PRÉFÈTE DU GARD
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat
Anah

HABITER MIEUX
une "aide travaux" pour un logement économe et écologique

BANQUE des TERRITOIRES
Caisse des Dépôts GROUPE

GARD 3.0 Département

GARD RHODANIEN Agglomération

Pont Saint Esprit
D'une rive à l'autre

PROJET

OPAH-RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain

Commune de Pont-Saint-Esprit

2022-2027

Convention signée le XXXX/2022

La présente convention est établie :

Entre la commune de Pont-Saint-Esprit, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Claire LAPEYRONIE, Maire,

l'État, représenté par Mme. la préfète du Département du Gard, Marie-Françoise LECAILLON,

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Marie-Françoise LECAILLON, Préfète du Département du Gard et déléguée locale de l'Anah dans le département agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah»

et **la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien** représentée par Jean-Christian REY, Président, **la Caisse des Dépôts et Consignations ainsi que la Banque des Territoires** représentées par Caroline CARTALLIER, Directrice Régionale Adjointe Occitanie, **le Conseil Départemental du Gard** représenté par Françoise LAURENT-PERRIGOT.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la convention d'adhésion au dispositif « Petites Villes de Demain » adoptée et signée le 20 juillet 2021,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, adopté et signé par le Conseil Départemental du Gard le 5 décembre 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par délibération n°127/2019 du conseil communautaire, le 16 décembre 2019,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat, adopté par le Conseil Départemental du Gard et par l'Etat, le 17 juin 2013,

Vu l'arrêté préfectoral n°30.2019.07.24.005 portant homologation de la convention Action Cœur de Ville de Bagnols-sur-Cèze en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu la délibération n°21 de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage de l'opération, en date du 15 juillet 2020 et portant sur le prolongement de l'OPAH-RU du centre ancien,

Vu la délibération n° 17 de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage de l'opération, en date du 1 avril 2021 et portant sur la signature de la convention d'adhésion au dispositif Petites Villes de Demain,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du Gard, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 15 mars 2022,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région en date du 16 juin 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maitre d'ouvrage de l'opération de délégation en date du XXXX 2022 autorisant la signature de la présente convention,

PROJET

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-RU du 26 août 2022 au 30 septembre 2022 au Guichet Unique CitéZen sis 70 avenue Doumergue à Pont-Saint-Esprit en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

Table des matières

Préambule 6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. 9
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux 9
1.1. Dénomination de l'opération 9
1.2. Périmètre et champs d'intervention 9
Chapitre II – Enjeux de l'opération. 9
Article 2 – Enjeux 9
Chapitre III – La revitalisation au cœur du projet urbain. 11
Article 3 – Volets d'action 11
3.1. Volet urbain 12
3.2. Volet foncier 15
3.3. Volet immobilier 20
3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 24
3.5. Volet copropriété en difficulté 27
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique 28
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 29
3.8 Volet social 30
3.9. Volet patrimonial et environnemental 31
3.10. Volet économique et développement territorial 33
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation 34
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. 36
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération 36
5.1. Financements de l'Anah 36
5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage 36
5.3. Financements de la banque des territoires 39
5.4. Financements du Conseil Départemental du Gard 40
Article 6 – Engagements complémentaires 41
6.1. Engagements de FDI SACICAP / Conseil départemental du Gard 41
6.2. Engagements dans la lutte contre l'habitat indigne 41
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. 43
Article 7 – Conduite de l'opération 43
7.1. Pilotage de l'opération 43
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage 43
7.1.2. Instances de pilotage 43
7.2. Suivi-animation de l'opération 46
7.2.1. Équipe de suivi-animation 46
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation 46
7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle 50
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées 51
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs 51
7.3.2. Bilans et évaluation finale 52
Chapitre VI – Communication. 54
Article 8 - Communication 54
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. 55
Article 9 - Durée de la convention 55
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention 55
Article 11 – Transmission de la convention 55
Annexes 56

PROJET

Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre de politiques de revitalisation initiées et portées depuis maintenant plusieurs années, notamment au travers de l'AMI Centre-Bourg, et plus récemment de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT - commune avec Bagnols-sur-Cèze), ou encore le programme Petites Villes de Demain.

Véritable porte d'entrée de la Région Occitanie (telle qu'identifiée dans le SRADDET), la commune de Pont-Saint-Esprit jouit d'un emplacement privilégié (proximité de l'A7) puisqu'au cœur et à équidistance de 2 pôles industrialo-nucléaires d'importance, regroupant plus de 50 000 emplois directs et indirects. Par ailleurs et outre le fait de disposer d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR – seul du Gard rhodanien), la commune est également un accès incontournable pour accéder aux Gorges de l'Ardèche et à la vallée de la Cèze, tout en bénéficiant de la proximité de sites remarquables tels que le Pont du Gard, Nîmes, Uzès, Avignon ou Orange.

Ainsi, et même si le centre ancien de Pont-Saint-Esprit est considéré comme un modèle d'urbanité, de mixité et de densité, ces composantes, initialement gages de qualité et de cohérence urbaine, ont révélé des problématiques de promiscuité tant les modes de vie ont évolué. Les forces du passé sont devenues les faiblesses du présent. Les standards actuels (nouveaux modes d'habiter, évolution des mobilités…) ont modifié le paysage et la morphologie urbaine, provoquant de nombreux effets pervers tels le zonage et la ségrégation spatiale faisant du centre historique un espace de relégation.

Dès lors, l'attention portée au centre-ville au travers l'AMI Centre-Bourg apparaissait comme légitime et nécessaire à l'équilibre et la cohérence territoriale. C'est dans le cadre de cette stratégie de revitalisation qu'a été lancée, en novembre 2014 et ce pour une période de 5 années, une OPAH sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit. Cette temporalité a évolué sur une année supplémentaire avec la signature en novembre 2015 de la convention ORCB-DT (dans le cadre de l'AMI Centre-Bourg) requalifiant l'OPAH en OPAH-RU. Ce dispositif a permis la réhabilitation de 113 logements (sur les 1 300 logements que constitue le périmètre) qui ont été traités, soit presque 9% du parc du périmètre et 11% du parc du centre ancien, soit plus de 75% des objectifs assignés par les services de l'Etat dans le cadre de ce dispositif.

<u>Bilan de l'OPAH-RU 2014-2019 en chiffre :</u>

- *20 logements réhabilités par des propriétaires occupants ;*
- *51 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs ;*
- *42 logements réhabilités par des propriétaires bailleurs dans le cadre du volet lutte contre l'habitat indigne (LHI) ;*
- *45 logements vacants remis sur le marché,*
- *26 façades rénovées grâce aux aides de la ville de Pont-Saint-Esprit,*
- *En moyenne 50 % de gain énergétique,*
- *Une réduction de la facture énergétique de 536 €/an par ménage, soit sur l'opération, l'équivalent du gain de la consommation annuelle de 32 foyers français (9 921 kwh/ep/m²/an).*
- *Sur la durée de l'opération, 3.1 millions d'€ HT de travaux ont été générés par les chantiers entrepris, subventionnés à hauteur de 1.3 millions d'€ par l'ANAH et 470 000 € par la ville,*
- *11.5 équivalents temps plein (ETP) générés sur 5 années pour les artisans locaux,*
- *Un montage qui permet, au travers l'investissement de 1€ par la commune, de lever 2.7€ de l'ANAH et ainsi de générer 6.7€ dans l'économie locale.*

Malgré les efforts considérables engagés par la collectivité, le centre ancien se trouve toujours exposé à des phénomènes alarmants de dépréciation du bâti et de l'espace public. A ce titre, il enregistre des taux record de vacance en secteur OPAH-RU de l'ordre de 35%, de désaffection (plus de 300 logements - 28.6% du parc) et/ou indignité de son parc de logements (plus de 200 logements dont une soixantaine toujours présumés insalubres - 19% dont 6% présumés insalubres).
Ainsi, en centre-ville, se concentrent, depuis plusieurs décennies, les situations sociales les plus précaires et

les plus fragiles ayant pour effet une paupérisation significative des ménages. Cet appauvrissement d'une partie de la population fait émerger des nombreuses souffrances sociales stigmatisantes pour le quartier (fort taux de chômage, difficultés sociales, économiques et familiales, etc…). Par effets corollaires, c'est l'ensemble du tissu commercial et de services (attractivité commerciale) de l'hyper-centre qui connaît une certaine instabilité et fragilité. Ce constat, après 6 années d'OPAH-RU, montre que le phénomène avait probablement été sous-évalué lors des études pré-opérationnelles, notamment pour la vacance et l'insalubrité.

