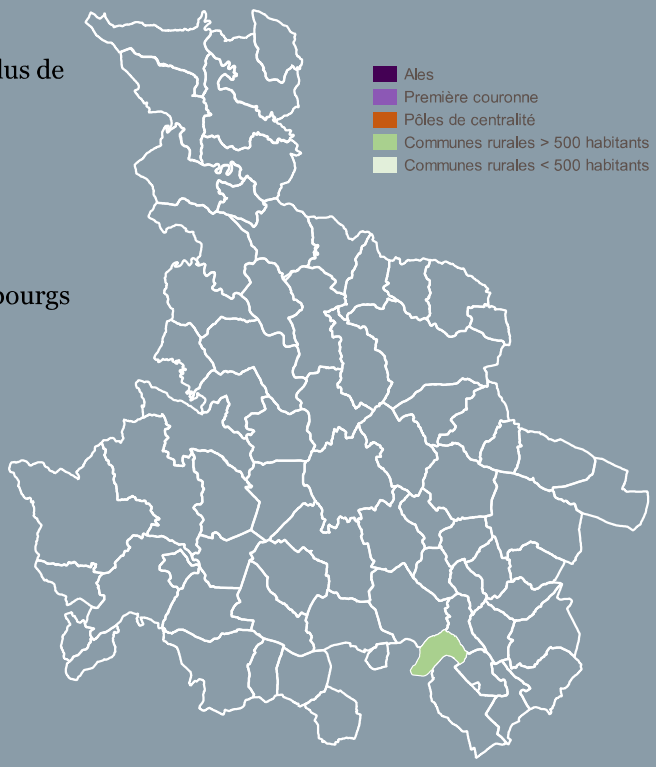
NERS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	NERS		ALES AGGLO
Population 2017 :	**702**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,44%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,48%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,65	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	29,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 360€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**407**		74 023
Parc de résidences principales :	306		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	46 / 11,3%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	55 / 13,5%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	26,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	78,8%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	84,3%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **30** **(5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **5**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Ners au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Lotissement "Les Jardins d'Yves" / Rue des 4 vents / lots non encore bâtis	2	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		2	0	
Capacité de production en diffus		28	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		33	2	

Commentaires :

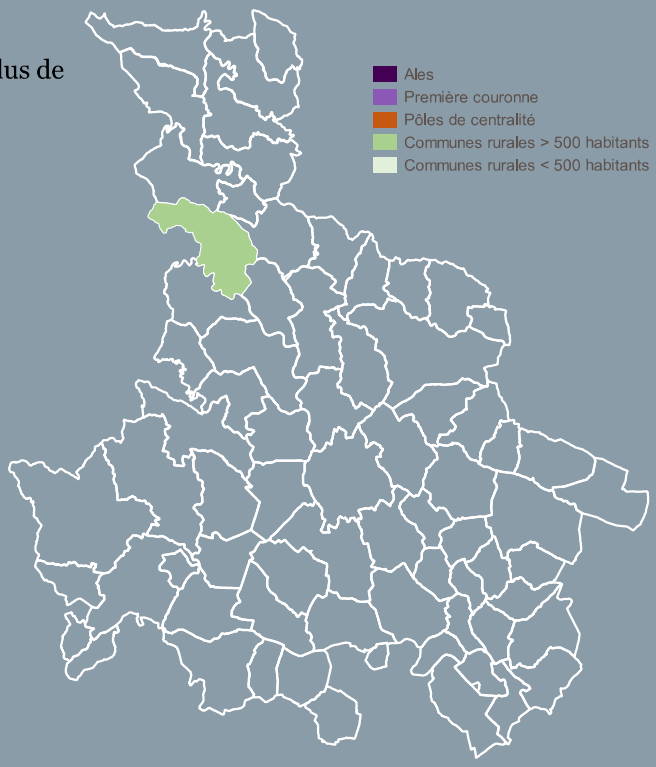
La production de logements attendue sur la commune de Ners sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par l'achèvement du lotissement "Les Jardins d'Yves" et par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU).
Viendront s'ajouter à ces constructions nouvelles, 5 logements anciennement vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
1
0
300
600 m

SAINTE-CÉCILE-D'ANDORGE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINTE-CÉCILE-D'ANDORGE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**586**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,49%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,06%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,67	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	33,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 120€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**397**		74 023
Parc de résidences principales :	268		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	44 / 11,1%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	84 / 21,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	39,2%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	81,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	68,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Sainte-Cécile-d'Andorge au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Sainte-Cécile-d'Andorge est dotéee d'une carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

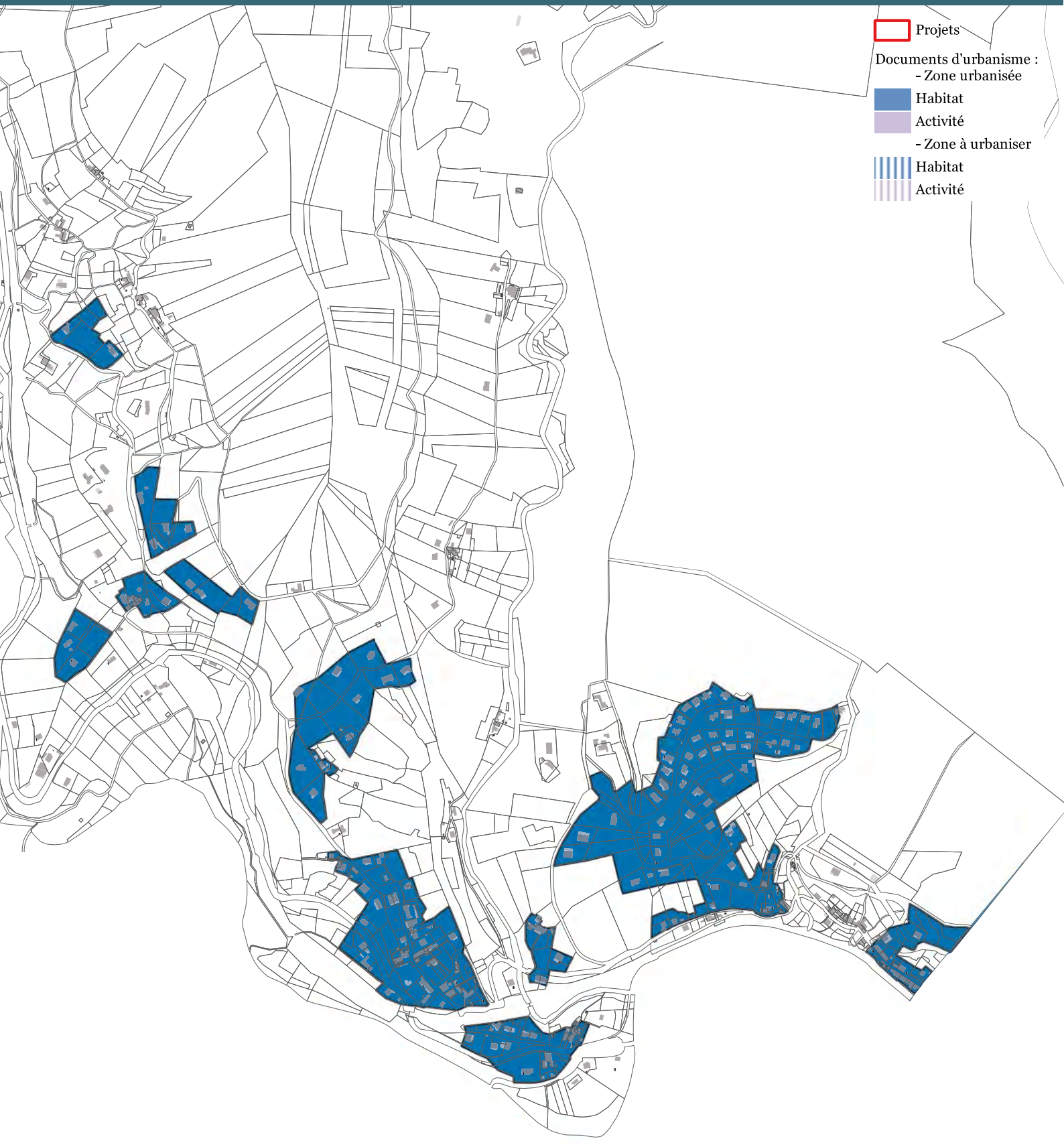
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		18	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		22	1	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Sainte-Cécile-d'Andorge sur les 6 années du PLH sera portée par la construction neuve dans les limites définies par la carte communale approuvée le 19 décembre 2017 et par la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 4 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

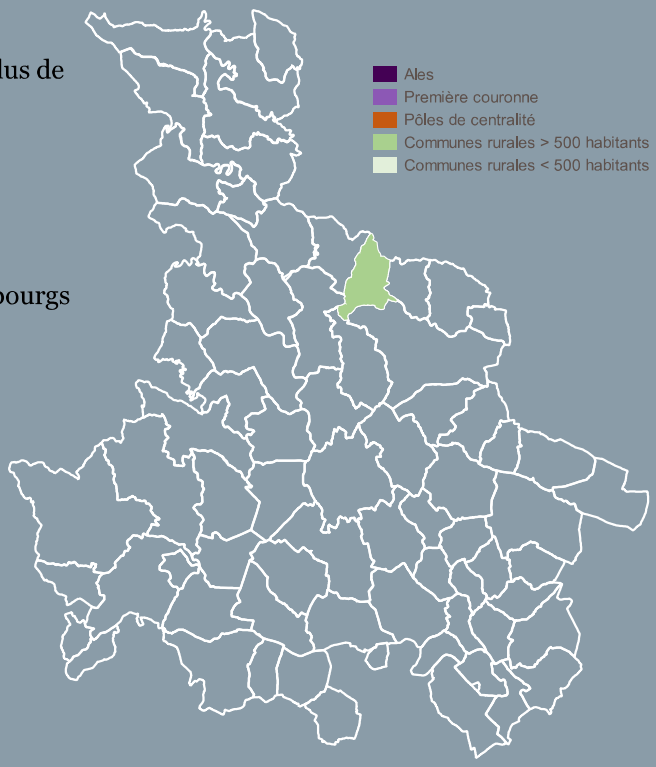
SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-FLORENT-SUR-AUZONNET		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**1 173**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,30%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,80%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,54	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	40,2%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	16 640€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**839**		74 023
Parc de résidences principales :	590		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	155 / 18,5%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	94 / 11,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	29,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	58,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	127 / 21,5%	+	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,9%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	67,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**135**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **8**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Florent-sur-Auzonnet (commune rurale d'un peu plus de 1 000 habitants) qui dispose déjà d'un parc social relativement important (135 LLS au 01/01/2020 soit un taux d'équipement de l'ordre de 23% en rapport du parc de résidences principales 2017).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils règlementaires
Au regard de la taille de la commune et de l'importance de son parc HLM actuel, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 11 mas 2006 n'apparaît pas nécessaire. L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncierà identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		18	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		26	3	

Commentaires :

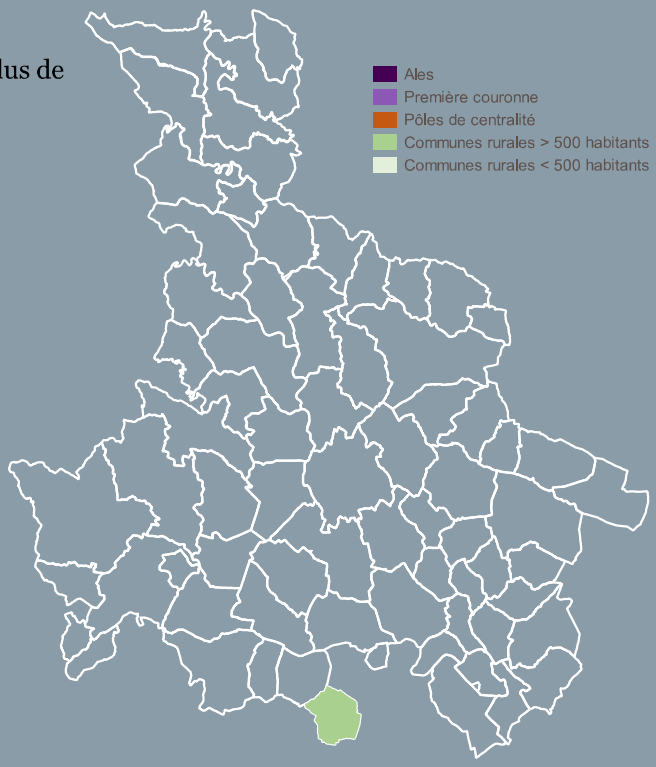
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Florent-sur-Auzonnet sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par une construction diffuse en zones U et AU délimitées par le PLU approuvé le 11 mars 2006. Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 8 logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant INSEE 2017).


Projets
0
300
600 m

SAINT-JEAN-DE-SERRES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Bassin Sud



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JEAN-DE-SERRES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**521**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,27%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,12%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,88	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	32,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 480€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**291**		74 023
Parc de résidences principales :	233		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	22 / 7,6%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	36 / 12,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	36,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	65,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	75,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **24** **(4 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **4**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Jean-de-Serres au regard de sa taille (commune rurale d'à peine plus de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
On note toutefois le projet de création de 4 logements communaux conventionnés dans l'ancienne école.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Saint-Jean-de-Serres élabore actuellement sa carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Ancienne école / 2 Place des Cévennes (parcelle AK 18)	4	4	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		4	4	
Capacité de production en diffus		20	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		28	5	

Commentaires :

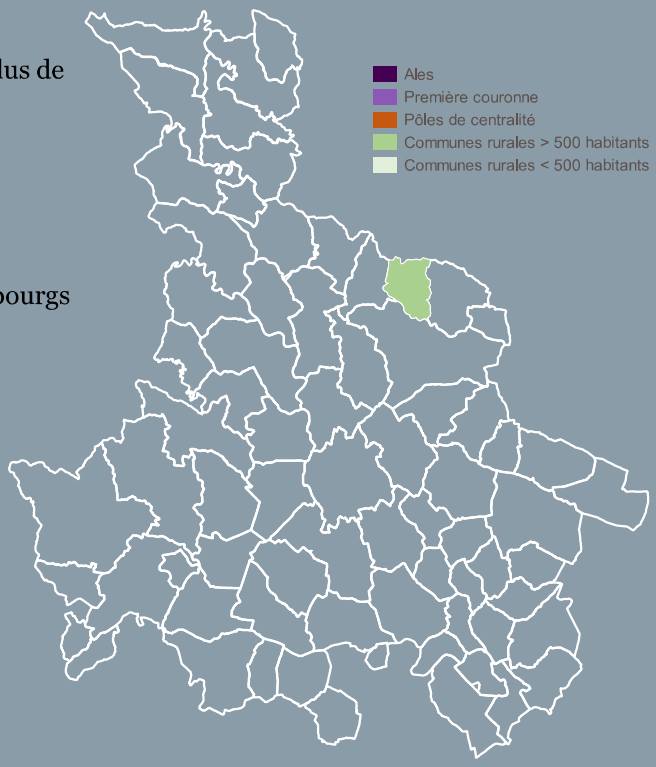
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Jean-de-Serres sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (sous le régime actuel du RNU), voire dans les limites de la carte communale en cours d'élaboration.
A cette production diffuse viendront s'ajouter 4 logements sociaux dans l'ancienne école communale (gérés par la commune ou par un bailleur social) et, par hypothèse, la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 4 logements vacants (correspondant à 20% du parc vacant recensé INSEE 2017, selon les indications de la Mairie).


Projets
1
0
300
600 m

SAINT-JEAN-DE-VALÉRISCLE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JEAN-DE-VALÉRISCLE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**669**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,84%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-1,01%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,77	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	16 600€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**431**		74 023
Parc de résidences principales :	296		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	78 / 18,1%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	57 / 13,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	66,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	70,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	12 / 4,1%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	76,3%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**10**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **24** **(4 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **8**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **3**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Jean-de-Valériscle (commune rurale de moins de 1 000 habitants) au regard de sa taille et de ses ambitions relativement limitées de développement.
La commune envisage toutefois de conventionner 2 logements communaux, qui viendront s'ajouter aux 10 logements HLM existants.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, même si elle apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée, permettant le développement d'une offre locative sociale complémentaire au parc existant.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Réhabilitation et conventionnement de 2 logements communaux Mairie	0	2	Durée du PLH
2	Emprise de l'ancienne résidence Logis Cévenols démolie en 2014	Non défini	Non défini	Durée du PLH
3	Opération ancien stade	10	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		10 à minima	2	
Capacité de production en diffus		Non défini	Non défini	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	3	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		18 à minima	5	

Commentaires :

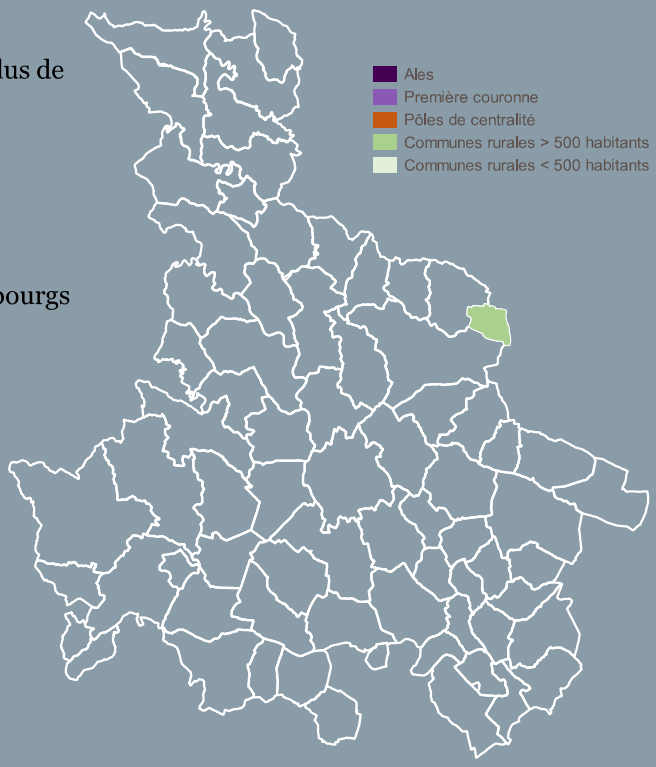
Dans l'attente du PLU en cours d'élaboration, la production de logements attendue sur la commune de Saint-Jean-de-Valeriscle sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la réalisation d'une opération d'une dizaine de logements sur l'emplacement de l'ancien stade et par le réinvestissement d'une emprise libérée par la démolition d'une ancienne résidence Logis Cévenols ; viendront s'y ajouter par hypothèse 8 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
1
2
3
0
300
600 m

SAINT-JULIEN-DE-CASSAGNAS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JULIEN-DE-CASSAGNAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**698**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,44%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,72%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,74	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	29,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 390€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**378**		74 023
Parc de résidences principales :	319		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	25 / 6,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	35 / 9,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	23,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	71,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	75,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**5**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **30** **(5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **2**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Julien-de-Cassagnas (commune rurale de moins de 1 000 habitants) au regard de sa taille et de ses ambitions relativement limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'inscription d'une servitude de mixité sociale pourrait être envisagée dans le cadre d'un futur Plan Local d'Urbanisme, même si elle apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (taille de programme insuffisante pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée .

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Pas de projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		30	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		2	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		32	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Julien-de-Cassagnas sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) à laquelle viendront s'ajouter par hypothèse 2 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

Projets



0 300 600 m

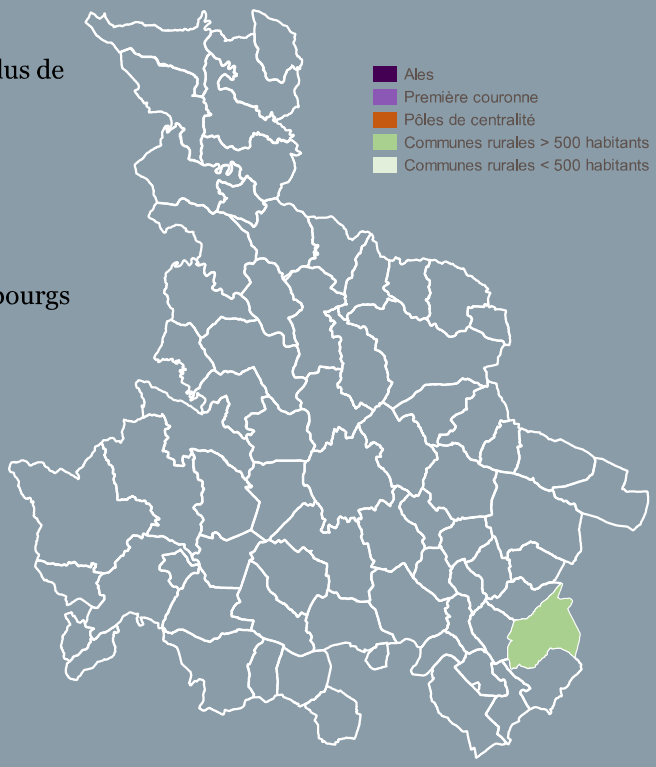
SAINT-MAURICE-DE-CAZEVIEILLE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-MAURICE-DE-CAZEVIEILLE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**727**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,97%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,38%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,10	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	25,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 690€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**385**		74 023
Parc de résidences principales :	294		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	65 / 16,9%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	25 / 6,6%	-	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	23,8%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	71,7%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	80,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **54** **(9 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **3**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Maurice-de Cazevieille au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1000 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
On peut toutefois noter le projet d'aménagement de 4 logements communaux conventionnés en centre ancien.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Le PLU de Saint-Maurice-de-Cazevielle, approuvé le 9 mars 2020, ne comporte ni secteur de mixité sociale ni emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. L'inscription d'une servitude de mixité sociale n'est réellement pertinente que sur des tènements fonciers de taille suffisante pour mobiliser un bailleur social ; l'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

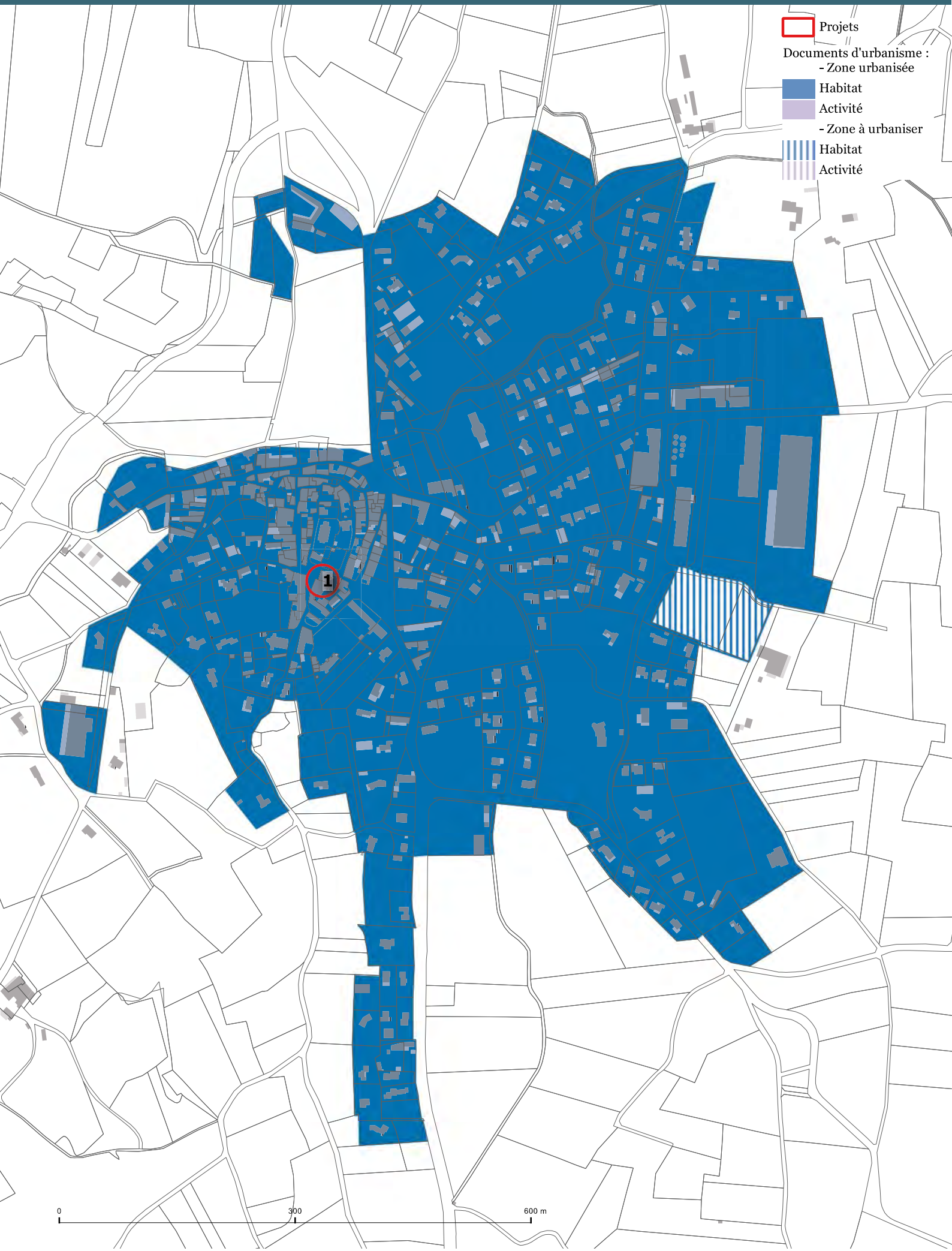
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux centre ancien	4	4	
Capacité de production des projets connus		4	4	
Capacité de production en diffus		41	0	
Mutation d'anciennes remises		3	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		3	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		51	4	

Commentaires :

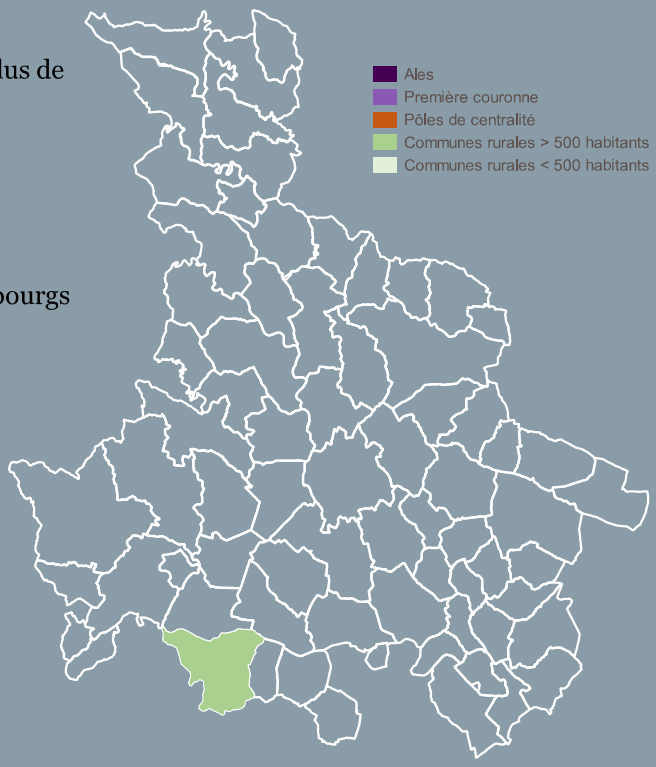
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Maurice-de-Cazevieille sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein et en frange de la zone UC délimitée par le PLU approuvé le 9 mars 2020.
A cette production diffuse viendront s'ajouter une dizaine de logements en centre ancien et faubourgs dont 4 logements communaux conventionnés.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
0
300
600 m

TORNAC

Profil

Type de commune :	Commune rurale de plus de 500 habitants
Secteur :	Bassin Sud



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	TORNAC		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**904**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,48%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,61%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,63	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	31,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 620€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**552**		74 023
Parc de résidences principales :	413		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	31 / 5,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	108 / 19,6%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	28,6%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	68,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	6,4%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	74,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**5**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **54** **(9 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **8**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Tornac au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants). L'opération d'une vingtaine de logements prévue sur la zone IAUa du village pourrait toutefois inclure quelques logements sociaux.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 26 juin 2018 apparaît peu pertinente au regard de la dispersion sur les différents hameaux des zones constructibles ; seule la zone IAUa du Village, plus importante, pourrait éventuellement faire l'objet d'une telle mesure (à étudier le cas échéant lors de la modification du PLU préalable à son ouverture à l'urbanisation). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés pourrait également être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU.

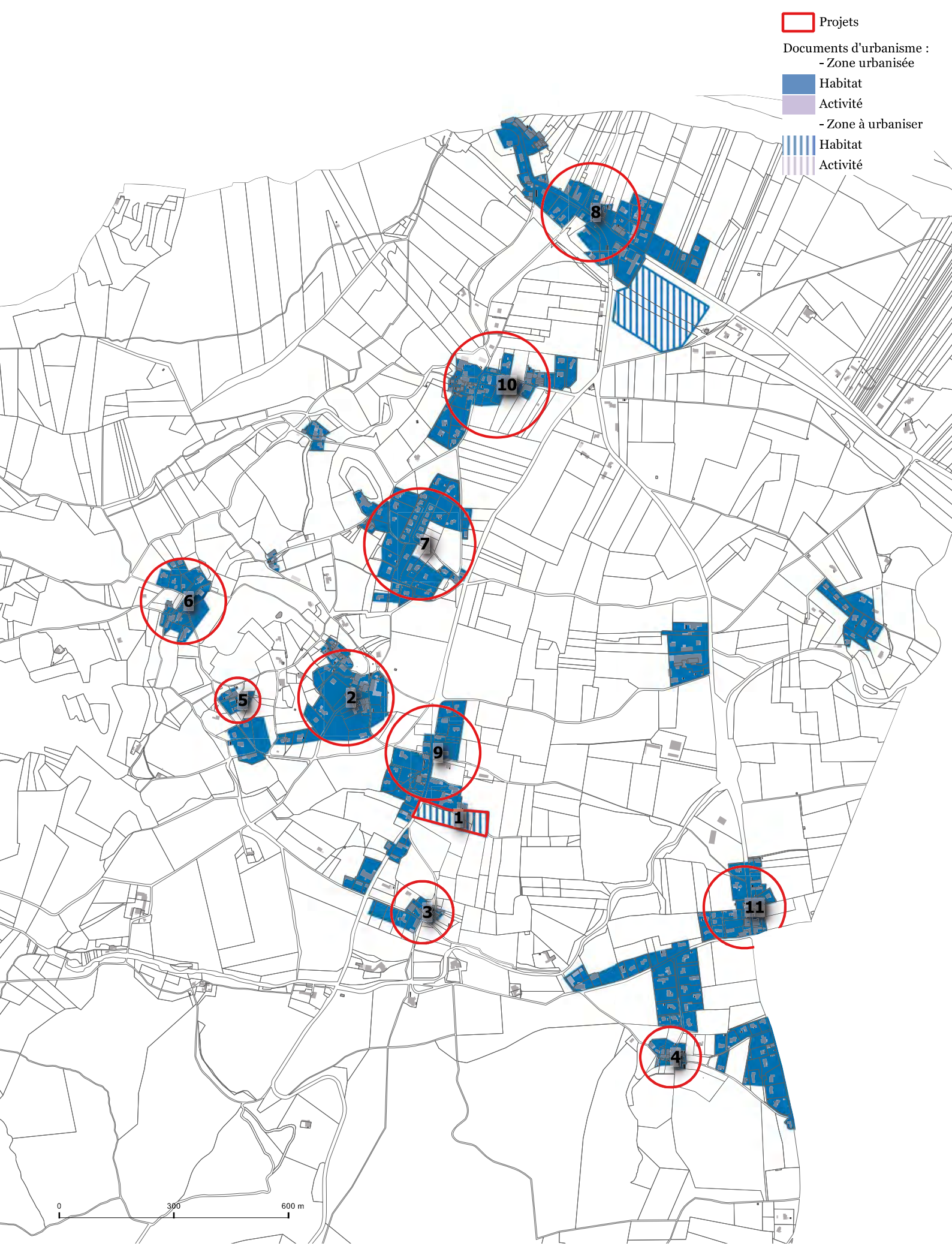
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	OAP Le Village (1AUa) sous réserve de modification du PLU	20	A définir le cas échéant	Durée du PLH (en tout ou partie)
2	Le Sambuc (Ua, Ub et Uba)	19	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
3	La Molière (Ua et Ub)	6	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
4	Orthoux (Ua et Ub)	4	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
5	Les Aures (Uaa)	4	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
6	Le Sabatier (Uaa et Uba)	3	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
7	La Flavarderie (Uba)	3	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
8	La Madeleine (Ub, Ube et 1AUe)	3	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
9	Le Village (Ua et Ub)	2	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
10	Le Trial (Ua et Ub)	2	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
11	Bouzène (Ua et Ub)	2	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
Capacité de production des projets connus		68	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		8	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		82	2 + éventuellement OAP Le Village	

Commentaires :

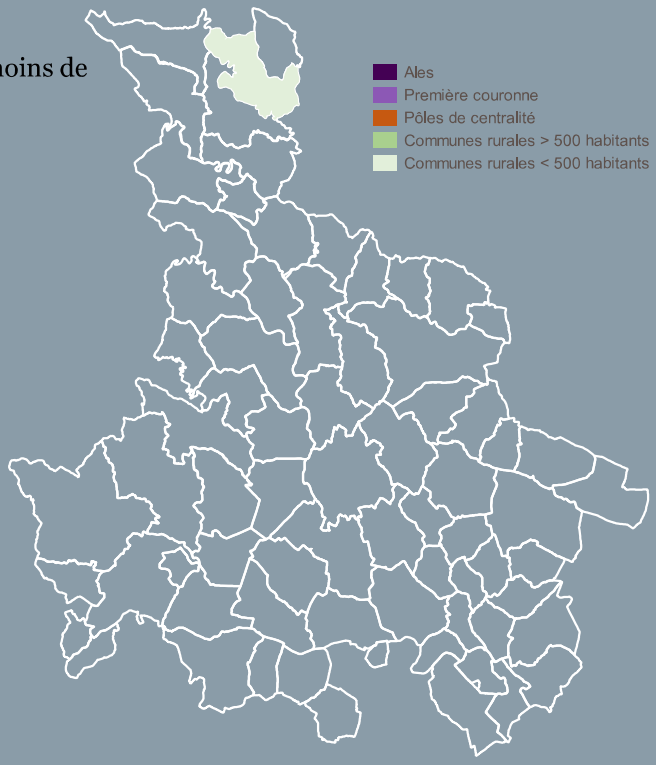
La production de logements attendue sur la commune de Tornac sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus en zones urbaines délimitées par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2018 et, le cas échéant, par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa délimitée en extension du village (après modification du PLU). Viendra s'y ajouter la remise sur le marché immobilier de 8 logements actuellement vacants (au prorata du potentiel identifié par le PLU).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
8
10
7
6
5
2
9
1
3
11
4
0
300
600 m

AUJAC

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Sud



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	AUJAC		ALES AGGLO
Population 2017 :	**178**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,06%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,66%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,43	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	33,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	16 410€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**188**		74 023
Parc de résidences principales :	90		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	8 / 4,3%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	90 / 47,9%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	62,2%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	75,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	13,3%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	64,4%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune d'Aujac au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses possibilités et ambitions très limitées de développement.
Le conventionnement des 2 logements communaux projetés dans l'ancienne école du hameau de la Plane pourrait néanmoins être envisagé ; ils viendront s'ajouter aux 3 logements communaux déjà aménagés dans l'ancien presbytère..