Le Programme Local de l'Habitat du Gard rhodanien a mis en exergue cette spécificité territoriale d'un habitat vieillissant, dense et souvent dégradé ayant souvent fait l'objet d'une subdivision. Le développement des petites typologies a déstructuré l'ensemble du parc (constitution d'un parc social de fait, surreprésentation du parc locatif, faiblesse du parc social, vacance…) appauvrissant par effet corollaire la diversité de peuplement (vieillissement, famille monoparentale…) présente et affectant durablement l'attractivité résidentielle de nos centres-bourgs.
La réhabilitation, l'adaptation et la diversification de l'offre de logements en centre-ville constituent, pour notre territoire, un enjeu majeur de renouvellement urbain qui doit être perçu comme un levier du développement et de l'attractivité territoriale du Gard rhodanien.

Une étude récente de caractérisation et d'objectivation de la vacance menée dans la cadre de l'OPAH-RU montre que, malgré les dispositifs en place, celle-ci ne cesse de croître sur le centre ancien. Malheureusement, même si ce phénomène est quantifiable à Pont-Saint-Esprit, il est fort probable que les communes urbaines du territoire subissent les mêmes phénomènes sans le savoir. L'harmonisation territoriale (planification intercommunale, lutte contre l'étalement urbain, fiscalité…) et l'observation du phénomène « Habitat » (y compris du foncier) revêtent donc une place capitale pour l'équité territoriale et sociale de notre territoire.

Les services de l'Etat, la commune et les partenaires ont conjointement décidé de poursuivre les efforts de revitalisation en reconduisant l'OPAH-RU sur la période 2022-2027 en y adossant un dispositif de RHI-THIRORI via des Opérations de Restauration Immobilières (ORI) en concession d'aménagement. Ces actions seront les outils opérationnels de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et le dispositif Petites Villes de Demain (PVD).

Cf. Annexe n°6 – Plan d'action ORT

Cette nouvelle opération intègre un certain nombre de préconisations émises lors bilan opérationnel de l'OPAH-RU 2015-2021 :

- Alignement des périmètres d'opération :
  - *Il s'agit ici de rendre plus simple, lisible et incitatif le régime des aides (alignement des régimes), afin de toucher plus fortement les porteurs de projets.*

- Ajustement de la répartition des objectifs en collant au plus près aux réalités de terrain :
  - *Les propriétaires occupants représentent moins de 30 % de la population du centre, or ils constituent 46 % des objectifs affichés dans la convention de la première OPAH-RU. A contrario, les dossiers bailleurs constituent 54 % des objectifs et représentent 75 % des dossiers financés (essentiellement logements vacants très dégradés).*

- Amélioration du financement des PO s'installant en centre ancien :
  - *Du fait de la vétusté du bâti, des exigences du secteur sauvegardé, du budget limité et de la structure du parc de logements, les accédants éligibles préfèrent s'orienter vers d'autres solutions en dehors du centre-ville. Il conviendra donc de réfléchir à l'instauration de primes d'installations.*

- Effectuer une réflexion avancée sur la vacance, phénomène endémique sur le centre de Pont-Saint-Esprit :
  - *Dans le cadre du nouveau marché, une étude du phénomène de vacance est attendue par la Ville afin de saisir la pleine mesure de ce phénomène, endémique sur le périmètre opérationnel, et de pouvoir adapter la stratégie de communication en fonction, partant du constat que*

PROJET

l'essentiel des réhabilitations financées concernent des logements vacants en mauvais état.

- Améliorer les résultats du traitement des façades :
    - *En continuant à fluidifier le process de traitement avec les différents partenaires, en communiquant plus fortement, en finançant mieux ou encore en ciblant des périmètres prioritaires.*

- Lancer des opérations d'aménagements / concession d'aménagement :
    - *L'OPAH-RU est un dispositif pensé pour s'appuyer sur une synergie de trois piliers : le volet incitatif, le volet coercitif et le volet aménagement. Ce dernier pilier n'a pu être mobilisé dans le cadre de la première opération. Il devrait l'être très prochainement, devant participer à cette synergie attendue, et aura forcément un impact à terme sur les résultats de cette deuxième opération. La mobilisation des outils d'aménagement (ORI, RHI éventuelle) va en effet permettre d'accélérer la réhabilitation du parc du centre historique de Pont-Saint-Esprit. et permettre d'atteindre les objectifs de réhabilitation fixés.*

- Continuer et concrétiser le travail sur l'espace public :
    - *Les propriétaires (bailleurs ou occupants) investissent sur leur bien en lien avec le dynamisme du quartier et notamment la qualité de l'espace public et l'émergence/réhabilitation d'équipements. Un investissement de la collectivité sur un quartier envoie un signal fort aux propriétaires et investisseurs.*

- Travailler la communication :
    - *Communiquer le plus souvent possible (plan de communication) sur le/les dispositifs relatifs à la revitalisation urbaine et à l'amélioration de l'habitat.*

- Continuer à améliorer le travail en lien avec le Secteur Sauvegardé :
    - Les objectifs, en matière de réhabilitation du bâti, sont parfois contradictoires entre les exigences du secteur sauvegardé et celles de l'Anah. L'objectif reste de parvenir à réhabiliter les logements selon des techniques et des exigences « modernes » tout en préservant une richesse patrimoniale dans des délais cohérents.

- La question de la mise en place du permis de louer :
    - *Malgré le travail entrepris sur l'Habitat Indigne, un nombre conséquent de logements, à minima non décents, restent loués sur le périmètre de l'OPAH-RU. Mettre en place le permis de louer sur le secteur de l'OPAH pourrait s'avérer opportun (sous conditions – observatoire habitat/foncier au niveau intercommunal, budget et ingénierie dédiés…).*

Ainsi, la définition et mise en œuvre du projet urbain spiripontain a permis de mettre en exergue 4 grands enjeux à l'échelle du territoire du Gard rhodanien :

1/ Affirmer Pont-Saint-Esprit comme un pôle d'équilibre majeur du territoire du Gard Rhodanien en renforçant son attractivité résidentielle et économique et en développant l'offre de services commerciale, touristique, culturelle et patrimoniale.

2/ Rendre attractif et adapter les centres anciens aux modes de vie contemporains, notamment dans le traitement et le rapport à l'espace public, tout en préservant la qualité de son patrimoine (amélioration du cadre de vie, définition des usages et requalification des espaces publics et du patrimoine).

3/ Améliorer, produire et diversifier l'offre en logements (lutte contre la vacance et l'habitat indigne, qualité, habitabilité, adaptation et accessibilité).

4/ Accompagner et développer les mobilités alternatives garantes de la transition énergétique (préservation des ressources, préservation de la qualité de l'air et de la santé), de l'accès au travail et services indispensables au maintien du lien social.

Les actions engagées depuis maintenant 2011 visent à répondre à ces grands enjeux et seront réaffirmés et renforcés notamment via l'intégration de l'OPAH-RU au travers de l'Opération de Revitalisation de Territoire.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

PROJET

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

Pour faire suite à la convention de revitalisation et de développement du territoire (ORCB-DT valant OPAH-RU jusqu'en novembre 2021), la commune de Pont-Saint-Esprit, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, la Caisse des Dépôts et Consignation/Banque des Territoires, le Département du Gard, l'Etat et l'ANAH décident de réaliser une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Pont-Saint-Esprit sur la période 2022-2027.

Sur le reste du territoire communal, le PIG départemental « Habiter Mieux » pourra être mobilisé.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

- Un périmètre unique constitué principalement de bâti construit avant 1945 et comprenant le centre historique et médiéval bordé par les allées F. Mistral et J. Jaurès et les franges de celles-ci (Boulevard Gambetta, Boulevard Carnot et Avenue Pasteur) tout en intégrant l'avenue Doumergue conduisant à la gare.
    - Ce périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intègre entièrement le périmètre d'OPAH-RU, du PSMV et du QPV plus restreint que celui-ci.

Cf. Annexe n°1 – Périmètre opérationnel OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit
Cf. Annexe n°5 – Carte illustrant les périmètres suivants : ORT, PSMV et QPV

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

La précédente Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les différentes études de terrains menées entre 2014 et 2020 ont permis d'identifier plus finement le parc vacant, indécent et/ou insalubre.

Concernant la vacance structurelle, 389 immeubles ont été identifiés comme totalement ou partiellement vacants (soit un potentiel estimé de plus de 583 logements). Un travail de terrain récent et toujours en cours a permis de mieux objectiver et caractériser cette vacance. Ainsi et selon les chiffres, cette étude montre que 45.2% des immeubles du centre ancien sont touchés par la vacance, soit un taux probablement compris entre 32 et 39.5%.

Cette étude montre que les précédentes estimations du taux de vacance basées sur l'analyse des fichiers MAJIC sont probablement largement sous-estimées sur la commune. En effet, elles n'identifient que 30.5% des logements impactés par ce phénomène soit un taux de 26.5%.

Très largement, il s'agit de biens désaffectés (maisons individuelles), vacants de longue date, suite à des difficultés juridiques (monopropriétés et copropriétés désorganisées), techniques (biens très dégradés) ou d'inadéquation avec le marché local (ne trouvant pas « preneur » - sur-représentation de petites typologies).

Malgré une vacance diffuse, certains secteurs se manifestent par une concentration des phénomènes de vacance :

- Allées (Mistral et Jaurès) et la rue Joliot Curie : Logements vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux,

PROJET

- Les îlots « Bruguier-Roure », « Saint-Antoine », « Haut-Mazeau » et « Foy » : présence d'immeubles de grandes tailles en mauvais état (parfois sous arrêtés),
- L'avenue Charles De Gaulle : Véritable entrée/sortie du centre-ville concourant à véhiculer une image négative de la ville (immeubles de grandes tailles dégradés surtout aux niveaux des façades).

Compte tenu des dysfonctionnements, des disparités ou des difficultés observés sur le parc ancien privé, le maître d'ouvrage a exprimé les orientations de l'OPAH du centre ancien, par ordre d'importance, de la manière suivante :

- **Maintenir la production et le renouvellement de l'offre locative de qualité et à loyer maîtrisé dans le centre ancien :**
    - La réhabilitation de logements inconfortables concourt à la production d'une offre nouvelle en centre ancien, à la fois de qualité (de taille suffisante, économe, fonctionnelle et respectueuse de l'identité du bâti) et accessible (en loyer intermédiaire, conventionné ou conventionné très social).

- **Lutter contre la vacance et diversifier l'offre de logements :**
    - La mobilisation du parc vacant (notamment les maisons de ville et les logements en R+1 au-dessus des cellules commerciales) doit permettre de faire émerger une offre adaptée à destination :
        - *Des ménages les plus modestes en début de parcours résidentiel ou ne pouvant accéder à la propriété (lutter contre le parc social de fait et la faible disponibilité de LLS en centre ancien),*
        - *De jeunes ménages en primo-accession à la propriété sur de la maison de ville et avec pour objectif un rééquilibrage du peuplement (lutte contre le vieillissement, structure des ménages…) et du statut d'occupation du logement (augmenter la part de propriétaires occupants) notamment en mobilisant le parc vacant plus apte à l'accueil de familles.*

- **Traiter durablement les phénomènes d'indignité concentrés sur certains secteurs du centre ancien :**
    - Les études menées sur Bruguier-Roure et dans le cadre de la lutte contre la vacance ont permis d'identifier des gisements de bâtis très dégradés, insalubres ou vacants sur des secteurs bien spécifiques (mentionnés ci-dessus).
        - *Au-delà des dispositions permettant d'abonder les aides en faveur de la réhabilitation du logement indigne sur le territoire communal, l'OPAH-RU, à l'inverse de la précédente mouture, veillera également à mettre en œuvre un dispositif de RHI-THIRORI (dossier d'éligibilité approuvé et marché de concession d'aménagement lancé prochainement (fin mai 2022) plus volontariste et coercitif afin d'enrayer durablement les phénomènes d'insalubrité des secteurs concernés et notamment de l'îlot Bruguier-Roure.*

- **Participer à la production d'un parc durable et économe en énergie sur l'ensemble du centre aggloméré :**
    - Les études de repérages et d'identification ont mis en lumière un parc vétuste énergivore (moyenne étiquette E – 300 kwh/ep/m²/an). Ainsi, la transition énergétique et la réduction des charges liées à la consommation d'énergies sont devenues des enjeux majeurs pour le parc existant, notamment pour les ménages modestes. La précédente OPAH-RU a permis de ramener les consommations à des niveaux plus raisonnables (moyenne étiquette C – 140 kwh/ep/m²/an) soit un gain par dossier de 50.4% représentant une économie annuelle par foyer de 536 €. La commune veillera donc à poursuivre dans cette voie.

- **Concourir au maintien à domicile des populations vieillissantes et atteintes de handicap :**

PROJET

- Le parc, souvent vétuste et exigu situé en centre ancien, présente des caractéristiques architectoniques souvent contraignantes et inadaptées aux populations les plus âgées ou atteintes de handicap (petites surfaces développées sur trois à quatre niveaux, présence de nombreux seuils, cloisonnement, escaliers peu praticables…). Néanmoins, le maintien des populations âgées constitue un enjeu fondamental à la fois dans l'itinéraire médical des personnes vieillissantes, mais également dans la mixité des fonctions résidentielles du centre ancien (maintien/valorisation du commerce de proximité). Ainsi, l'OPAH-RU doit être en mesure d'offrir les conditions financières et techniques à l'adaptation de ces logements.

- **Veiller à l'observation des copropriétés fragiles et inorganisées en suivant leur évolution :**
  - Notamment en intervenant en amont des problématiques et en accompagnant la réhabilitation d'immeubles.

- **Accompagner et encadrer la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain :**
  - Dans le cadre de son Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé en mars 2020, la ville de Pont-Saint-Esprit accompagne le dispositif d'OPAH par des mesures et opérations de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain. Ainsi, pour les logements subventionnés par l'Anah, un dispositif « façades » permettra d'accompagner les propriétaires sur les travaux de ravalement (+ mise en œuvre d'une mission d'assistance conseil avec un architecte du patrimoine).

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

En premier lieu, la commune de Pont-Saint-Esprit veillera à réunir toutes les conditions nécessaires à la requalification durable de l'habitat spiripontain. Ainsi et d'une manière plus générale, l'OPAH-RU visera à requalifier durablement l'habitat au travers d'un volet incitatif via l'accompagnement technique et social des porteurs de projets (Propriétaires Bailleurs et Occupants), tout en renforçant le volet coercitif déjà en place (habitat indigne, mise en sécurité, traitement de l'insalubrité…) en engageant une démarche de renouvellement urbain d'îlots spécifiques au travers du dispositif de RHI-THIRORI permettant de restructurer et de requalifier certains secteurs du centre ancien (DUP, programme de travaux…).

L'OPAH-RU visera donc à :
- Repérer, traiter et éradiquer l'habitat indigne et les propriétaires bailleurs indélicats,
- Produire du logement locatif conventionné via la réhabilitation de l'habitat dégradé et/ou vacant,
- Diversifier l'offre de logements pour renouveler la structure des ménages et le statut d'occupation des logements nécessaires à une véritable mixité sociale,
- Accompagner plus fortement les propriétaires occupants impécunieux ou primo-accédants notamment au travers de dispositif tel que de l'auto-réhabilitation accompagnée,
- Lutter plus fortement contre le phénomène de vacance aux travers de différents mécanismes financiers et/ou fiscaux,
- Améliorer la performance énergétique du parc de logements tout en permettant aux ménages modestes des économies de charges,
- Adapter le parc de logements au vieillissement de la population (1/3 du centre ancien a plus de 55 ans) tout en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite,
- Suivre, veiller et observer le phénomène de fragilisation/inorganisation des petites copropriétés de centre-ville,
- Sensibiliser, accompagner et encadrer la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain du centre ancien (ravalement façade notamment – lien avec le PSMV).