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses possibilités limitées de développement, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU en cours de réflexion apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et permettrait ainsi la production de nouveaux logements en complément des deux prévus dans l'ancienne école du hameau de la Planc (sous réserve de leur conventionnement).

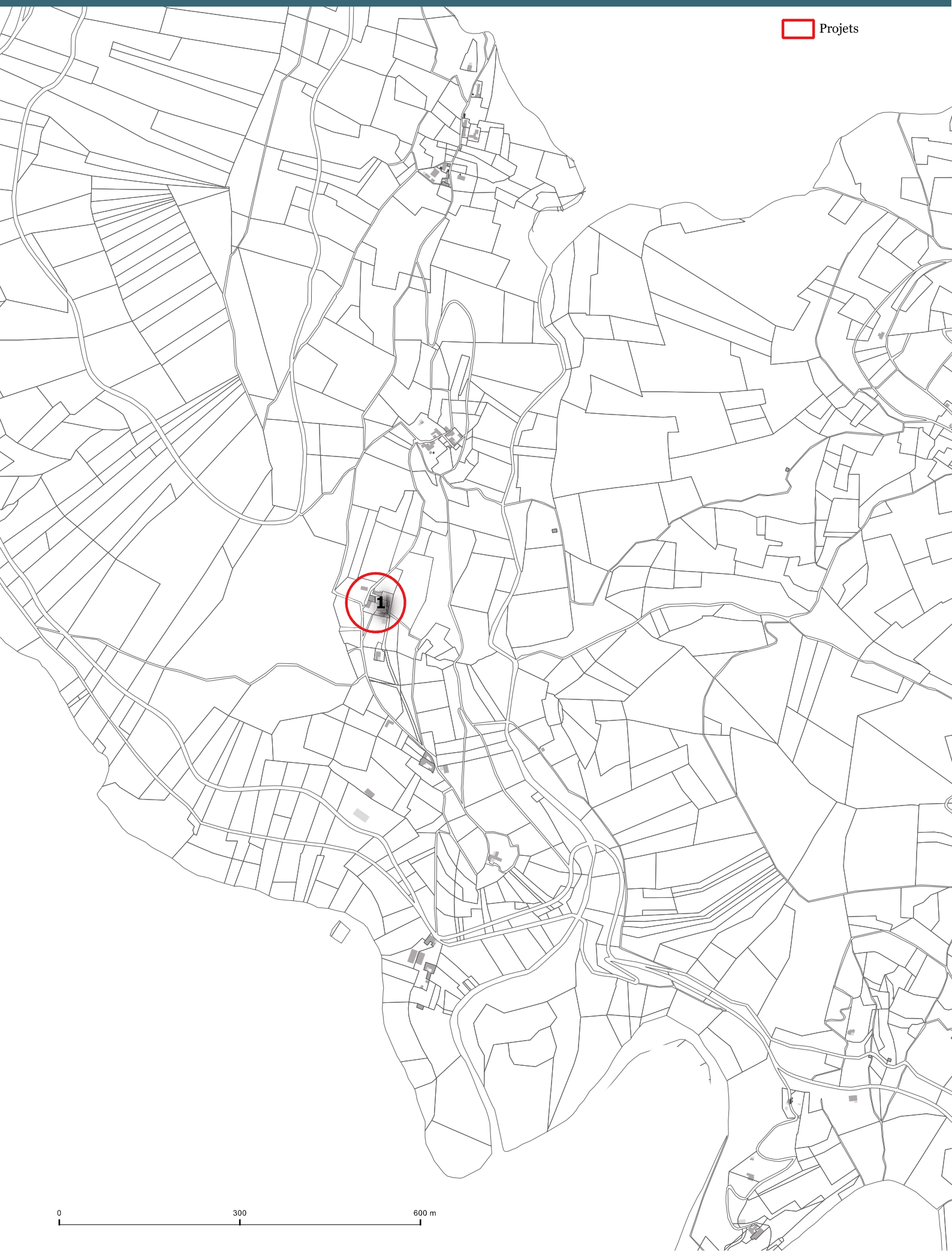
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Logements communaux / Ancienne école de La Plane	2	2 sous réserve de conventionnemen	Durée du PLH
Capacité de production en diffus		4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	2 sous réserve de conventionnemen	

Commentaires :

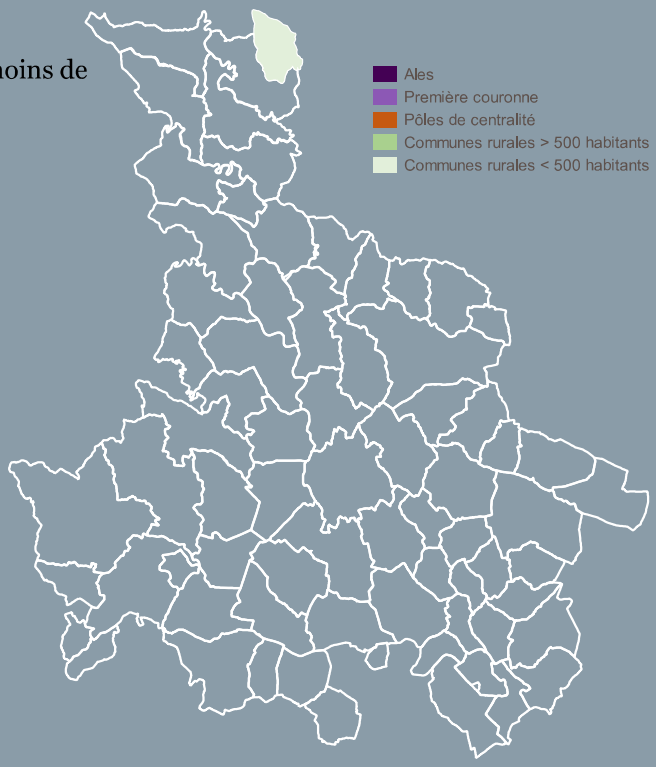
La production de logements attendue sur la commune d'Aujac sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par les deux logements communaux prévus dans l'ancienne école du hameau de Plane et par quelques constructions neuves en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU), dans l'attente de l'approbation du PLU en cours d'élaboration (avec une éventuelle extension limitée du village sur des terrains propriété de la commune).
Le parc vacant étant très limité (8 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 4,3% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.


Projets
1
0
300
600 m

BONNEVAUX

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	BONNEVAUX		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**88**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,66%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-3,47%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,36	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	51,0%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	-		18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**91**		74 023
Parc de résidences principales :	48		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	2 / 2,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	40 / 44,5%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	45,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	70,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	42,9%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	42,8%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Bonnevaux au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement (uniquement par réhabilitation de bâti existant).
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses projets très limités de développement, l'inscription d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 21 février 2020 apparaît peu pertinente. L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée à l'occasion d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Bonnevaux Village / Réhabilitations et ruines	7 pour partie	0	Durée du PLH
2	Les Alègres / Réhabilitations et ruines	4 pour partie	0	Durée du PLH
3	Nojaret/ Réhabilitations et ruines	5 pour partie	0	Durée du PLH
4	Thomazes / Réhabilitation et ruines	1 éventuellement	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		6	0	
Capacité de production en diffus		0	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		Pris en compte ci-avant	Pris en compte ci-avant	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	0	

Commentaires :

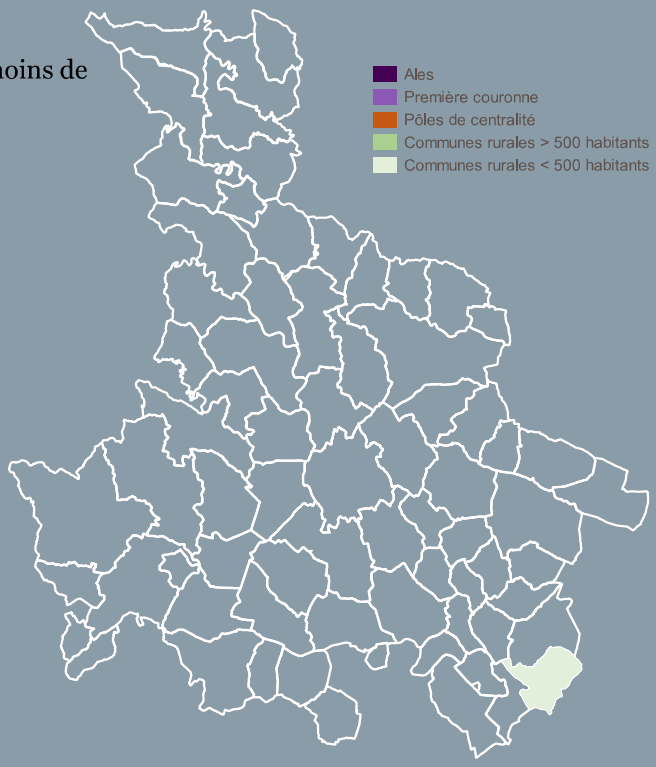
La production de logements attendue sur la commune de Bonnevaux sur les 6 années du PLH sera exclusivement portée par la réhabilitation de logements vacants et de ruines sur les différents hameaux composant le territoire (Bonnevaux, Nojaret, Les Alègres et Thomazes). Le potentiel total identifié par le PLU approuvé le 21 février 2020 est de 17 logements dont 6 par hypothèse sur la durée du PLH (prorata temporis).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
0
300
600 m

CASTELNAU-VALENCE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CASTELNAU-VALENCE		ALES AGGLO
Population 2017 :	**454**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	3,34%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,38%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,29	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	27,1%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 430€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**241**		74 023
Parc de résidences principales :	179		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	16 / 6,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	47 / 19,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	24,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	80,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	83,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **3** **(0.5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Castelnau-Valence au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	1 Place de la Mairie (parcelle F0272)	3	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		3	0	
Capacité de production en diffus		0	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		4	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Castelnau-Valence sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par une opération en réinvestissement urbain au centre du village (commune soumise au RNU).
Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de de 1 logement vacant (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

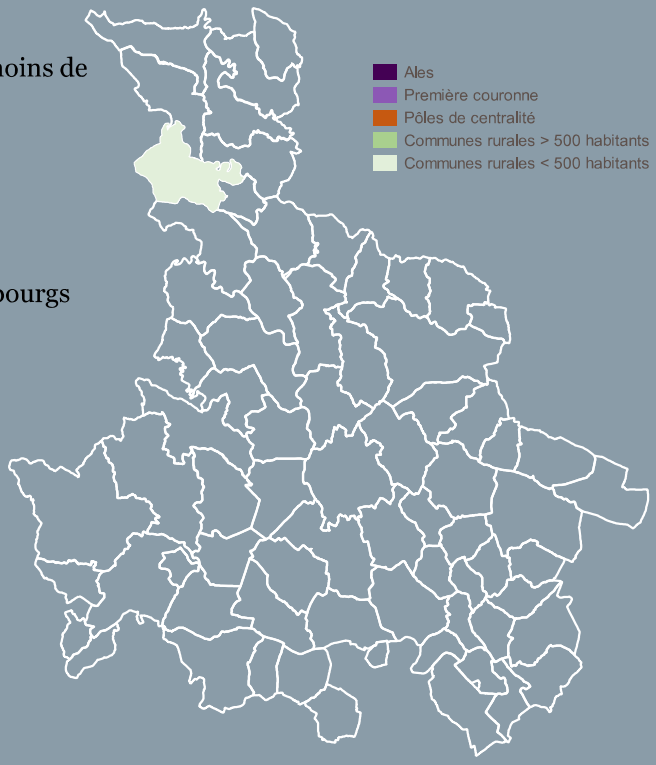

Projets
1
0
300
600 m

CHAMBORIGAUD

Profil

Type de commune : Commune rurale de moins de 500 habitants

Secteur : Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Pôles de centralité et bourgs
Densité moyenne de logements /ha :	17
Individuel (pur et groupé)	35%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	40%
Collectif	25%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CHAMBORIGAUD		ALES AGGLO
Population 2017 :	**852**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,22%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,09%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,31	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	37,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 100€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**692**		74 023
Parc de résidences principales :	401		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	145 / 21,0%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	146 / 21,1%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	54,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	76,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	1 / 0,2%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	9,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	64,9%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : 7

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Chamborigaud au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		7	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		13	2	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Chamborigaud sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus dans les limites définies par la carte communale approuvée en avril 2004 et par la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 7 logements vacants (correspondant par hypothèse à 5% du parc vacant très important recensé par l'INSEE 2017).

Projets

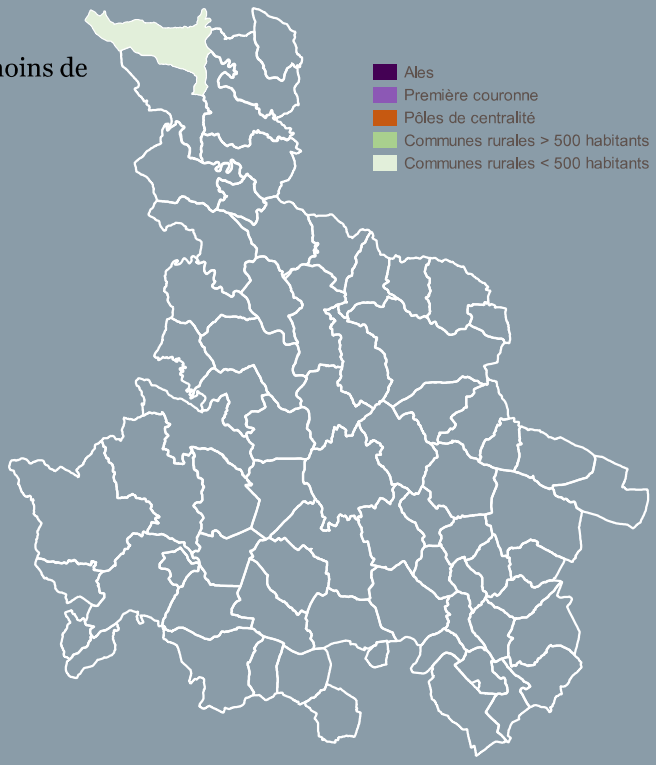


0 300 600 m

CONCOULES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CONCOULES		ALES AGGLO
Population 2017 :	**258**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,08%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,31%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,28	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	40,0%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 240€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**347**		74 023
Parc de résidences principales :	121		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	43 / 12,4%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	183 / 52,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	40,6%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	65,5%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	13,2%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	63,6%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Concoules au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses possibilités très limitées de développement.
Le conventionnement des 2 logements communaux envisagés dans l'ancien presbytère pourrait néanmoins être envisagé ; ils viendront conforter le parc communal déjà composé de 6 logements (dont la moitié conventionnés).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Ancien presbytère	2	2 sous réserve de conventionnemen	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		2	2 sous réserve de conventionnemen	
Capacité de production en diffus		4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		10	1 voire 3	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Concoules sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) et par la création de deux logements communaux dans l'ancien presbytère. Viendra s'y ajouter par hypothèse la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 4 logements vacants (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

Projets

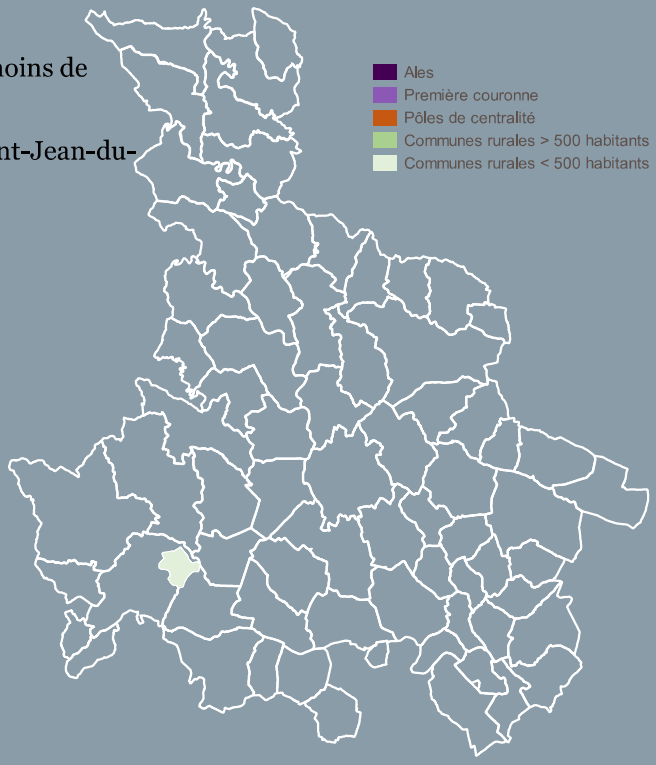


0 300 600 m

CORBÈS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	CORBÈS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**154**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,33%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,89%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,50	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	40,0%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	16 430€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**107**		74 023
Parc de résidences principales :	74		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	10 / 9,6%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	22 / 20,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	56,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	67,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	12,7%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	70,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Corbès au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune envisage toutefois la réalisation de 2 logements communaux conventionnés sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 4 janvier 2006 apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification voire d'une révision du PLU, en complément des 2 logements communaux d'ores et déjà programmés.