PROJET

Article 3 – La revitalisation au cœur du projet urbain :

La politique de revitalisation Spiripontaine passe nécessairement par la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines, économiques, touristiques et résidentielles du cœur de ville. Le projet urbain n'est en ce sens plus uniquement un outil de revitalisation mais bien un élément d'amélioration générale du cadre de vie et de l'attractivité de la cité. La crise traversée par les centres-anciens n'est donc pas inhérente à Pont-Saint-Esprit et trouve son origine dans une absence d'anticipation et un manque de réactivité marqués par des logiques opportunistes. La redynamisation de ces secteurs passe nécessairement par l'apport de nouvelles populations. A ce titre, la stratégie de redynamisation doit donc impérativement être couplée à une politique forte en faveur de l'amélioration de l'habitat (OPAH-RU et RHI-THIRORI en concession d'aménagement) tout en améliorant les conditions d'accès, de stationnements et de déplacements souvent considérées comme un frein majeur à la relance des fonctions résidentielles. Les fortes densités urbaines, le déficit et la mauvaise qualité des espaces publics sont également un des principaux facteurs de la crise commerciale et résidentielle des centres anciens. Il convient donc d'élargir la focale et de proposer parallèlement à cette action, une démarche de revalorisation du cadre de vie (aménagement d'espaces publics en dédensification – Bruguier-Roure). La qualité des espaces publics (volet RU) ayant une grande influence sur la perception qu'en ont les usagers et donc sur les pratiques citadines qui s'y développent. Ce phénomène est encore plus vrai sachant que la pratique commerciale et touristique nécessite toujours un déplacement à pied.

La démarche de revitalisation du centre-ville de Pont-Saint-Esprit s'inscrit plus largement dans un véritable projet social. Ce projet doit être le résultat d'une réflexion et d'une vision prospectiviste dans le temps et l'espace tout en restant pragmatique et opérationnelle. La réalisation d'un tel projet nécessite un véritable travail partenarial, une coordination des acteurs et une mobilisation de la sphère publique et privée. Un centre-ville revitalisé résulte d'un ensemble d'actions qui en renouvellent l'attractivité et fixent durablement les habitants. Cette dimension plus humaine et citoyenne du projet urbain est aujourd'hui nécessaire et primordiale. Cette approche globale centrée sur le bâti, l'espace public et l'économie doit s'appréhender comme une stratégie d'ensemble de renouvellement urbain. Elle doit faire écho au projet de territoire et l'inscrire dans une logique de solidarité et de proximité, mettant ainsi en avant une notion peu appréhendée jusqu'à présent en urbanisme à savoir, celle de la valeur du bien-être et du coût social des aménagements.

L'établissement d'un projet urbain global viable dépend avant tout d'un acte volontariste et d'un portage politique fort ne pouvant s'appréhender que sur un temps long. Le réinvestissement urbain doit en ce sens rechercher à maximiser la cohérence des actions, les liens entre les différents axes d'interventions (habitat, projet urbain, espace public, patrimoine et développement économique) et les effets leviers pour impulser une politique favorable au retour des investissements privés.

3.1. Volet urbain

3.1.1 Descriptif du dispositif (aménagements de proximité, accessibilité, intervention foncière…)

La revitalisation urbaine et sociale du centre-ville de Pont-Saint-Esprit passe par une mise en cohérence des dispositifs (PLU de restructuration, PSMV, AMI, OPAH, ORI, ORT, PVD…) et la transversalité des actions menées. La mobilisation des acteurs a permis de regrouper les forces vives et de faire émerger des initiatives, tout en faisant converger un faisceau de moyens et d'outils à destination du renouvellement urbain (mise en synergie).

La convergence de moyens et la mutualisation des politiques de reconquête alliant requalification urbaine et création de lien social (notamment au travers de la politique de la ville et du quartier prioritaire – QPV) ont permis le développement d'une stratégie globale multidisciplinaire et multiscalaire (habitat, économie, patrimoine, cadre de vie…).

PROJET

Pour favoriser l'appropriation du projet urbain, la commune a souhaité valoriser la participation et l'implication citoyenne. Ainsi, la municipalité a pleinement intégré le conseil citoyen au pilotage du programme de revitalisation (consultation, coparticipation et coproduction). Cette maîtrise d'usage est garante de la viabilité du projet dans le temps, l'objectif étant, in fine, de globaliser une démarche initialement locale.

Parallèlement à ces dispositifs, la ville, au travers de la définition et la structuration de sa stratégie urbaine initiée dans le cadre du programme de revitalisation (AMI Centre-bourg), a mis en évidence 5 enjeux majeurs, vecteurs d'attractivité, de centralité et d'intensité urbaine :

- Améliorer, la production et la diversification de l'offre en logements (lutte contre la vacance et l'habitat indigne, qualité, habitabilité, adaptation et accessibilité), notamment au travers de l'adaptation du parc immobilier et de la reconversion de friches et dents creuses urbaines :
    - *Relance d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain,*
    - *Mise en œuvre d'un volet coercitif de RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) -THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre remédiable ou dangereux via des Opérations de Restauration Immobilière) sur le secteur Bruguier-Roure et sur 10 immeubles stratégiques du centre ancien,*
    - *Un dispositif communal de réhabilitation/ravalement de façades,*
    - *Reconquête de friches urbaines en centre-ville, notamment celle de l'Hôtel-Dieu en un programme mixte regroupant, commerces, habitats et services,*
    - *Reconstitution de l'offre du NPNRU des Escanaux de Bagnols/Cèze,*
    - *Développement du programme immobilier en défiscalisation Malraux/Monument historique.*

- Adapter des centres anciens aux modes de vie contemporains, notamment dans le traitement et le rapport à l'espace public, tout en préservant la qualité urbaine (amélioration du cadre de vie, définition des usages et requalification des espaces publics) :
    - *Le réaménagement/restructuration des espaces publics sur certains secteurs de Bruguier-Roure (+ mobilisation foncière/dédensification),*
    - *Aménagement de la place de la République dans un premier temps puis des allées Mistral et Jaurès, de l'axe historique et de l'axe doux est/ouest.*

- Affirmer Pont-Saint-Esprit comme un pôle d'équilibre majeur du territoire du Gard Rhodanien (comme défini dans le SCoT – Porte d'entrée de l'Occitanie) en renforçant son attractivité économique et en développant l'offre de services commerciale, touristique, culturelle et patrimoniale :
    - *Mise en valeur des édifices patrimoniaux (Escalier St-Pierre, Prieuré St-Pierre, église St-Saturnin, classement du Pont Médiéval, restructuration de la citadelle…),*
    - *Recrutement d'un manager de centre-ville pour dynamiser le tissu commercial,*
    - *Corréler les parcours touristiques aux parcours économiques (jalonnement, signalétique et devantures commerciales, signalétique patrimoniale…).*

- Accompagner et développer des mobilités alternatives garantes de la transition énergétique (préservation des ressources, préservation de la qualité de l'air et de la santé, valorisation paysagère) et de l'accès au travail :
    - *Développement du pôle gare et de l'intermodalité incluant l'aménagement de l'avenue Doumergue et la restructuration du PN18),*
    - *Mise en place d'une navette urbaine gratuite reliant le nord et le sud de la commune (portage Agglomération du Gard rhodanien),*
    - *Réaménagement de voiries (RD6086 et rue des Capucins),*
    - *Mise en œuvre du plan de circulation et de stationnement (mise à sens unique des quais, bouclage routier, aménagement de parkings relais et d'un parking en superstructure),*
    - *Développement des voies cyclables (schéma des modes doux - aménagement des berges du Rhône).*

PROJET

- Moderniser et restructurer les équipements vieillissants nécessaires au maintien et au développement des services de proximités et à la préservation du lien social :
    - *Démolition et construction d'un nouveau collège et sa halle sportive mutualisée,*
    - *Restructuration du clos Bon Aure,*
    - *Poursuite de la modernisation de la caserne Pépin.*

La hiérarchisation des composantes du projet urbain Spiripontain (définition des actions en fonctions des grands enjeux) doit permettre la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines, économiques, touristiques et résidentielles du cœur de ville à l'horizon 2050.

3.1.2 Objectifs du volet urbain.

La mise en synergie des dispositifs et des politiques contractuelles d'aménagement du territoire ont permis de nourrir/alimenter le projet urbain et de mettre en cohérence les actions entre-elles de manière transverse. Cette mise en synergie est la condition « sine qua non » au fléchage des financements (effet démultiplicateur : QPV, ORT, AMI, Contrat Régional, ATI-FEDER, Contrat de ruralité, politique Régionale Bourg-Centre, Petites Villes de Demain, …) et à la structuration d'une ingénierie territoriale plus qualifiée.

Les cibles :

Programme d'amélioration de l'habitat intégrant des conditions d'habitabilité (lutte contre l'indécence, adaptabilité du logement) et la lutte contre la vacance (primes).

- La mise en œuvre d'un programme coercitif de restructuration de l'îlot Bruguier Roure, recouvrant des situations d'insalubrité, de désaffectation et un espace public dévalorisé.
- Les opérations de requalification des espaces publics (principalement place de la République et axe historique nord-sud).

Les mesures principales :

- Poursuivre le travail engagé sur la connaissance territoriale (diagnostic, études de repérage, nécessaires à l'élaboration d'opérations de restructuration des îlots et secteurs dégradés, y compris des copropriétés),
- Conseiller la commune de Pont-Saint-Esprit sur les outils ad-hoc, le calibrage du dispositif, le préfinancement, l'échéancier ainsi que le portage de la maîtrise d'ouvrage,
- Expérimenter de nouveaux dispositifs notamment les prêts d'avance de subvention et de reste à charge exonérés d'intérêts via la convention CD30/ FDI Sacicap ou encore les dispositifs DIIF (Dispositifs d'intervention foncière et immobilière) et VIR (Vente d'Immeubles à Rénover) dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- Assurer une veille des biens à la vente (DIA) ou des biens faisant l'objet de travaux (déclaration préalable ou permis de construire) sur les secteurs concernés.

Les mesures d'accompagnement :

- Mobilisation des acteurs locaux habilités à dresser des constats d'insalubrité ou recueillir les plaintes (services communaux, ARS, services sociaux du département, CAF et MSA),
- Mobilisation et réservation d'un parc (public et privé) afin d'assurer les relogements (logements tiroirs),
- Accompagnement social et juridique des locataires afin d'assurer le relogement définitif ou provisoire et le droit au maintien,
- Initier des opérations de requalification et de mise en valeur de l'espace public, de la voirie et des réseaux,
- Initier des opérations d'acquisition / réhabilitation pour la production d'un parc public en centre-ville sur des immeubles stratégiques ou à la vente. Ces immeubles pourront notamment faire partie de l'opération « Bruguier-Roure »,
- Mobilisation pour la mise en œuvre à l'échelle communale (via PPA Agglomération du Gard rhodanien / AURAV) d'un observatoire de l'habitat (voir Habitat & Foncier) incluant l'observation des loyers

PROJET

(mobilisation du fichiers LOVAC / Appel à projet de lutte contre les logements vacants).

Indicateurs de résultats du volet urbain : Cartographier et « monitorer » (financièrement) les projets aménagements urbains réalisés/en cours identifiés dans l'ORT. Cartographier les installations commerciales et analyser la vacance. Valoriser le patrimoine notamment les façades et les immeubles stratégiques (lien avec le SPR).

3.2. Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

Pour être le plus efficient possible, les outils de l'action foncière doivent être coordonnés et s'inscrire dans une véritable stratégie d'aménagement. Le projet urbain mené par la ville de Pont-Saint-Esprit porte cette ambition de maitrise et de gestion économe de la ressource notamment au travers du volet de renouvellement urbain et de réinvestissement de friches urbaines.

Pour cela, la commune mène un étroit partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie au travers de 3 conventions foncières opérationnelles à savoir :

- *La convention foncière « Nouveau collège »,*
- *La convention foncière « Hôtel-Dieu »,*
- *La convention foncière « Centre ancien ».*

Les études, les dispositifs en place (OPAH-RU) et la connaissance de terrain ont relevé un certain nombre de problématiques nécessitant une action foncière coordonnée comme :

- La présence de parcellaires privés au sein de l'espace public, notamment sur le secteur Bruguier-Roure mais également rue St-Jacques ou rue Victor Hugo,
    - *Mobilisation de la procédure de biens vacants et sans maitres.*
- La persistance de secteurs concentrant les difficultés urbaines (état de dégradation, morphologie urbaine, trame viaire, densité urbaine, promiscuité, peuplement...),
    - *Et notamment la présence d'immeubles stratégiques identifiés comme remarquables au PSMV.*
- L'accentuation du phénomène de vacance, notamment sur certains secteurs jugés plus préoccupants,
    - *Cependant, cette vacance structurelle reste globalement homogène et participe au sentiment de délaissement et d'abandon de l'ensemble du centre ancien.*

Ces fonciers constituent donc un gisement notable dans le cadre d'une requalification globale du centre historique de Pont-Saint-Esprit. La mise en place à l'échelle de l'agglomération d'une véritable politique foncière et d'observation du phénomène « Habitat » devient un enjeu majeur à l'échelle des territoires urbains du Gard rhodanien. L'Opération de Revitalisation du Territoire comme à Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit doit être le fer de lance de cette nouvelle stratégie de veille et d'observation des phénomènes urbains.

C'est dans cette optique que Pont-Saint-Esprit a élaboré un projet urbain global pluridisciplinaire et multiscalaire notamment au travers :

- La mise en place d'opérations de recomposition d'îlots via la réhabilitation d'immeubles/secteurs jugés stratégiques sur le périmètre du centre ancien.
    - *Ilot Saint-Antoine (rue Saint-Antoine et rue Pierre Taillant),*
    - *Ilot de Foy (rue de Foy et rue Haut-Mazeau de part et d'autre de la rue),*
    - *Secteur Joliot-Curie (rue de l'Union, rue de la Chapelle et rue Joliot-Curie).*

Cf. Annexe n°10 – Localisation des secteurs stratégiques dans le périmètre OPAH-RU

- La mise en place d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur le secteur Bruguier-Roure et sur une dizaine d'immeubles prioritaires du centre ancien. Il s'agit d'agir durablement sur des biens fortement dégradés et/ou vacants de longue date et ce, de manière moins invasive que la RHI (souhait de l'UDAP 30 – nécessité de conserver la trame urbaine/viaire médiéval en ne déstructurant pas les îlots). Afin de traiter ces situations, et pour favoriser le renouvellement urbain du cœur de ville, la ville souhaite contraindre les propriétaires récalcitrants (et/ou immeubles en situation de blocage) par la mise en place de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) consistant à contraindre et encadrer les travaux de réhabilitation sous peine d'expropriation (obligation d'exécution des travaux dans un délai imparti).
    - *L'objectif de cette coercition est d'inciter les propriétaires à réaliser les travaux dans le cadre du volet incitatif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). A défaut d'une réalisation au terme de ce délai et en l'absence de volonté de faire, une procédure d'expropriation peut, le cas échéant, être engagée : les travaux sont alors entrepris par la collectivité.*

- La mobilisation de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Aménagement dans le cadre de restructuration d'habitat à vocation sociale ou d'aménagement d'équipement/espaces publics, notamment sur le secteur Bruguier-Roure.

Suite à une étude de faisabilité réalisée en 2015, la commune a présenté un dossier d'éligibilité RHI-TIRORI validé par la Commission Nationale de Lutte Contre L'habitat Indigne (CNLHI) en octobre 2017.

Afin de mobiliser les aides liées au déficit d'opérations portées par l'ANAH dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI, la commune va prochainement lancer une consultation afin de sélectionner un opérateur chargé du pilotage et de l'animation d'une concession d'aménagement.

Cf. Annexe n°2 – Périmètre d'intervention du volet coercitif.
Cf. Annexe n°3 – Dispositif RHI-THIRORI – Secteur Bruguier-Roure.
Cf. Annexe n°4 – Dispositif RHI-THIRORI – Immeubles prioritaires sur le reste du centre ancien.

Un chainage des ingénieries au service du montage et de l'optimisation foncière et financière :

Les établissements publics fonciers d'état (EPFE), dont l'EPF Occitanie, n'ont pas vocation à réaliser des opérations d'aménagement (pas de possibilités d'affichage de déficit sauf exception LLS). Ils disposent cependant de fonds et de savoir-faire pour effectuer les acquisitions foncières et le portage et interviennent sur des territoires perçus comme stratégiques par l'Etat.

Partant de ce constat et compte tenu de la situation particulière du centre ancien de Pont-Saint-Esprit (AMI centre-bourg, Quartier Politique de la Ville, ORT et Petites Villes de Demain), une réflexion a été menée sur la mobilisation de l'EPF dans le cadre de la mise en œuvre du Projet Bruguier-Roure.