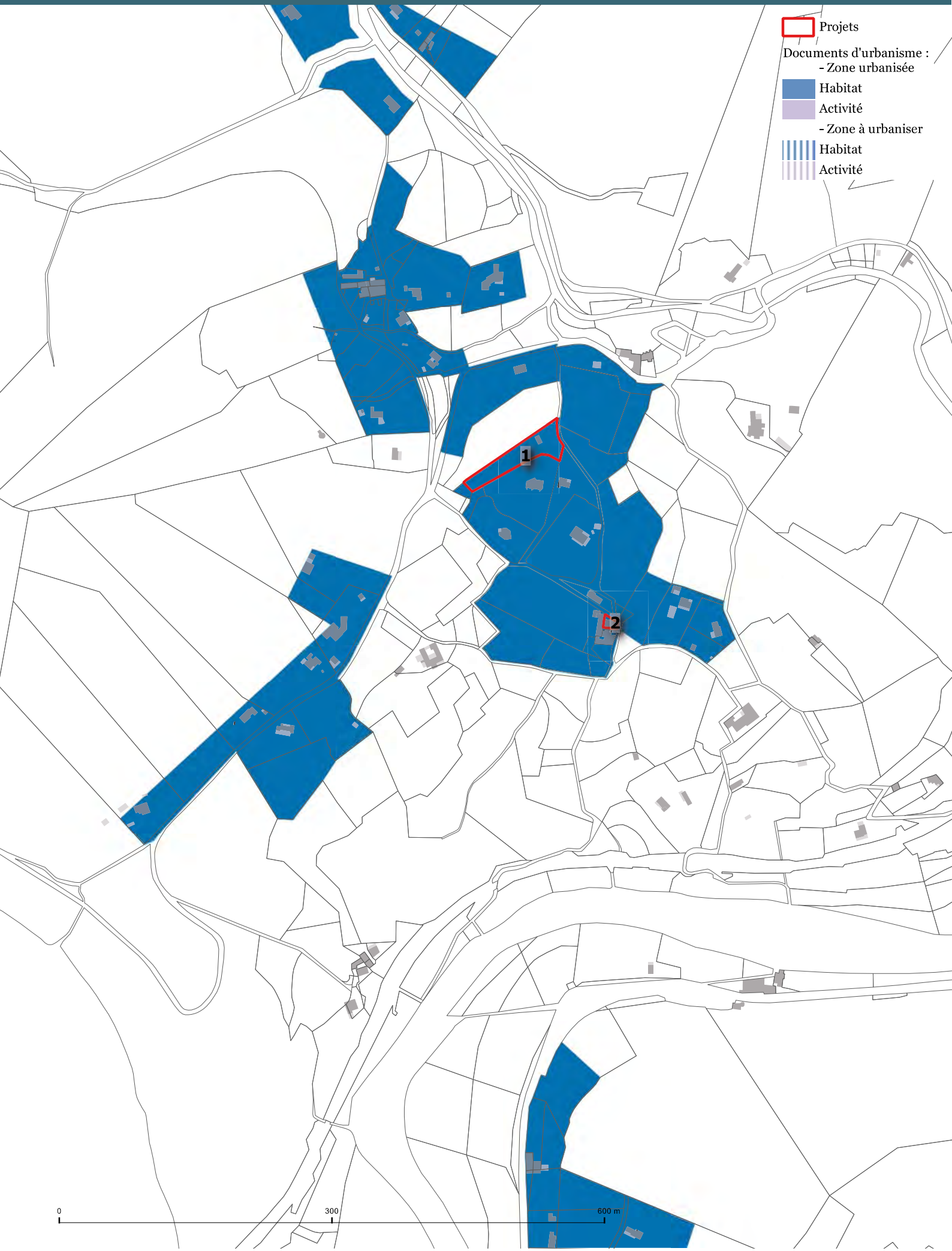
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Impasse de la Mairie (parcelle A517)	1	1	Durée du PLH
2	Ecole (parcelle A 86)	1	1	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		2	2	
Capacité de production en diffus		4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		7	2	

Commentaires :

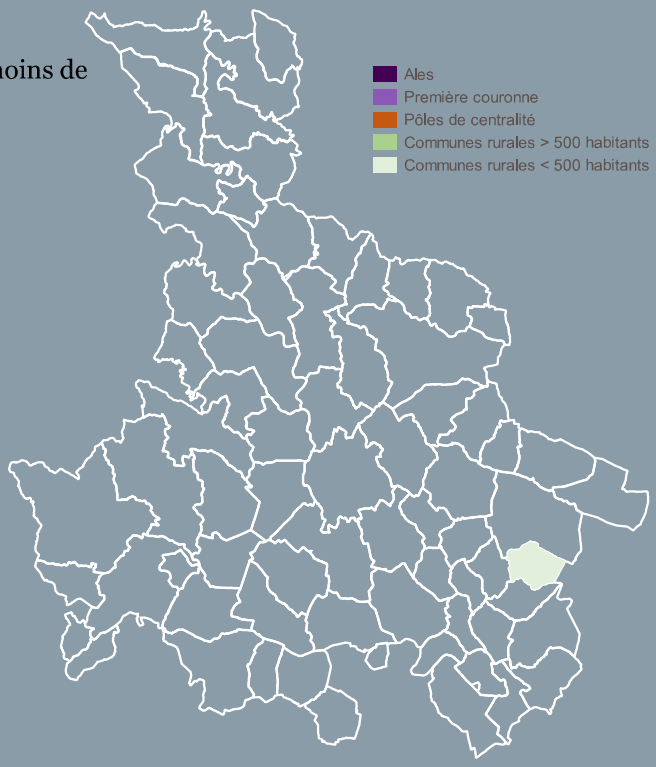
La production de logements attendue sur la commune de Corbès sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus dans les limites définies par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 janvier 2006 (en cours de révision) et par quelques réhabilitations dont 2 logements communaux (Ecole et Impasse de la Mairie) et, par hypothèse, 1 logement privé vacant (correspondant à 10% du parc vacant INSEE 2017).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
0
300
600 m

EUZET

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	EUZET		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**439**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,64%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,58%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	23,7%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 820€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**251**		74 023
Parc de résidences principales :	196		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	15 / 6,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	40 / 16,0%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	28,6%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	82,8%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	1,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	83,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune d'Euzet au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune d'Euzet réfléchit actuellement à l'élaboration d'une carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLu (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		12	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		13	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune d'Euzet sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) à laquelle viendra s'ajouter par hypothèse 1 logement vacant réhabilité et remis sur le marché immobilier (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production pourra évoluer avec la mise en œuvre d'une carte communale (réflexion en cours).

Projets

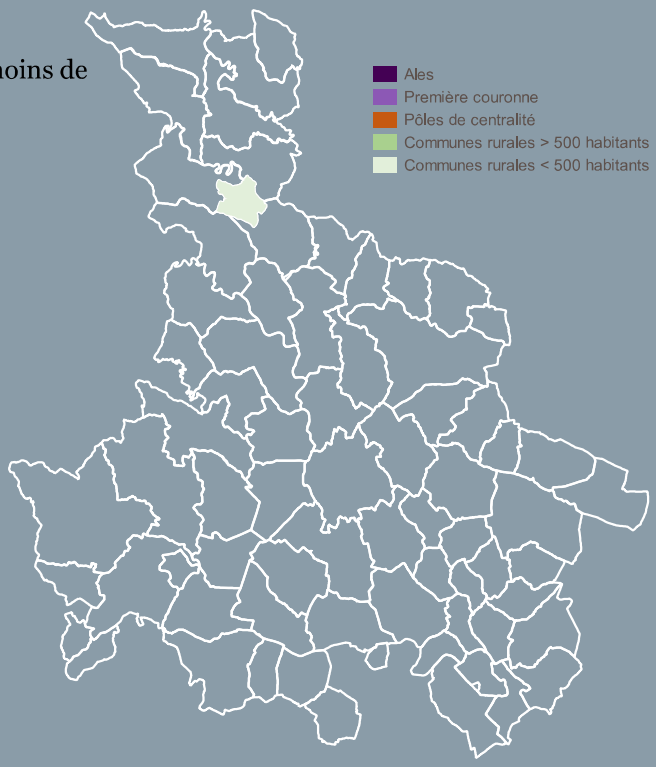


0 300 600 m

LA VERNARÈDE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LA VERNARÈDE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**336**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,77%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,24%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,28	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	42,1%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 340€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**373**		74 023
Parc de résidences principales :	184		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	55 / 14,7%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	134 / 36,0%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	68,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	75,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	8,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	61,8%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **5**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **2**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de La Vernarède au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses possibilités très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		5	2	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		11	2	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de La Vernarède sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction de quelques parcelles encore disponibles au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au régime du RNU) à laquelle viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 5 logements vacants (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

Projets

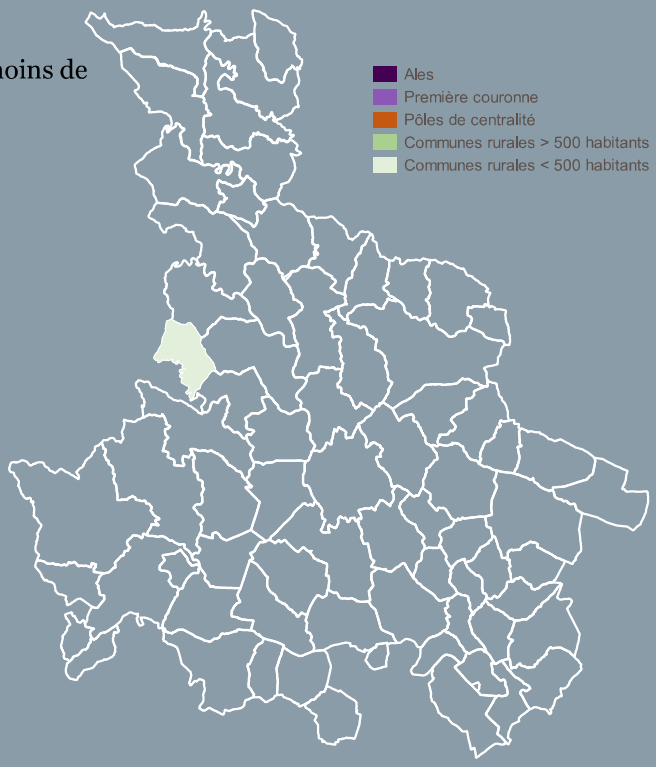


0 300 600 m

LAMELOUZE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LAMELOUZE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**139**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	5,17%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	6,81%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,40	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	28,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 370€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**119**		74 023
Parc de résidences principales :	66		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	3 / 2,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	50 / 42,0%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	51,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	83,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	2 / 3,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	72,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**2**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Lamelouze au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
Les deux logements HLM (Habitat du Gard) et le logement communal conventionné existant permettent de répondre à la demande locale.
En complément, la commune pourra rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses projets limités de développement, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 27 février 2020 apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Secteur des Pécèdes / 2AU1	2 à 3	0	Durée du PLH
2	Hameau du Moulinas / 1AU	3 à 4	0	Au delà de 2026
Capacité de production des projets connus		2 à 3	0	
Capacité de production en diffus		3 à 4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	0	

Commentaires :

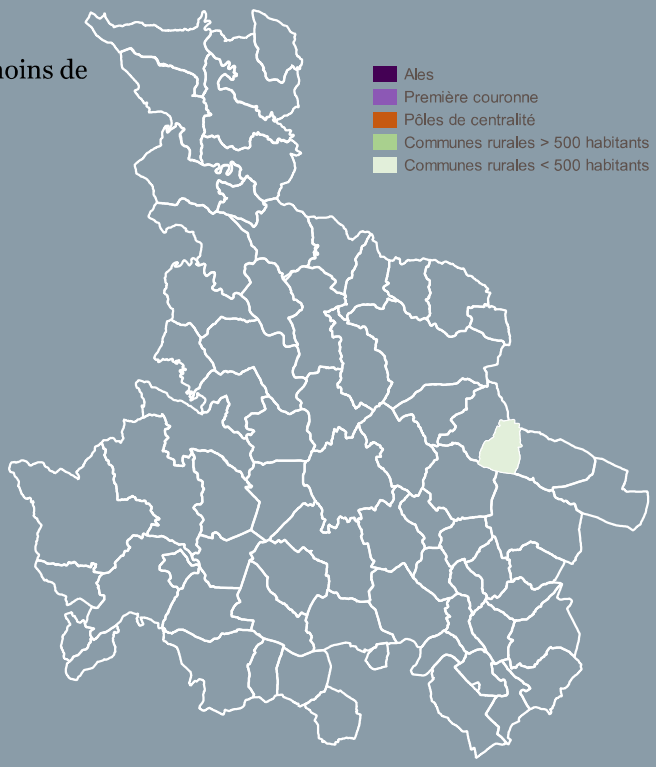
La production de logements attendue sur la commune de Lamelouze sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit des Pécèdes et par la construction des quelques parcelles encore libres dans les limites du PLU approuvé le 27 février 2020.
Le parc vacant étant très limité (3 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 2,5% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
2
1
0
300
600 m

LES PLANS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	LES PLANS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**252**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	2,44%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,81%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,83	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	19,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 890€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**123**		74 023
Parc de résidences principales :	102		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	10 / 8,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	10 / 8,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	31,3%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	68,5%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,9%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	80,5%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **3**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune des Plans au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 17 décembre 2019 apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU.

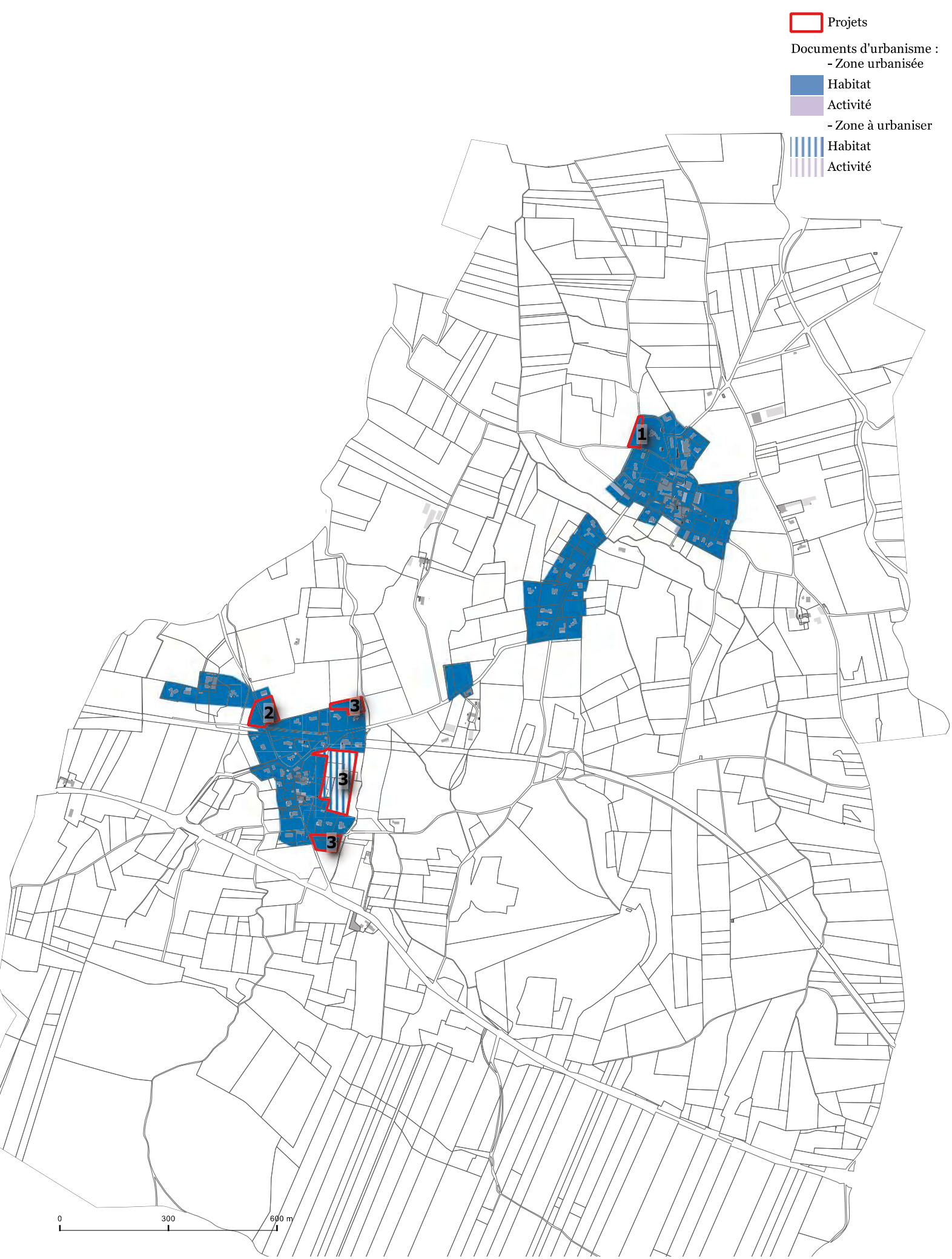
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Le Village	2	0	Durée du PLH
2	Mas Bellevue	1	0	Durée du PLH
3	Mas d'Amouroux	3	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		6	0	
Capacité de production en diffus		9	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		3	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		18	1	