Etant donné que la commune de Pont-Saint-Esprit peut faire appel à l'EPF « gratuitement » (EPF financé notamment par la TSE), il est programmé, dans le cadre de la concession d'aménagement confiée à un aménageur privé, de faire réaliser les acquisitions par l'EPF et la revente directe des biens aux futurs investisseurs, à charge pour l'aménageur de monter le bilan opérationnel et de réaliser les tâches qui ne seront pas prises en charge par l'EPF (cf. plus bas description détaillée).

Objectif :

Au-delà de la mutualisation des savoir-faire et des expertises, l'objectif est également de réaliser des économies. L'intervention de l'EPF minimise ainsi les coûts de la concession, induisant une économie substantielle pour la commune, in fine. L'ANAH, qui viendra ainsi subventionner une assiette de déficit moins importante, bénéficie également des économies réalisées.

PROJET

> Pas de frais d'ingénierie ni de frais financiers : L'avantage pour la collectivité et l'ANAH serait que les coûts de l'ingénierie foncière (expropriation/négociation/juridique) et les coûts de portage foncier (frais financiers notamment) soient pris en charge par l'EPF sans répercussion sur l'opération. Cela permettrait d'alléger le coût de l'opération d'aménagement. Seul le déficit foncier, entre prix d'achat et prix de revente par l'EPF, rentrerait dans les dépenses éligibles par l'ANAH, par le biais du poste « compensation foncière à l'EPF ».

> Des frais notariés réduits : Cette modalité éviterait, de plus, le fait de passer deux actes, si le concessionnaire devait racheter directement à l'EPF avant de revendre le foncier, et donc d'économiser les frais notariés (par ailleurs plus avantageux lorsque c'est l'EPF qui procède aux acquisitions).

Compensation foncière EPF :

L'EPF ne pouvant présenter un déséquilibre financier, les coûts occasionnés (notamment revente en dessous du prix d'acquisition – tous frais confondus –pour les besoins de l'opération) seront compensés, dans le cadre de la concession, par le versement par l'opérateur d'une « compensation foncière à l'EPF » qui apparaitra au bilan. La réalité de cette dépense sera tracée grâce aux actes d'achat et de vente par l'EPF, sans répercussion sur l'opération.

Méthodologie du portage foncier.

> Le portage foncier : Conformément à la convention opérationnelle de portage foncier l'EPF Occitanie sera chargé de la négociation et de l'acquisition de biens nécessaires (potentiellement par voie de préemption ou d'expropriation).

- *Si nécessaire, le concessionnaire pourra ponctuellement réaliser certaines acquisitions et pourra démolir, avec l'accord de l'EPF Occitanie.*

> Recyclage et restructuration de l'îlot Bruguier-Roure : Une fois le portage foncier effectué, le concessionnaire recherchera des acquéreurs, préparera les cahiers des charges de revente, assurera la gestion globale de l'opération, les demandes de financements et percevra les subventions nécessaires à la remise sur le marché des immeubles identifiés sous ORI. Il assurera également la réalisation des études préalables, suivi des procédures et conduite opérationnelle pour la mise en œuvre d'interventions plus lourdes de recyclage foncier si nécessaire.

Coordination du volet incitatif et du volet coercitif.

La commune et ses partenaires au travers cette concession d'aménagement veilleront à la mise en place du dispositif RHI-TIRORI (les études de calibrage, le portage foncier, les enquêtes parcellaires, l'accompagnement social, l'élaboration et suivi des DUP, ainsi que suivi et animation seront gérés par le concessionnaire) et à sa bonne coordination/articulation/mise en synergie avec les autres dispositifs opérationnels existants ou à venir sur le territoire communal et/ou intercommunal et plus particulièrement le volet incitatif d'OPAH.

Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le concessionnaire devra assurer de concert avec le bureau d'étude déjà en place (Urbanis) une mission de conseils techniques et architecturaux notamment sur :

- L'information des propriétaires bailleurs et occupants, ainsi que des locataires des immeubles identifiés comme pouvant mobiliser des crédits ANAH,
  - *Possibilité de cumul des aides ANAH avec le dispositif de défiscalisation Malraux dans le cadre du SPR approuvé ou des DUP travaux.*
  - *Possibilité de cumuler les aides communales à l'action façade.*
- Les études et conseils auprès des propriétaires dans le cadre de leur projet de réhabilitation en respect avec les préconisations urbaines et architecturales prescrites dans les DUP (programme de travaux) et débattues lors des groupes de travail avec l'ABF et/ou son représentant,

PROJET

- L'accompagnement et le montage des dossiers de demande de financement pour les propriétaires, du suivi jusqu'au paiement.

Le concessionnaire pourra s'appuyer sur le service urbanisme et l'architecte conseil de la ville et prendra part au groupe de travail OPAH organisé mensuellement par le concédant.

3.2.2 Objectifs

Les objectifs du projet en termes de réhabilitation et de retraitement d'immeubles et de logements :

Les objectifs d'intervention mentionnés ci-dessous ont été validés par les services de l'ANAH (étude de faisabilité, dossier d'éligibilité avec échelonnement du dispositif ORI sur une durée de 10 années – 2 x 5 années).

	DUP Aménagement ou achat amiable	ORI *(Îlot Bruguier-Roure)*	ORI *(Périmètre OPAH hors îlot Bruguier-Roure)*	TOTAL
Nombre d'immeubles concernés	**3**	**12**	**10**	**25**
Dont immeubles sous DUP ORI	*0*	*12*	*10*	*22*
Dont acquisitions (ville, l'EPF ou concessionnaire)	3	4	3	10
Nombre de logements concernés	**3**	**21**	**18**	**42**
Dont acquisitions (ville, l'EPF ou concessionnaire)	*3*	*7*	*6*	*16*
Estimation du nombre de relogement	**0**	**5**	**4**	**9**
Dont propriétaires occupants	*1*	*1*	*1*	*3*

**tableau ne tenant pas compte des logements mentionnés ci-dessous.*

Dans le cadre de ses différents projets d'aménagement, la commune de Pont-Saint-Esprit est également propriétaire de 5 immeubles :

- 3 immeubles sur le périmètre Bruguier-Roure :
  - *Dont deux sont déjà intégrés dans le décompte ci-dessus (9 rue Bruguier-Roure et 1 impasse Tournante).*
  - *Un reste à intégrer (12 rue Bruguier-Roure).*
- 2 immeubles sur le périmètre OPAH centre ancien.
  - *Dont un mobilisable rue St-Antoine (réflexion plus globale à mener – présence de périls/arrêtés d'insalubrité mis en place en 2016).*

La commune a souhaité intégrer ces logements à la concession d'aménagement.

Récapitulatif des objectifs :

- Objectif : 44 logements indignes ou très dégradés réhabilités en 5 ans dont :
  - *26 logements sur l'îlot Bruguier-Roure,*
  - *18 logements sur le reste du centre ancien (St-Antoine et Haut-Mazeau/foy).*

Nature et surface des aménagements prévus au projet (hors immeubles mentionnés ci-dessus) :

Logements :

	Nb de logements	Surface de plancher en m²
Logements sociaux	6	422
Dont en résidences sociales	6	422
Logements libres	36	1400

TOTAL	**42**	**1822**

Espaces publics :

	Surface de plancher en m²	% de la superficie totale du projet
Equipements publics	0	0
Dont espaces publics (places, voiries…) hors EV	0	0
Dont espaces publics (parcs, jardins, noues…)	285	3.27%
TOTAL	**285**	**3.27%**

Etat des lieux des immeubles ciblés sous ORI et la typologie envisagée en sortie de projet (sur Bruguier-Roure, y compris les 3 immeubles communaux acquis récemment pour du recyclage) :

	Propriété	Statut	Nb de lots	Nb de logements	Nb de propriétaires	Nb de ménages occupants	Nb de ménages relogés	Nouveau nb de logements et typologie de sortie
BH 115	Privé	Occupé	6	6	2	5	1	**4** *(2 T1 et 2T2 duplex)*
BH 117	EPF	Vacant	1	1	1	1	0	**1 ou 2** *(1 T5+ ou 2 T4)*
BH 179	Privé	Vacant	1	1	2	0	0	**1 ou 2** *(1 T4 ou 2 T2)*
BH 176	Privé	Vacant	1	1	1	0	0	**1** *(1 T3+ ou 1 T4)*
BH 175	Privé	Vacant	1	1	2	0	0	**1** *(1 T2)*
BH 303	Privé	Occupé	3	3	1	4	0	**1** *(1 T4)*
BH 202	Privé	Occupé	1	1	1	2	0	**3** *(3 T3)*
BH 152	Privé	Vacant	1	1	2	0	0	**1** *(1 T2)*
BH 206	Privé	Vacant	1	1	1	0	0	**1** *(1 T2)*
BH 212	Privé	Occupé (Réhabilité OPAH)	3	2	1	3	0	**2** *(2 T4)*
BH 216	Privé	Occupé	3	2	2	2	0	**2** *(2 T3/4)*
BH 225	Privé	Vacant	1	1	2	0	0	**1** *(1 T4)*
BH 153	Ville	Vacant	1	1	1	0	0	**1** *(1 T4)*
BH 290	Ville	Vacant	1	1	1	0	0	**1** *(1 T3)*
BH 126	Ville	Vacant	1	1	1	0	0	**1** *(1 T4 ou 1T2/1T3)*

Le concessionnaire pilotera donc ces opérations de recyclage foncier en lien avec l'Etablissement public foncier Occitanie (EPF-O) et la commune, et ce, après qu'un arbitrage ait été réalisé par le concédant et ses partenaires. Ce recyclage fera l'objet d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération. Il assurera le montage des DUP, définira le programme de travaux, les enquêtes parcellaires et assurera les travaux dans le respect des objectifs de production de l'opération. Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations afin d'accompagner l'élaboration du projet jusqu'au permis de construire. En accord avec le concédant, il déterminera la stratégie d'intervention et identifiera les biens à acquérir.

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

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

Plus généralement, le projet devra respecter les éléments suivants :

- La mise en valeur de la qualité architecturale du patrimoine bâti du centre ancien tel que précisé dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- S'agissant de la politique énergétique, l'opération devra s'inscrire dans le cadre du contrat de transition énergétique et social (CTE) et du futur plan climat air énergie territorial (PCAET) porté par la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien. Le programme s'attachera donc à diminuer les consommations d'énergie finales dans les logements des ménages les plus modestes.

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

Accompagnement et relogement des ménages :

Malgré une forte proportion de logements vacants, la restructuration de l'îlot Bruguier-Roure nécessitera la mise en place, par le concessionnaire, d'une ingénierie spécifique d'accompagnement social (en appui avec le CCAS et les partenaires si nécessaire) et de prise en charge du relogement des habitants concernés par des réhabilitations lourdes.

Le volume en relogement est estimé entre 3 et 5 situations sur l'ensemble de la période et sur l'ensemble du périmètre centre ancien.

Indicateurs de résultat du volet foncier : nombre d'immeubles réhabilités, caractéristiques des logements produits (loyers, typologies), nombre de sortie de vacance, nombre de relogements.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU a pour objectif de poursuivre et intensifier les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc immobilier privé pour requalifier durablement le centre médiéval de Pont-Saint-Esprit. L'amélioration du parc privé, la sortie de vacance et la production de logements locatifs sociaux (commune carencée au titre de la loi SRU) sont des enjeux majeurs inscrits au Programme Local de l'Habitat de la Communauté du Gard rhodanien. Le dispositif d'OPAH-RU permet en partie de répondre à ces objectifs en développant des actions en faveur du développement d'une offre locative diversifiée par la production de logements à loyers maitrisés et par la remise sur le marché de biens vacants.

Cf. Annexe n°8 – La vacance dans le périmètre de l'OPAH-RU.

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

Soutenir les projets locatifs de plus grandes typologies (T3 et plus) tout en luttant contre l'indignité :

- La subdivision des maisons de villes/hôtels particuliers a eu pour conséquence une déstabilisation du marché immobilier du centre-ville au travers une surreprésentation de petite typologie constituant un parc social de fait.
    - *Aussi, l'opération s'attachera à favoriser la création d'une offre locative privée conventionnée, diversifiée et de qualité.*

Favoriser la production de logements locatifs sociaux dans les îlots/secteurs de RHI-THIRORI :

- Afin de palier à la faible présence de logements locatifs sociaux en centre ancien (8% du parc communal), la commune souhaite si possible mobiliser du foncier ou mettre à disposition du foncier déjà en sa possession.
    - *La maitrise des coûts de sortie dans le cadre des opérations de restructuration d'îlots/secteurs/immeubles doit concourir à cet objectif.*

Favoriser la primo accession et l'accession à la propriété en centre ancien notamment au travers la mobilisation du parc vacant :

- Il s'agit en partie d'opérer un rééquilibrage dans le statut d'occupation du centre ancien pour ainsi favoriser la mixité sociale (+ intergénérationnelle) et le parcours résidentiel du cœur de ville, tout en recherchant une meilleure prise en charge globale/entretien du parc immobilier souvent identifié comme remarquable au PSMV.
- Afin de renforcer l'attractivité résidentielle en centre ancien, la ville de Pont-Saint-Esprit a souhaité instaurer une prime d'installation plafonnée à 100€/m² dans la limite de 10 000 € pour les nouveaux propriétaires occupants. Cette prime a pour objet, outre de lutter contre la vacance, de diversifier l'offre de logements en centre ancien tout en renouvelant le peuplement et la composition des ménages.
    - *Cette prime d'installation n'est pas soumise à conditions d'âge ou de ressources. Les nouveaux arrivants doivent venir de l'extérieur (ou ancien locataire du centre ancien), s'installer à minima à deux (couple avec ou sans enfant et/ou famille monoparentale), acheter dans le centre ancien uniquement (écusson historique) et s'engager à habiter Pont-Saint-Esprit au moins 6 années. Une majoration de 1 000 € pourra être mise en place pour un couple ayant au moins un enfant à charge et scolarisé (- de 18 ans) sur la commune.*
        - ➢ *Le budget annuel communal dédié à cette prime d'installation est évalué à 13 000 €.*

La corrélation entre le profil modeste des habitants et des nouveaux arrivants et l'offre locative de mauvaise qualité/inadaptée dans le centre ancien induisent et plaident en la nécessité d'un rééquilibrage en faveur d'une offre locative aidée de qualité. Comme mentionné précédemment, il parait indispensable de rééquilibrer le statut d'occupation en faveur d'une plus grande mixité de peuplement. Il convient dès lors d'intervenir sur le champ de l'accession sociale à la propriété.

3.3.2 Objectifs

Pour rappel, la présente convention couvre la période XXXX/2022 – XXXX/2027. En effet, la convention ORCB-DT signée dans le cadre du programme AMI Centre-Bourg était effective jusqu'en novembre 2021. Un avenant à cette convention avait donc été réalisé lors de la relance du dispositif sur la période janvier 2020/novembre 2021.

Cette seconde OPAH-RU vise à poursuivre les efforts engagés en 2014 pour que soient **réhabilités 20% du parc immobilier privé du centre ancien à l'horizon 2027**.

Les objectifs énoncés sont donc effectifs à la durée de cette présente convention soit 5 années.

La commune de Pont-Saint-Esprit souhaite poursuivre l'effort et maintenir l'ambition engagée lors de la précédente OPAH (période 2014-2021). Ainsi, au vu de la dynamique en cours sur les deux dernières années, il a été conjointement décidé entre les services de la ville et de l'ANAH, d'afficher un objectif quantitatif à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc immobilier du centre ancien.

Les objectifs globaux sont donc, comme pour la précédente OPAH, évalués à **150 logements** à réhabiliter sur la période 2022-2027.

Les propriétaires occupants :

L'OPAH n'ayant pas permis d'atteindre complètement les objectifs escomptés, et comme énoncé dans le préambule, la commune propose de travailler sur un ajustement du dispositif au travers notamment de :

- *L'élargissement du périmètre initial aux franges,*
- *L'ajustement des objectifs aux réalités de terrain notamment sur la part des propriétaires occupants dans le centre-ville (entre 25 et 30% contre 46% d'objectif dans la convention initiale),*
- *L'instauration d'une prime d'installation pour les nouveaux propriétaires occupants dont le détail est expliqué ci-dessus,*
- *L'amélioration de la communication.*

Malgré un déficit majeur d'attractivité, notamment du cadre de vie et habitabilité (espaces publics, jardin, lumière…), la commune souhaite afficher un objectif fort de **50 logements sur 5 ans** (dont prime Ma Prime Rénov' Sérénité) pour les propriétaires occupants.