Commentaires :

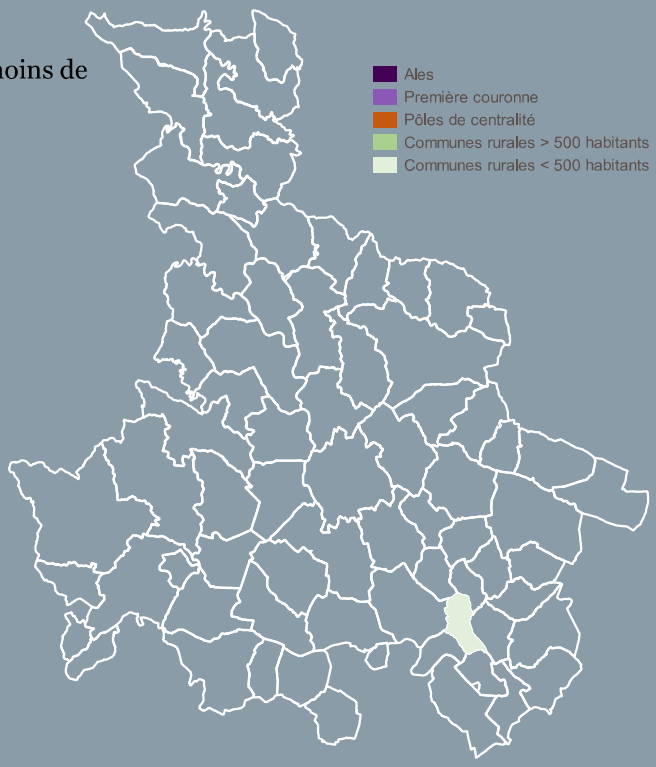
La production de logements attendue sur la commune des Plans sur les 6 années du PLH sera portée à la fois par la construction des parcelles disponibles au sein de la zone urbaine sur le Village et les hameaux de Leirias/La Berguine, le Mas Bellevue et le Mas d'Amouroux (9 logements potentiels) et par l'urbanisation de quelques parcelles délimitées en continuité du Village et des Mas Bellevue et d'Amouroux par le PLU approuvé le 17 décembre 2019 (6 logements potentiels). Viendront s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 3 logements vacants (représentant un tiers environ du parc vacant INSEE 2017 selon les indications de la Mairie)


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
3
3
0
300
600 m

MARTIGNARGUES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MARTIGNARGUES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**424**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,45%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,58%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,69	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	15,2%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 510€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**206**		74 023
Parc de résidences principales :	170		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	5 / 2,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	31 / 15,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	14,7%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,8%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	1,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	88,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Martignargues au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		9	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		9	0	

Commentaires :

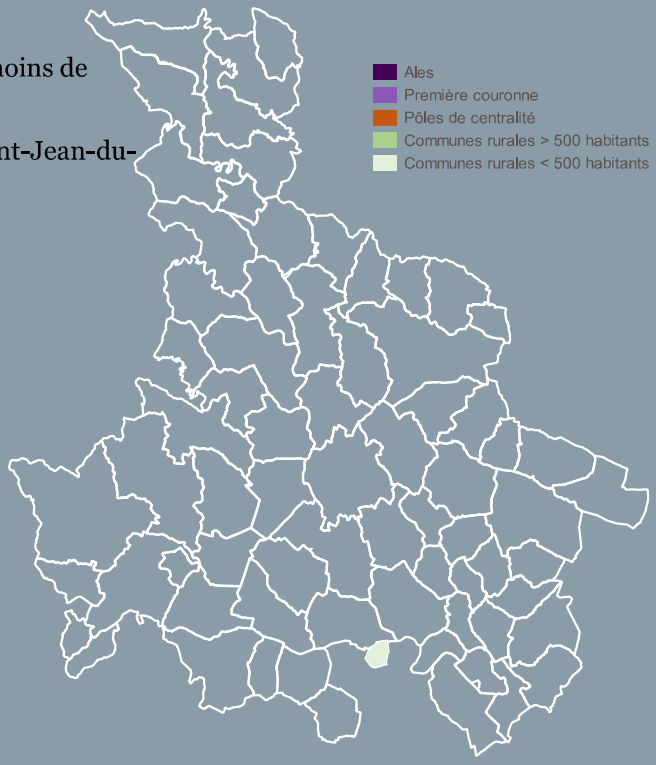
La production de logements attendue sur la commune de Martignargues sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU), estimée à une dizaine de logements potentiels.
Le parc vacant étant très limité (5 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 2,5% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants.


Projets
0
300
600 m

MASSANES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	MASSANES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**194**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,15%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,10%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,85	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	20,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 550€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**105**		74 023
Parc de résidences principales :	79		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	16 / 15,7%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	10 / 9,1%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	27,8%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,8%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,8%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	83,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Massanes au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses possibilités limitées de développement (RNU)
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au futur PLU apparaît peu pertinente au regard des objectifs limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée si un bâti ou un foncier à enjeu était identifié.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Pas de projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		7	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Massanes sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) à laquelle viendra s'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier d'un 1 logement vacant (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).
La production pourra évoluer avec la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Projets

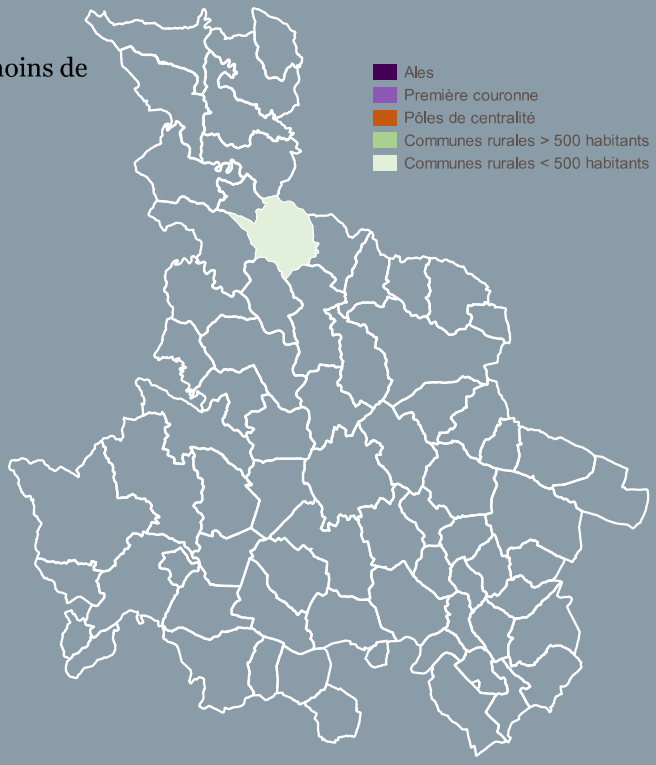


0 300 600 m

PORTES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	PORTES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**344**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,43%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-1,07%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,52	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	34,8%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 550€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**264**		74 023
Parc de résidences principales :	160		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	35 / 13,4%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	69 / 26,0%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	47,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	70,0%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	8 / 5,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,4%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	62,4%	-	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**27**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **4**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Portes au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de l'existence d'un parc déjà relativement important (27 LLS au 01/01/2020 soit un taux d'équipement de l'ordre de 17% en rapport du parc de résidences principales 2017).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de l'importance de son parc HLM actuel, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 22 avril 2013 n'apparaît pas nécessaire. L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Pas de projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		4	1	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		10	1	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Portes sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus dans les limites du PLU approuvé le 22 avril 2013, à laquelle viendront s'ajouter par hypothèse 4 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

Projets

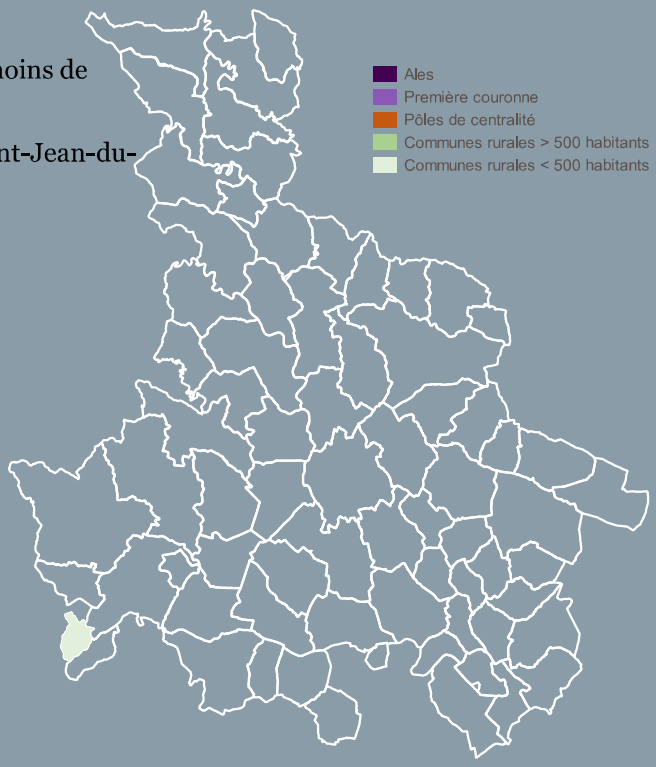


0 300 600 m

SAINT-BONNET-DE-SALENDRINQUE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-BONNET-DE-SALENDRINQUE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**120**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	2,47%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	2,13%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,61	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	41,7%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	-		18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**69**		74 023
Parc de résidences principales :	54		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	0 / 0,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	15 / 21,7%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	35,2%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	74,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	1 / 1,9%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	9,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	85,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Bonnet-de-Salendrinque au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Saint-Bonnet-de-Salendrinque est dotée d'une carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	0	

Commentaires :

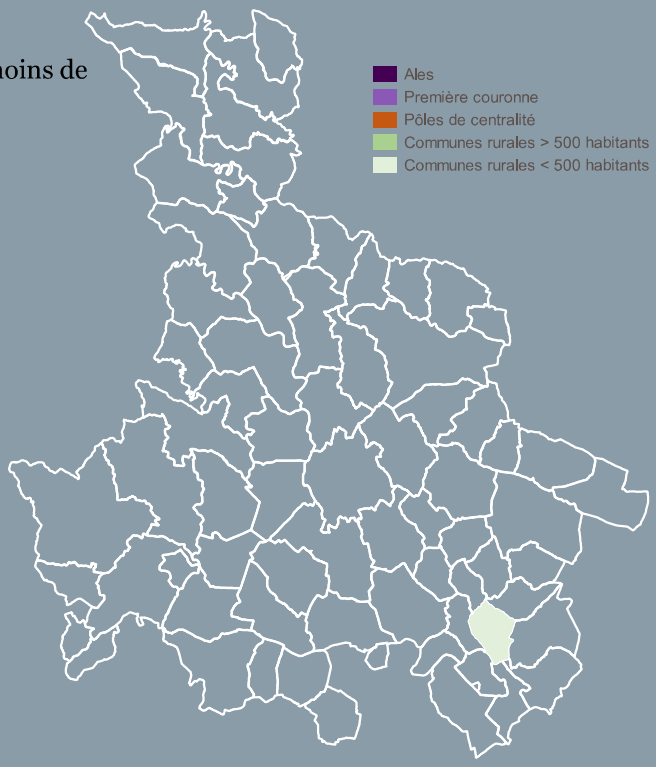
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Bonnet-de-Salendrinque sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus dans les limites définies par la carte communale approuvée en avril 2010.
La production par remise sur le marché de logements vacants est par hypothèse nulle, aucun logement vacant n'étant recensé par l'INSEE 2017.


Projets
0
300
600 m

SAINT-CÉSAIRE-DE-GAUZIGNAN

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-CÉSAIRE-DE-GAUZIGNAN		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**382**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	3,61%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	3,74%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,38	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	22,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 080€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**199**		74 023
Parc de résidences principales :	155		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	14 / 7,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	30 / 15,1%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	25,8%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	72,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	78,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**4**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Césaire-de-Gauzignan au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 22 janvier 2007 apparaît peu pertinente au regard des projets limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée à l'occasion d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Projet de logements communaux centre ancien	4	4	Durée du PLH
2	Zone AUa Carrière	A préciser	A préciser	Durée du PLH
3	Zone AUb Cadenat	A préciser	A préciser	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		4 hors AUa et AUb	4 hors AUa et AUb	
Capacité de production en diffus		5	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		10 hors AUa et Uab	4 hors AUa et AUb	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Césaire-de-Gauzignan sur les 6 années du PLH sera portée par une construction diffuse en zones urbaines Uc et Ud et par l'urbanisation des zones AUa et AUb délimitées par le PLU approuvé le 22 janvier 2007.
Viendra s'ajouter à ces constructions nouvelles, la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier d'un logement vacant (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

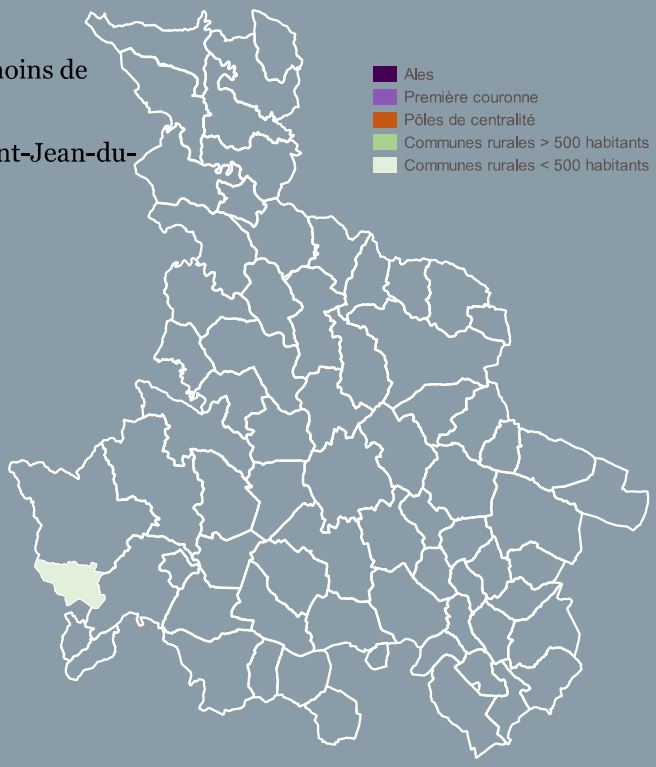

Projets
1
2
3
0
300
600 m

SAINTE-CROIX-DE-CADERLE

Profil

Type de commune : Commune rurale de moins de 500 habitants

Secteur : Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINTE-CROIX-DE-CADERLE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**113**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-0,18%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-1,52%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,33	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	41,7%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	13 920€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**99**		74 023
Parc de résidences principales :	59		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	1 / 1,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	39 / 39,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	55,8%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	76,1%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	5,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	80,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Sainte-Croix-de-Caderle au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses possibilités très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération..

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		3	0	
Capacité de production par mutation de résidences secondaires		3	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Sainte-Croix-de-Caderle sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction de quelques parcelles encore disponibles au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au régime du RNU) et éventuellement par la mutation de quelques résidences secondaires en résidences principales.
Le parc vacant étant très limité (1 seul logement recensé INSEE 2017), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.

Projets



0 300 600 m

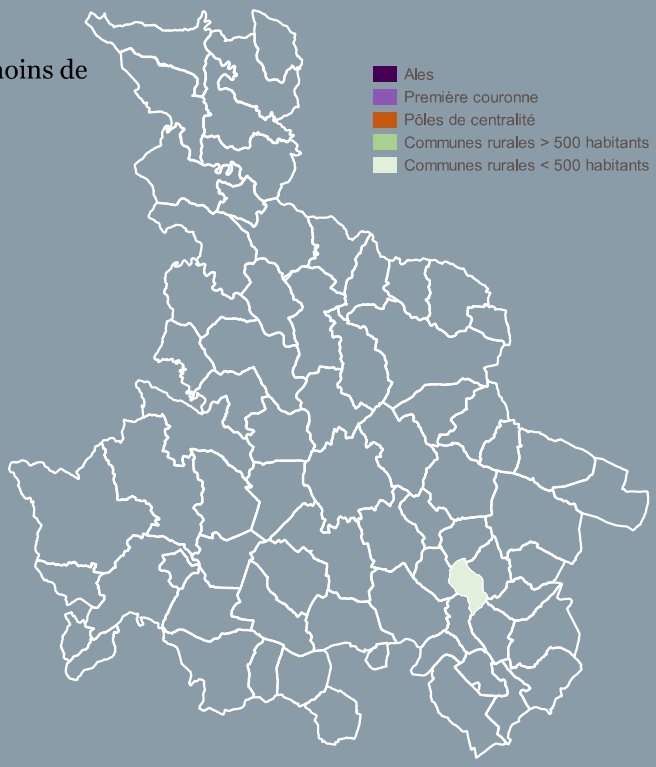
SAINT-ÉTIENNE-DE-L'OLM

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-ÉTIENNE-DE-L'OLM		ALES AGGLO
Population 2017 :	**388**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,82%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	2,68%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,28	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	17,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 690€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**183**		74 023
Parc de résidences principales :	146		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	3 / 1,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	34 / 18,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	21,2%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	78,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	0,7%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	88,6%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **9** **(1.5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Etienne-de-l'Olm au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses projections très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		9	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		9	0	

Commentaires :

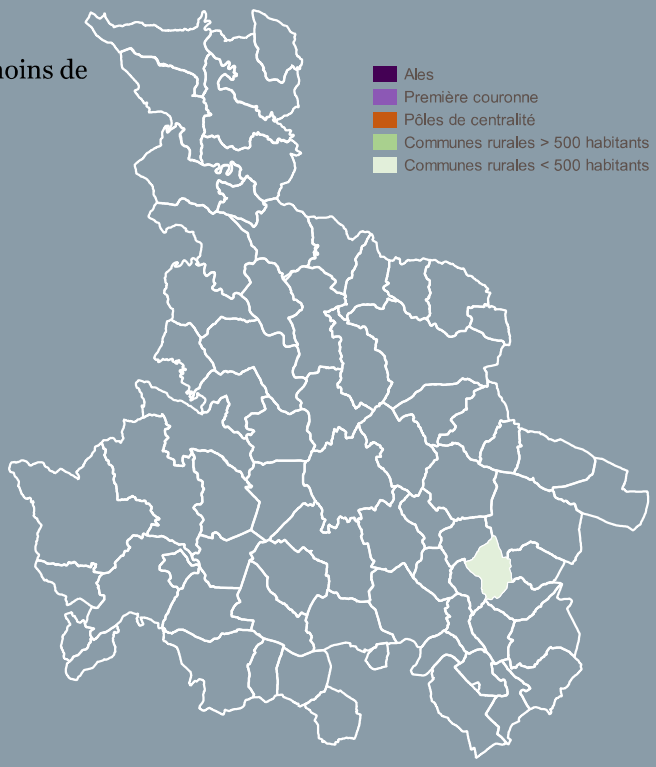
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Etienne-de-l'Olm sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU), estimée à une dizaine de logements potentiels.
Le parc vacant étant très limité (3 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 1,7% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants.


Projets
0
300
600 m

SAINT-HIPPOLYTE-DE-CATON

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-HIPPOLYTE-DE-CATON		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**213**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,68%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,19%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,51	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	30,0%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 680€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**121**		74 023
Parc de résidences principales :	99		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	9 / 7,4%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	13 / 10,7%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	35,4%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	72,7%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	1,0%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	88,9%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**	10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**3**	654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Hippolyte-de-Caton au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 5 octobre 2010 apparaît peu pertinente au regard des projets limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Mas Cavallon (parcelle A 353)	12 à 14	0	Durée du PLH
2	Chemin de Monteils (parcelle A 382)	4	0	Durée du PLH
3	Chemin de la Calade (parcelle C 572)	1	0	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		17 à 19	0	
Capacité de production en diffus		Non quantifiée	Non quantifiée	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		18 à 20	0	

Commentaires :

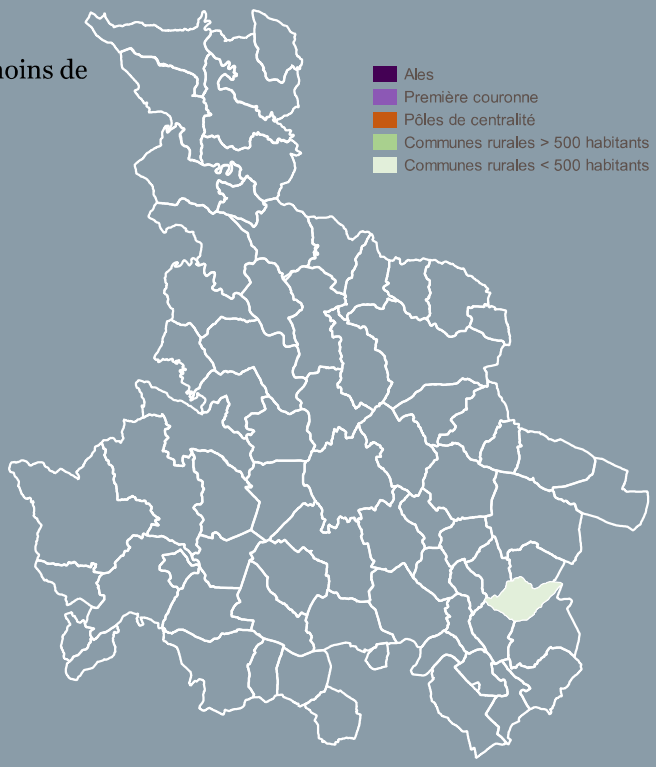
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Hippolyte-de-Caton sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par un projet de lotissement de 12 à 14 lots auquel viendront s'ajouter quelques opérations plus ponctuelles.
Il n'est en complément prévue la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier que d'un logement vacant (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
2
1
3
0
300
600 m

SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JEAN-DE-CEYRARGUES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**164**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,12%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,25%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,74	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	21,4%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 390€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**97**		74 023
Parc de résidences principales :	69		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	14 / 15,0%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	14 / 14,0%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	33,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,4%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	90,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **18** **(3 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **3**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions relativement limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien), en complément du logement prévu sur la durée du PLH (Place de la Mairie).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 5 octobre 2007 apparaît peu pertinente au regard des projets limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social).
L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

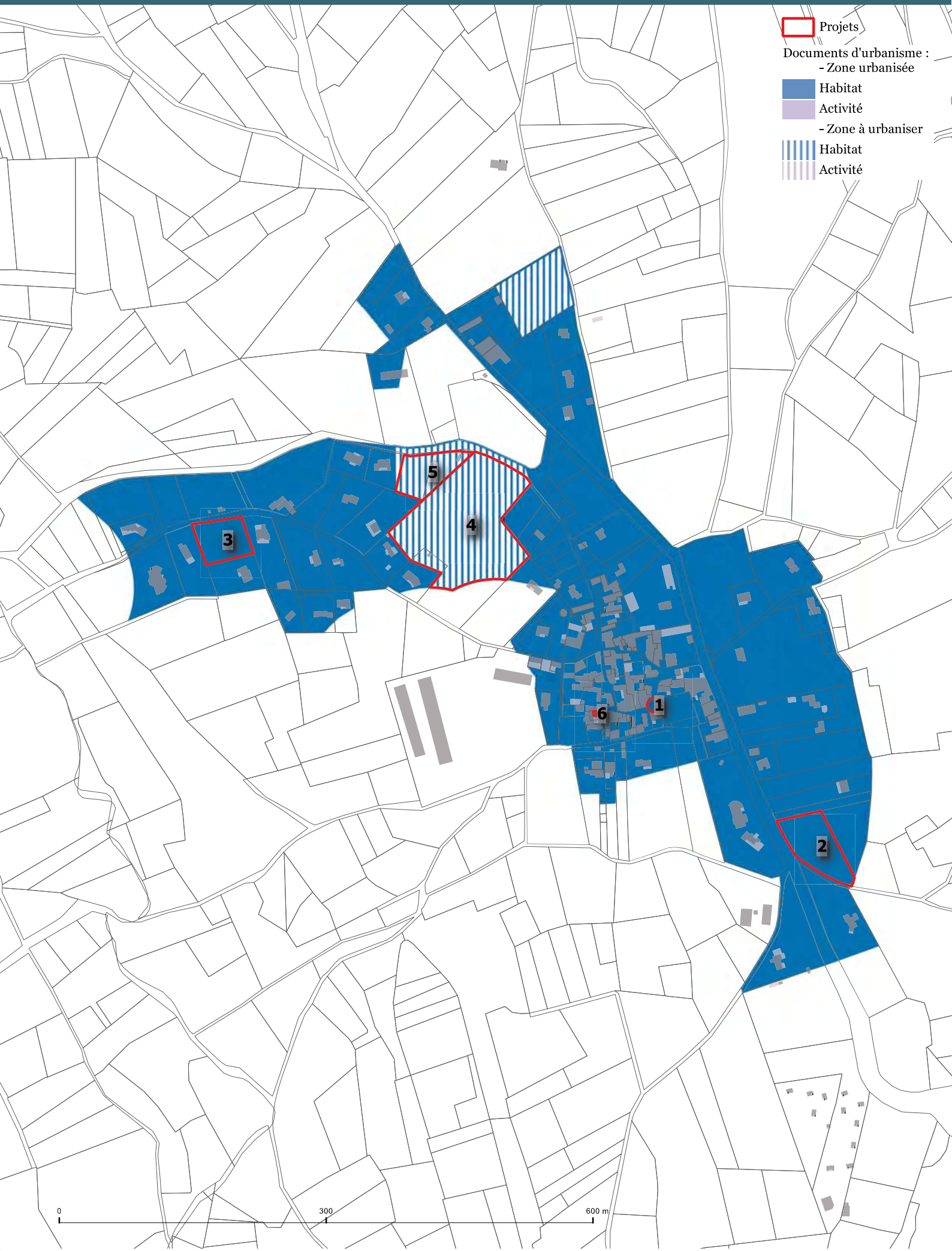
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Place de la Mairie / Logement communal	1	1	2024
2	Chemin des Vriotes (parcelle A 482)	3	0	2021
3	Valat du Rat (parcelle B 390)	3	0	2021
4	Lotissement Chemin des Pins / Route du Château d'Eau (parcelle B 1055)	13	0	2025
5	Chemin des Pins (parcelle B 1099 et B 1102)	2	0	2024
6	Village (parcelle B 985)	1	0	2025
Capacité de production des projets connus		23	1	
Capacité de production en diffus		0	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		3	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		26	1	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Jean-de-Ceyrargues sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par un lotissement de 13 lots et par une production plus diffuse tant en zone urbaine qu'en extension, dans les limites définies par le PLU approuvé le 5 octobre 2007.
Viendra s'y ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 3 logements vacants.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
5
6
0
300
600 m

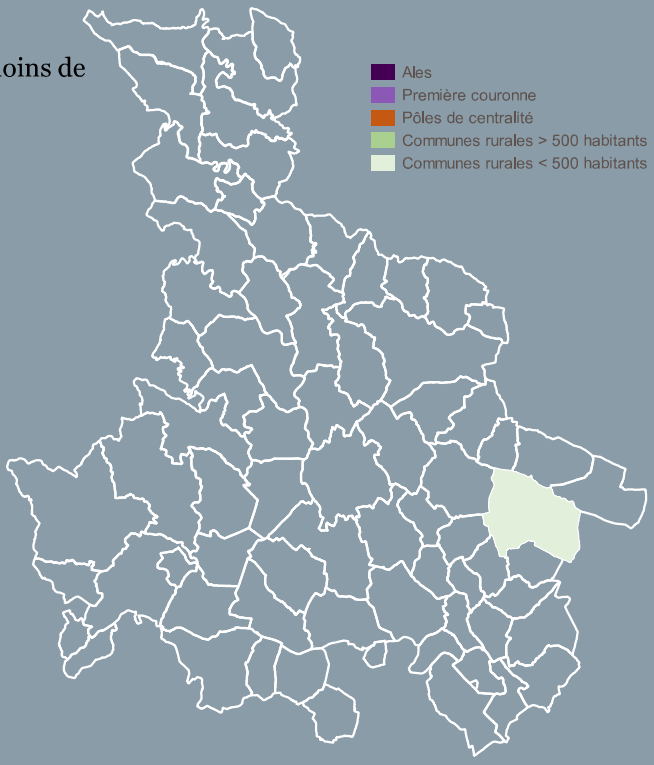
SAINT-JUST-ET-VACQUIÈRES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-JUST-ET-VACQUIÈRES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**302**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,28%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,74%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,70	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	24,1%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 830€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**158**		74 023
Parc de résidences principales :	121		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	16 / 10,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	21 / 13,4%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	33,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	2,5%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	85,8%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **2**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Just-et-Vacquières au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
L'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé en juillet 2008 apparaît peu pertinente au regard des projets limités de développement de la commune (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		2	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		8	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Saint-Just-et-Vacquières sur les 6 années du PLH sera portée par une construction diffuse dans les limites des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé en juillet 2008.
A ces constructions nouvelles, viendront s'ajouter 2 logements vacants réhabilités et remis sur le marché immobilier (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

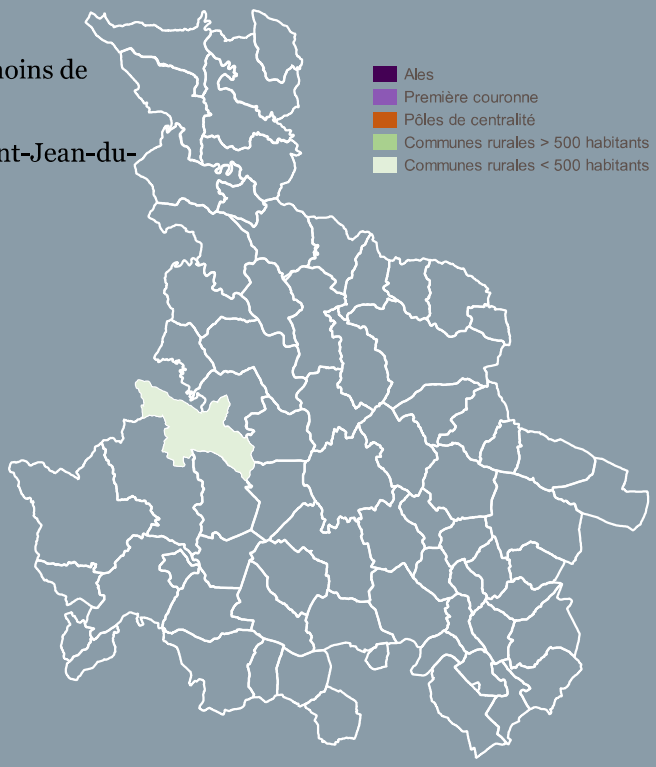

Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

SAINT-PAUL-LA-COSTE

Profil

Type de commune : Commune rurale de moins de 500 habitants

Secteur : Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-PAUL-LA-COSTE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**285**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,77%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,85%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,66	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	29,2%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 690€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**282**		74 023
Parc de résidences principales :	124		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	5 / 1,8%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	153 / 54,3%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	59,7%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	87,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	7,3%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	76,4%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Paul-la-Coste au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune prévoit toutefois la réalisation de deux logements communaux dans l'ancienne école ; ils viendront conforter le parc communal déjà composé de 3 logements conventionnés. D'autres opportunités de production de logements communaux conventionnés pourront être recherchées sur la durée du PLH.

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses projets limités de développement, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 21 février 2008 apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés supplementaires, semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Logements communaux / Ancienne école	2	2	Durée du PLH
Capacité de production des projets connus		2	2	
Capacité de production en diffus		10	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		12	2	

Commentaires :

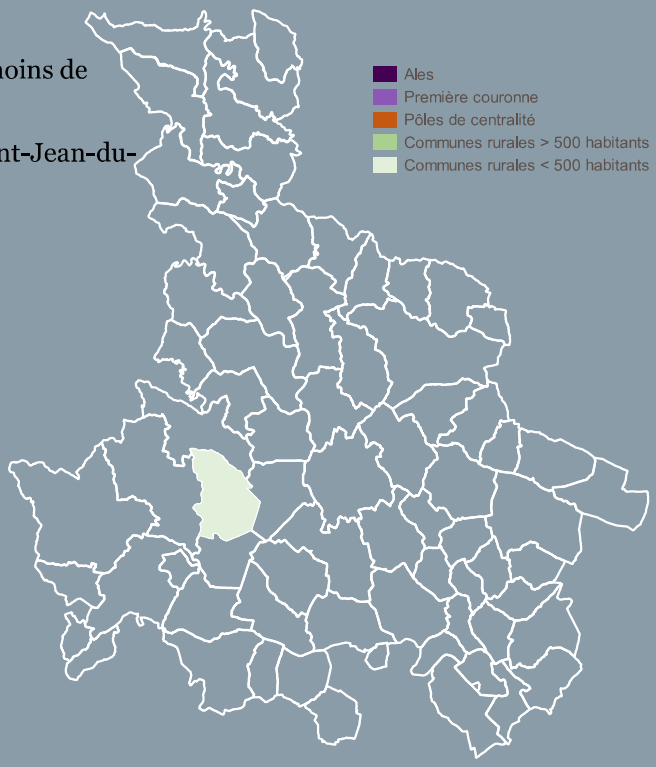
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Paul-la-Coste sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction diffuse au sein des zones urbaines délimitées par le PLU approuvé le 21 février 2008 (la zone IAU de Mandajours ne pouvant plus être ouverte à l'urbanisation que par révision du PLU dans la mesure où elle a été délimitée depuis plus de 9 ans) et par la création de 2 nouveaux logements communaux dans l'ancienne école.
Le parc vacant étant très limité (5 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 1,8% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
0
300
600 m

SAINT-SÉBASTIEN-D'AIGREFEUILLE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SAINT-SÉBASTIEN-D'AIGREFEUILLE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**500**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,12%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-1,12%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,57	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	28,9%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 140€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**351**		74 023
Parc de résidences principales :	224		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	6 / 1,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	121 / 34,5%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	42,9%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	86,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	4,9%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	77,7%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille au regard de sa taille (commune rurale de moins de 1 000 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses projets limités de développement, l'intégration d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 18 décembre 2008 apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés, semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

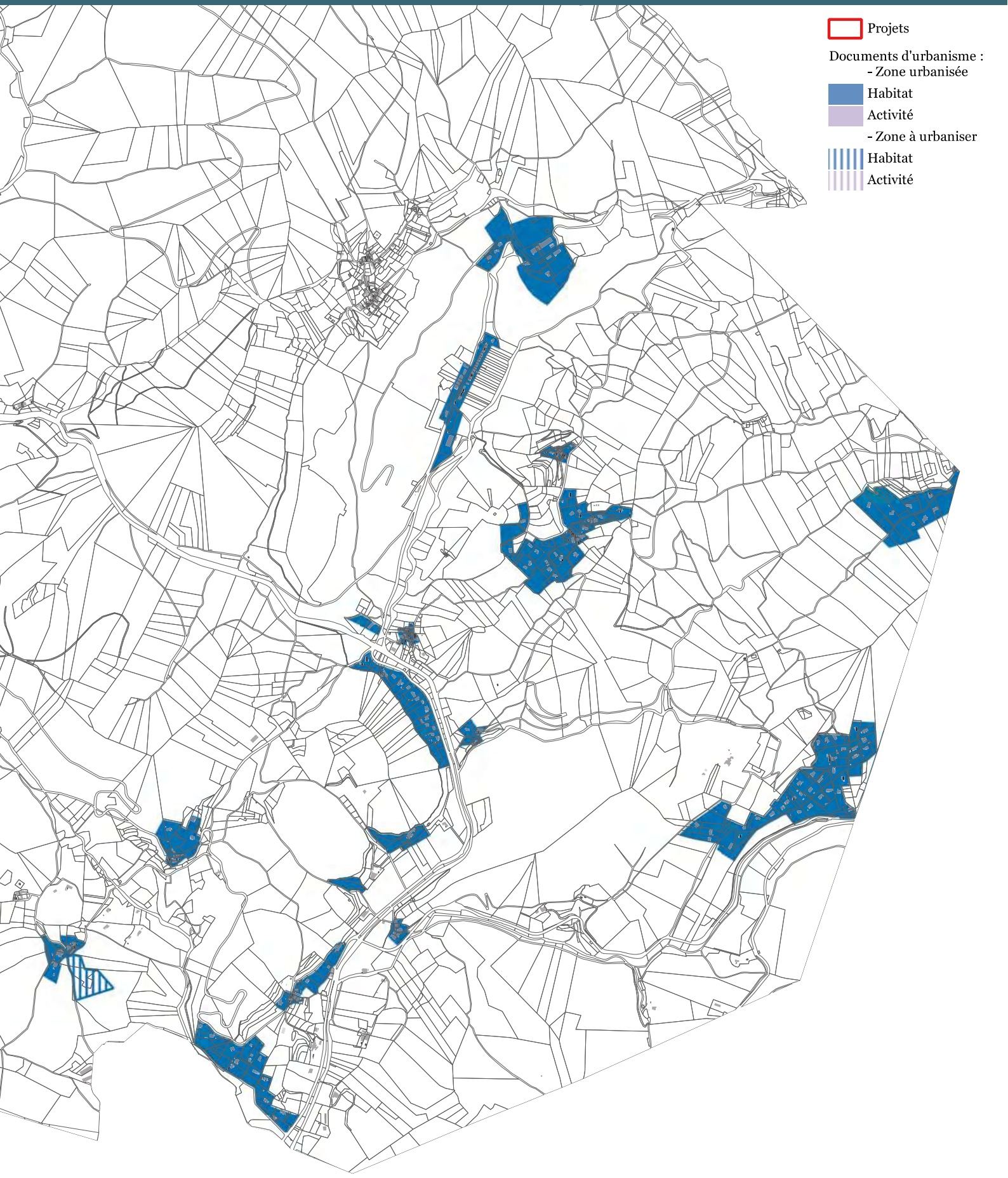
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		12	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		12	0	

Commentaires :

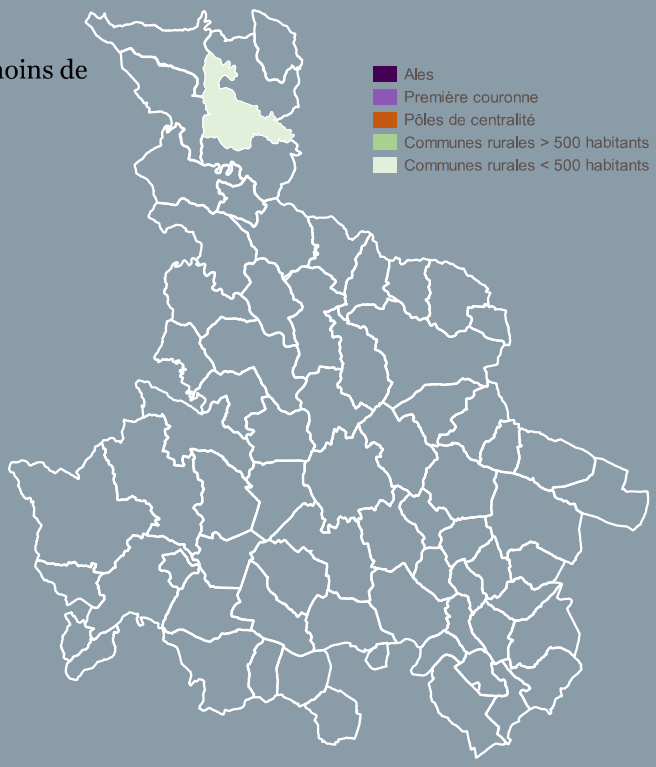
La production de logements attendue sur la commune de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction diffuse au sein des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé le 18 décembre 2008.
Le parc vacant étant très limité (6 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 1,7% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

SÉNÉCHAS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Cévennes Nord



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SÉNÉCHAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**247**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,12%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	1,26%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,24	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	40,0%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	19 500€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**293**		74 023
Parc de résidences principales :	133		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	11 / 3,7%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	149 / 50,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	28,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	82,6%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	6,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	73,8%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **12** **(2 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **3**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **1**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Sénéchas au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien) ; ils viendront s'ajouter aux 6 logements existants dont le PLU approuvé prévoit qu'ils soient en tout ou partie conventionnés .

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
Au regard de la taille de la commune et de ses projets limités de développement, l'inscription d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé le 1er juillet 2019 apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée à l'occasion d'une modification du PLU, le parc de logements communaux (6 à ce jour) apparaissant toutefois suffisant à l'échelle de la commune.

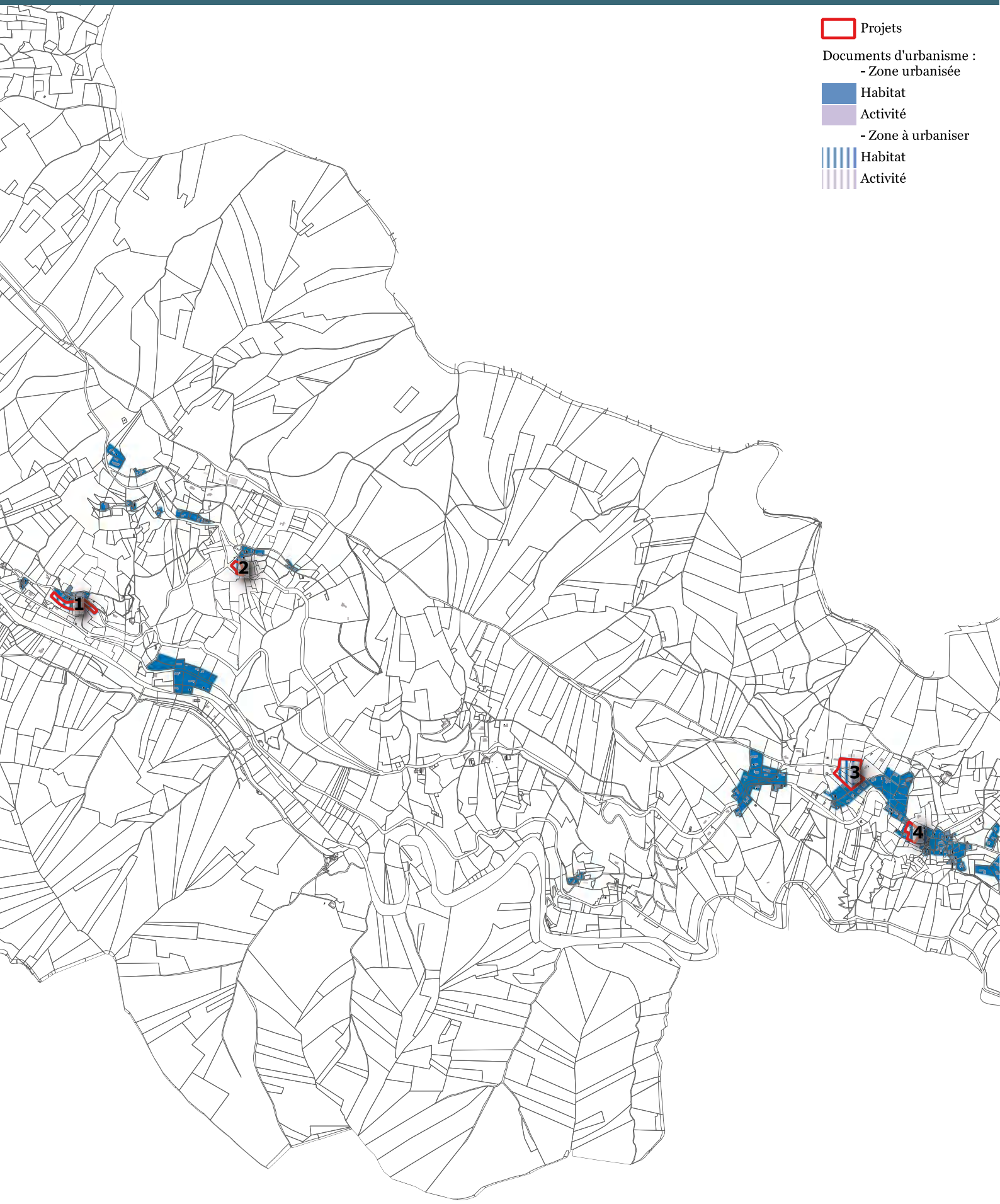
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Hameau de Martinenches (2AUc) / Opération d'ensemble	6	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
2	Hameau de Chalap (2AUd) / Opération d'ensemble	2	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
3	Hameau de Pierre Figeade (2AUb) / Opération d'ensemble	7	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
4	Centre bourg de Sénéchas (2AUa) / Opération d'ensemble	6	0	Durée du PLH (en tout ou partie)
Capacité de production des projets connus		21	0	
Capacité de production en diffus		4	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		3	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		28	0	

Commentaires :

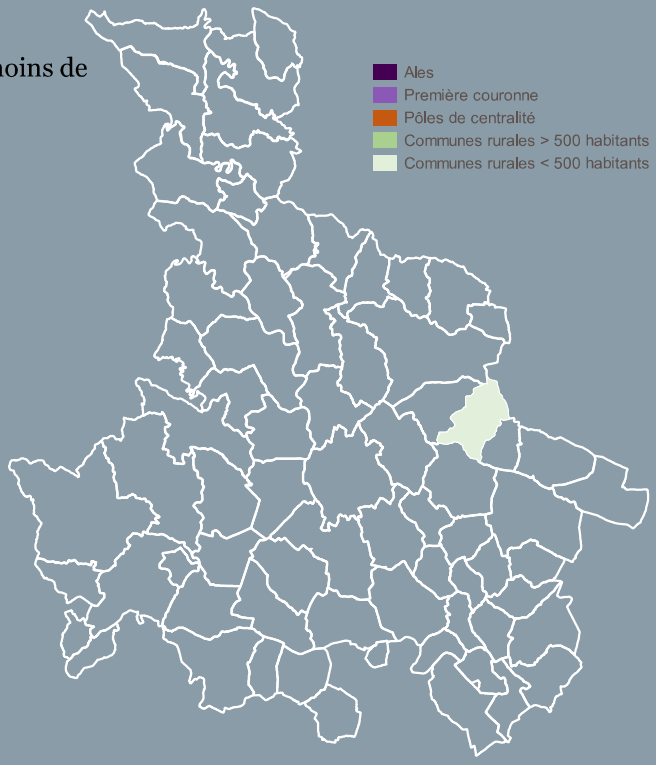
La production de logements attendue sur la commune de Sénéchas sur les 6 années du PLH sera portée par l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie des 4 secteurs AU délimités par le PLU approuvé le 1er juillet 2019 sur les différents hameaux composant le territoire. Viendront s'y ajouter une production diffuse en dents creuses ainsi que la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de 3 logements vacants (prorata temporis du potentiel identifié par le PLU).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
3
4
0
300
600 m

SERVAS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SERVAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**209**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,54%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,99%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	1,09	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	35,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	21 510€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**119**		74 023
Parc de résidences principales :	87		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	12 / 10,1%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	20 / 16,9%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	21,9%	-	22,7%
Part des propriétaires occupants :	77,3%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	8,2%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	68,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**2**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Servas au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Servas est dotéee d'une carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

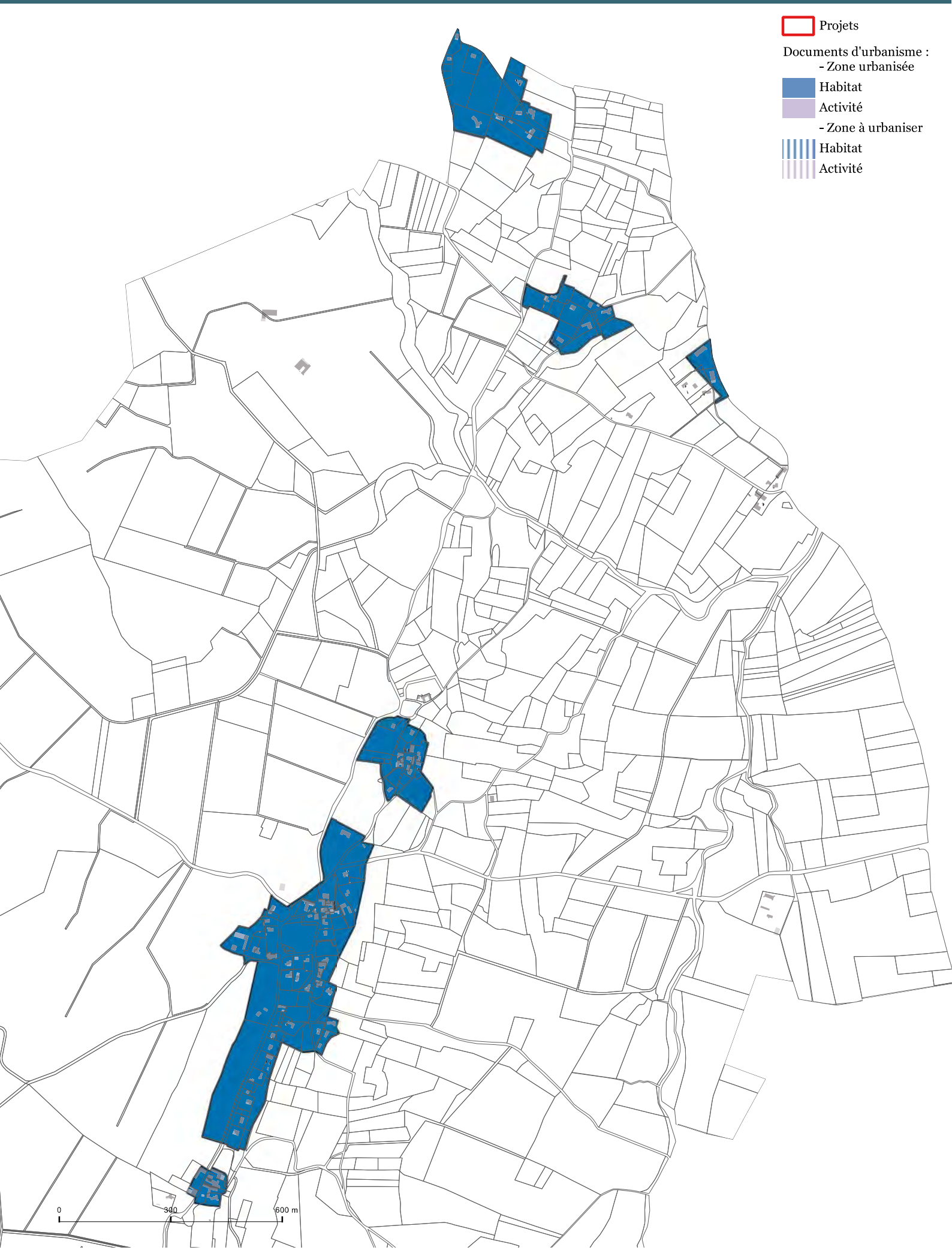
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		7	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Servas sur les 6 années du PLH sera esssentiellement portée par une production diffuse dans les limites définies par la carte communale approuvée le 3 juillet 2004 et par la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier d'un logement vacant (correspondant par hypothèse à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
0
300
600 m

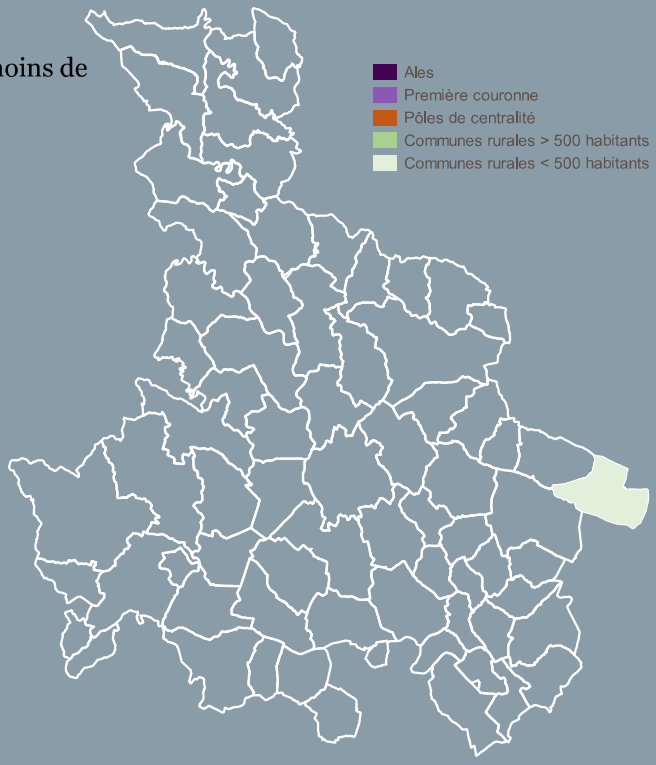
SEYNES

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Plaine

Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%



Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SEYNES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**161**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,34%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	0,25%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,42	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	47,1%	+	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	18 360€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**119**		74 023
Parc de résidences principales :	88		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	11 / 9,2%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	20 / 16,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	42,0%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	60,2%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	13,6%	+	11,2%
Part des T4 et plus :	69,3%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves :	**6**	**(1 par an)**
Logements vacants remis sur le marché :	**2**	

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics :	**0**
Production complémentaire de logements conventionnés privés :	**0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Seynes au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Au regard de la taille de la commune, l'inscription d'une servitude de mixité sociale au PLU approuvé en 2007 apparaît peu pertinente (tailles de programmes insuffisantes pour mobiliser un bailleur social). L'inscription d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux / logements communaux conventionnés semble plus adaptée et pourrait être envisagée dans le cadre d'une modification du PLU, sur un foncier à identifier.

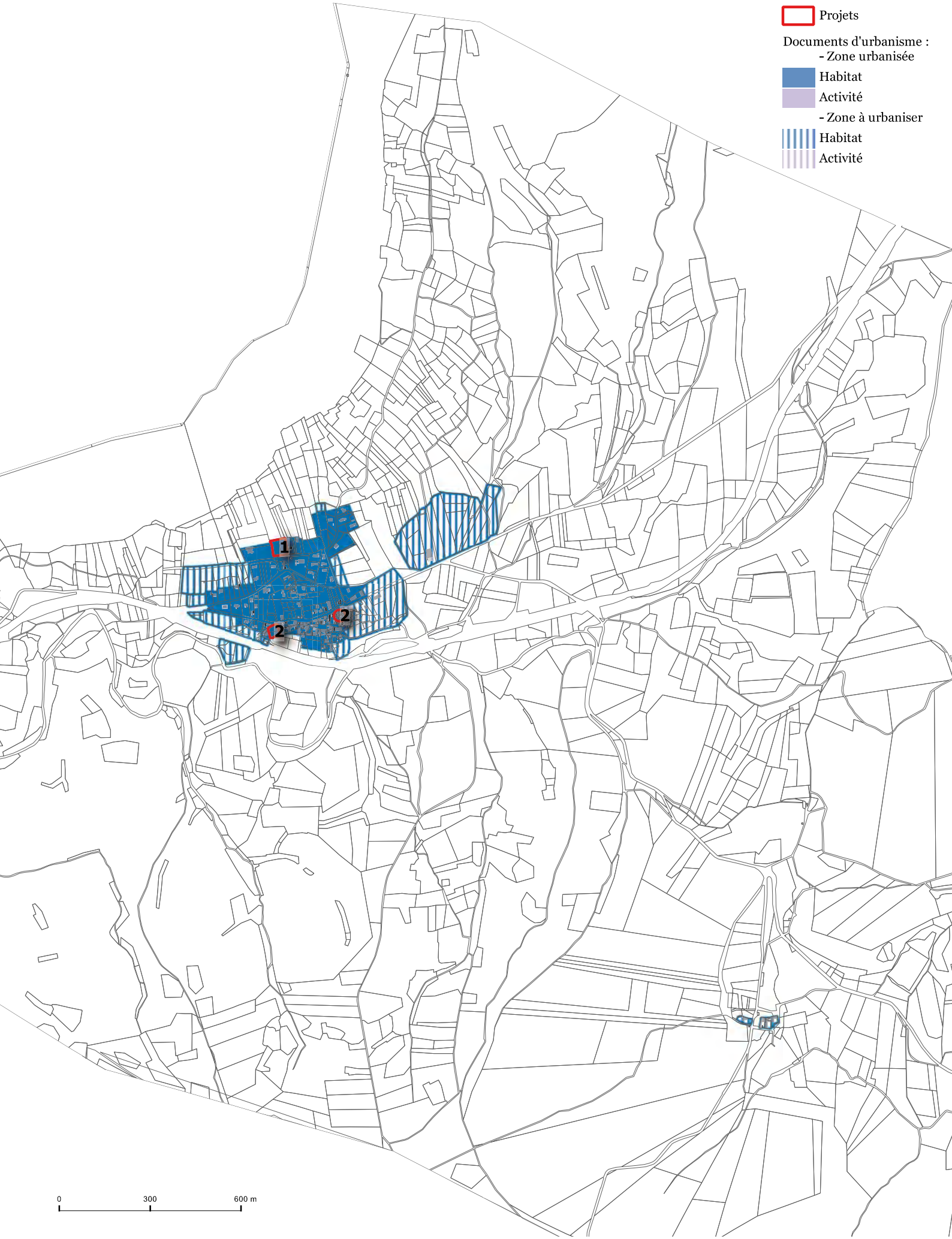
Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
1	Impasse du Palay	2	0	2021/2022
2	Route des Cévennes dont 2 réhabilités et 2 en construction neuve	4	0	2021/2022
Capacité de production des projets connus		6	0	
Capacité de production en diffus		Non défini	Non défini	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		2	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		8	0	

Commentaires :

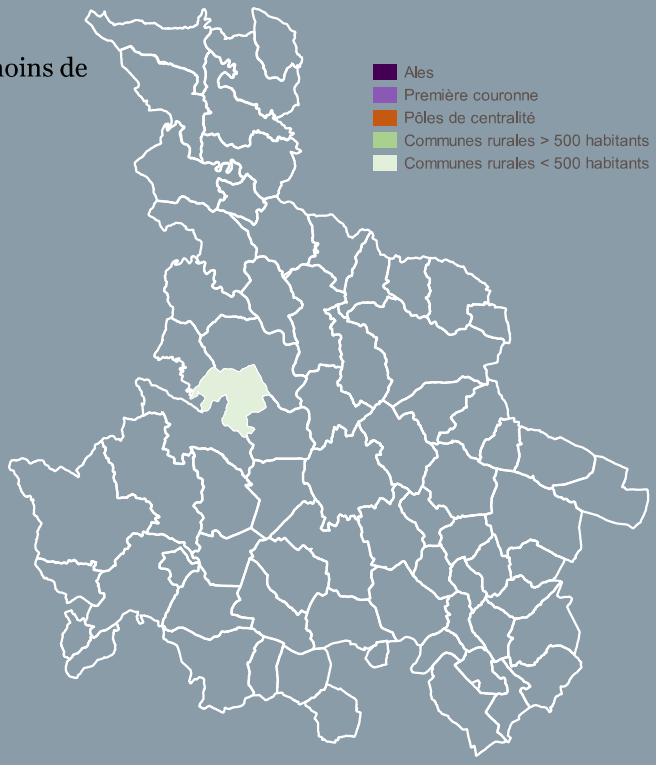
La production de logements attendue sur la commune de Seynes sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par deux projets situés en centre village - Impasse du Palay et Route des Cévennes - auxquels viendra d'ajouter la réhabilitation et la remise sur le marché immobilier de deux logements vacants (correspondant par hypothèse à 20% du parc vacant INSEE 2017, conformément aux indications de la Mairie).


Projets
Documents d'urbanisme :
- Zone urbanisée
Habitat
Activité
- Zone à urbaniser
Habitat
Activité
1
2
2
0
300
600 m

SOUSTELLE

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Ancien bassin minier



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	SOUSTELLE		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**123**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	-1,83%	-	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-4,40%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,59	-	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	33,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 150€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**118**		74 023
Parc de résidences principales :	58		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	13 / 11,0%	+	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	47 / 39,8%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	51,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	58,4%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	8,1%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	79,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**0**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **1**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux HLM n'est fixé à la commune de Soustelle au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Soustelle élabore actuellement sa carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		1	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		7	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Soustelle sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction neuve en diffus au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au RNU) voire au sein des zones constructibles délimitées par la carte communale en cours d'élaboration.
Viendra s'y ajouter par hypothèse 1 logement vacant réhabilité et remis sur le marché immobilier (correspondant à 10% du parc vacant recensé INSEE 2017).

Projets

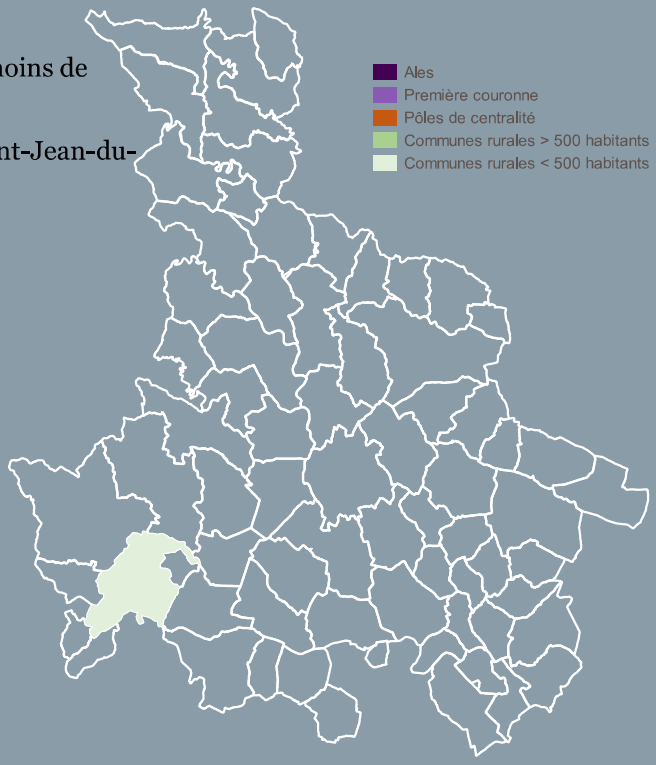


0 300 600 m

THOIRAS

Profil

Type de commune :	Commune rurale de moins de 500 habitants
Secteur :	Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	THOIRAS		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**436**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	0,64%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	-0,18%	-	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,69	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	28,6%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	17 110€	-	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**267**		74 023
Parc de résidences principales :	193		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	4 / 1,5%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	70 / 26,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	32,1%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	69,9%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	6 / 3,1%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	10,4%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	74,0%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**6**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **3** **(0.5 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Thoiras au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement. Les 6 logements HLM d'Habitat du Gard et les 4 logements communaux à loyers modérés - bien que non conventionnés - répondent à la demande locale.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identitié	0	0	
Capacité de production en diffus		3	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		3	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Thoiras sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction de quelques parcelles encore disponibles au sein des parties actuellement urbanisées de la commune (commune soumise au régime du RNU).
Le parc vacant étant très limité (4 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 1,5% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.

Projets



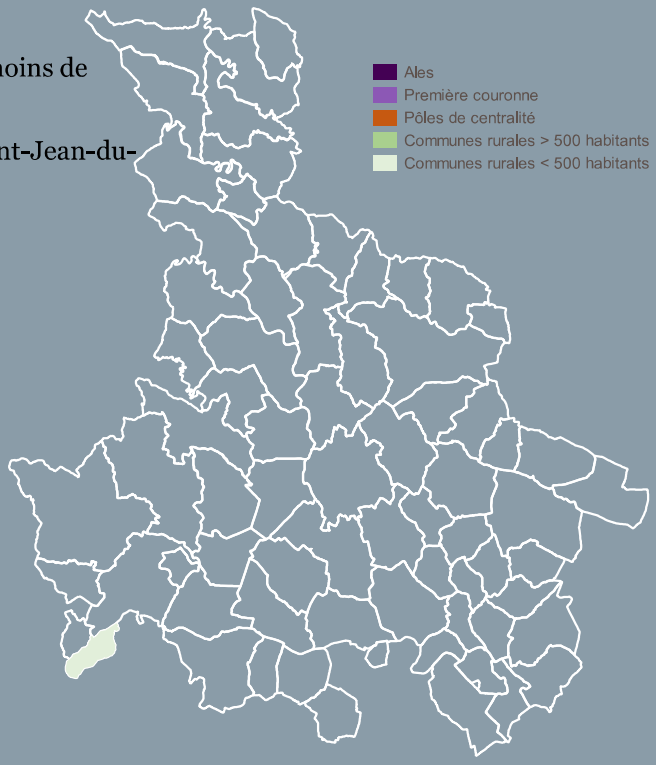
0 300 600 m

VABRES

Profil

Type de commune : Commune rurale de moins de 500 habitants

Secteur : Bassin Anduze / Saint-Jean-du-Gard



Prescriptions du SCOT

Catégorie :	Villages et hameaux
Densité moyenne de logements /ha :	13
Individuel (pur et groupé)	40%
Mixte (individuel dense ou intermédiaire)	60%
Collectif	0%

Chiffres clés

Population et ménages (INSEE 2017)

	VABRES		*ALES AGGLO*
Population 2017 :	**121**		129 931
Taux de variation de la population 2007-2017 :	1,92%	+	0,60%
Taux de variation de la population 2012-2017 :	3,48%	+	0,20%
Indice de Jeunesse de la population :	0,74	+	0,67
Pourcentage des ménages d'une seule personne :	27,3%	-	37,2%
Revenu annuel moyen par foyer :	20 370€	+	18 670€
Taux de pauvreté :	-		23%

Parc de logements (INSEE 2017)

Parc de logements :	**82**		74 023
Parc de résidences principales :	52		60 256
Nombre de logements vacants et taux de vacance :	4 / 5,0%	-	7 766 / 10,5%
Nombre de résidences secondaires et taux :	26 / 31,2%	+	6 001 / 8,1%
Part du parc ancien (antérieur 1945) :	34,5%	+	22,7%
Part des propriétaires occupants :	84,4%	+	57,5%
Nombre et part des locataires du parc HLM :	0 / 0,0%	-	7 595 / 12,6%
Part des T2 et moins :	3,6%	-	11,2%
Part des T4 et plus :	73,2%	+	66,4%

Parc locatif HLM (RPLS 2020)

Nombre de logements HLM :	**0**		10 371

Construction neuve (SITADEL 2009/2018)

Nombre de logements neufs mis en chantier en moyenne par an :	**1**		654

Objectifs de production de logements 2021-2026

Production de résidences principales neuves : **6** **(1 par an)**

Logements vacants remis sur le marché : **0**

Objectifs de production de logements locatifs sociaux 2021-2026

Production de LLS publics : **0**

Production complémentaire de logements conventionnés privés : **0**

Commentaires :

Aucun objectif de production de logements sociaux de type HLM n'est fixé à la commune de Vabres au regard de sa taille (commune rurale de moins de 500 habitants) et de ses ambitions très limitées de développement.
La commune pourra toutefois rechercher d'éventuelles opportunités de production de logements communaux conventionnés (notamment en bâti ancien).

Outils et moyens à mobiliser en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils réglementaires
La comnune de Vabres est dotée d'une carte communale dont le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas qu'elle puisse intégrer les mêmes outils en faveur de la mixité sociale que les PLU (secteurs de mixité sociale ou emplacement réservé).

Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Mieux Habiter et Mieux Louer" d'Alès Agglomération.
- Programme d'Intérêt Général (PIG) "Lutte contre l'habitat indigne" d'Alès Agglomération.

Projets et capacités de production identifiés sur la durée du PLH

Numéro opération	Dénomination secteur / projet	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux ou conventionnés privés	Échéance
Capacité de production des projets connus	Aucun projet identifié	0	0	
Capacité de production en diffus		6	0	
Capacité de production par remise sur le marché de logements vacants		0	0	
Total des capacités de production de logements 2021-2026		6	0	

Commentaires :

La production de logements attendue sur la commune de Vabres sur les 6 années du PLH sera essentiellement portée par la construction des quelques parcelles encore disponibles dans les limites de la carte communale approuvée le 21 juillet 2014. Le parc vacant étant très limité (4 logements recensés INSEE 2017 et un taux de vacance de 5% seulement), il n'est pas prévu ici de remise sur le marché immobilier de logements vacants réhabilités.

Projets



0 300 600 m

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agences Régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Bretagne
02 52 37 01 68
bretagne@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Dijon
03 80 71 17 12
dijon@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nice-Corse
04 93 83 20 77
nice@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Strasbourg
03 68 71 06 16
strasbourg@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Départements

Urbanis Aménagement
04 86 26 06 85

Urbanis Etudes et Expertises
01 87 81 31 04
u2e@urbanis.fr

Urbanis Solutions Rénovation
03 85 93 27 29

Siège Social

188 allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes
04 66 29 29 21
contact@urbanis.fr

SAS au capital variable : 1 000 000 € au 27/06/2019
SIREN 347 582 231 - RCS Nîmes
Code APE 71 12 B - N° TVA intracommunautaire : FR03347582231