Mobilisation du dispositif Ma Prim'Renov (MPR) dans le cadre de l'OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit.

Depuis le 1er janvier 2021 (effectivité totale depuis le 1er mars de la même année), l'ANAH a fait évoluer ses dispositifs d'accompagnement pour les propriétaires occupants puis pour les propriétaires bailleurs depuis le 1er juillet 2021 :

- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, le gain énergétique minimum requis auprès des propriétaires occupants (PO) pour être éligible à Habiter Mieux Sérénité est passé de 25 % à 35 %. En contrepartie, le plafond de travaux subventionnables a augmenté (de 20 000 € à 30 000 €) et des primes "sortie de passoire énergétique" et "basse consommation" ont été créées.

- Le dispositif « Ma Prim' Renov (MPR) » a été créé. Il a pour vocation d'apporter un financement pour les propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB) réalisant des travaux moins ambitieux : il n'est pas exigé un seuil minimum de gain énergétique à réaliser grâce aux travaux financés. Le financement se calcule selon une nomenclature. Le dépôt est possible en direct auprès de l'Anah par le particulier via internet. Il n'est pas fait de vérification du dépôt des autorisations d'urbanisme dans ce cadre. De même : pas de contrôle de la décence dudit logement et pas de visite conseil obligatoire en amont des travaux. Le particulier peut s'adjoindre le concours d'un opérateur agréé pour l'aider à déposer son dossier (mandat administratif) s'il le souhaite.
  - *Au vu de l'état de dégradation du bâti sur la commune, les projets portés par les propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB) s'orientent principalement sur des travaux lourds. En ce sens, « Ma Prim' Renov (MPR) » ne représente qu'une part minime des projets.*

Il apparait donc nécessaire pour la ville de Pont-Saint-Esprit d'encadrer et d'intégrer le dépôt de dossiers « Ma Prim'Renov » (non obligatoire selon la doctrine ANAH) à notre OPAH-RU pour :

- *Vérifier le dépôt et la conformité des autorisations d'urbanisme dans le cadre du PSMV,*
- *Contrôler la décence des logements,*
- *Organiser une visite conseil en amont des travaux.*

PROJET

➢ La méthodologie plus « permissive » ne doit pas aller à l'encontre des actions et logiques urbaines et patrimoniales engagées depuis plusieurs années par la commune (protection et valorisation du patrimoine bâti, lutte contre la précarité énergétique et de lutte contre l'habitat indigne portée au travers de l'OPAH-RU).

Même si la réglementation « Ma Prim'Renov » ne l'y oblige pas, la commune et l'opérateur prévoient pour les situations identifiées au travers de la réglementation en vigueur de réaliser une visite préalable aux travaux (orientation vers sérénité dans un premier temps). Le périmètre d'OPAH-RU étant intégralement situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) sous Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), l'ensemble des travaux (intérieurs/extérieurs) sont soumis à déclaration. Il est donc nécessaire pour les services de vérifier la qualité du projet, d'apporter l'ensemble des éléments sur les réglementations en vigueur (urbanisme notamment), et de dispenser un conseil technique et financier optimal.

Ce prolongement de mission permettra également à la commune :

- *D'alimenter quand cela est possible l'OPAH-RU,*
- *D'avoir un regard précis sur des dossiers,*
- *D'avoir une vision plus fine du phénomène tout en intégrant ceux-ci aux objectifs ambitieux mentionnés dans cette présente convention.*

Les propriétaires bailleurs :

La mobilisation des propriétaires bailleurs étant une grande réussite de la présente OPAH, il conviendra de maintenir la dynamique engagée en veillant toutefois à favoriser le regroupement/réaménagement de logements, afin de proposer de plus grandes typologies nécessaires à la diversification de l'offre de logements dans le centre ancien.

La commune souhaite afficher un objectif de **100 logements sur 5 ans** (dont prime Habiter Mieux) pour les propriétaires bailleurs repartis de la manière suivante :

- *17 logements locatifs à loyer intermédiaire Loc'1,*
- *55 logements locatifs à loyer conventionné Loc'2,*
- *28 logements locatifs à loyer très social Loc'3.*

➢ *Le dispositif pourra ouvrir à la mobilisation des primes de réduction de loyer.*

Objectif global en matière de logements privés :

L'objectif global en logements privés réhabilités est donc fixé à **150 logements** en 5 ans.

Détail des objectifs globaux – Période 2022-2027 :

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	5	10	10	10	10	5	50
Dont logements indignes ou très dégradés	2	3	3	3	3	1	15
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	4	4	4	4	2	20
Dont aide pour l'autonomie	1	3	3	3	3	2	15
Logements de propriétaires Bailleurs	9	20	20	20	20	11	100
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de	-	-	-	-	-	-	-

PROJET

copropriétaires							
Total des logements « Habiter Mieux » et « Ma Prime Rénov'Sérénité »	6	18	18	18	18	10	88
Dont propriétaires occupants	2	5	5	5	5	3	25
Dont propriétaires bailleurs	4	13	13	13	13	7	63
Dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC	-	-	-	-	-	-	-

Objectif global en matière de sortie de vacance :

En matière de sortie de vacance, la précédente OPAH a montré de manière significative son efficacité dans le traitement de ce phénomène. Ainsi, l'objectif est d'aboutir sur la période 2022-2027 à la remise sur le marché de 58 logements vacants décomposés de la manière suivante :

- 45 logements dans le cadre du volet incitatif de l'OPAH,
- 13 logements dans le cadre du volet coercitif des ORI
    - *8 logements sur le secteur Bruguier-Roure,*
    - *5 logements sur le reste du centre ancien.*

Indicateurs de résultat du volet immobilier : nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention avec décomposition selon le type de loyer pratiqué après travaux, nombre de logements vacants remis sur le marché, nombre de logements occupés réhabilités, nombre de logements issus du parc de logement indigne, nombre de propriétaires occupants aidés par périmètre, nombre d'accédants ayant bénéficié de la prime d'installation et de changement d'usage, coûts de travaux et montants des subventions accordées.

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Traiter durablement les phénomènes d'indignité concentrés sur certains secteurs du centre ancien :

Les études menées dans le cadre du programme de revitalisation (étude pré-opérationnelle et étude de faisabilité) ont mis en évidence un parc privé globalement dégradé sur le périmètre « Bruguier Roure » appelant des moyens renforcés notamment en termes d'ingénierie. Ce secteur du cœur de ville présente ainsi un parc globalement ancien et dégradé avec une forte présence d'habitat dégradé et insalubre.

Au-delà du travail réalisé dans le cadre de l'OPAH-RU, la mise en place du PSMV et l'étude de caractérisation/objectivation de la vacance ont permis de mettre en évidence d'autres gisements de bâtis très dégradés et/ou vacants.

La corrélation des données MAJIC et des relevés de terrain réalisés ont établi que 325 immeubles du centre ancien de Pont-Saint-Esprit nécessitaient l'engagement d'un programme de travaux lié à une dégradation importante (240 immeubles en mauvais état, 76 immeubles en très mauvais état et 9 en état de ruine) et que 178 immeubles présentent des suspicions d'indécence dont au moins une soixantaine de logements potentiellement insalubres. Ces phénomènes de délabrement sont plus marqués sur « Saint-Antoine », « Haut-Mazeau et Foy ».

L'existence de ces secteurs ont justifié « l'élargissement » du périmètre RHI-THIRORI pour y intégrer ces secteurs notamment au travers de la convention foncière opérationnelle « centre-ancien ». Les diagnostics et études multicritères seront réalisés dans le cadre de la concession d'aménagement afin de préciser les orientations opérationnelles à donner.

PROJET

NB : Il est à noter que la quasi-totalité des logements indignes, vacants et/ou très dégradés ont été identifiés dans des monopropriétés, ce qui facilite grandement l'intervention publique de lutte contre les propriétaires indélicats.

Il est à noter que les stratégies d'intervention s'attacheront à porter une attention particulière à la remise sur le marché des logements vacants et à l'articulation du traitement des rez-de-chaussée commerciaux et des R+1 au-dessus de ces rez-de-chaussée sur les secteurs des allées et de la rue Joliot-Curie (volet commercial de l'Opération de Revitalisation du Territoire - ORT).

Au travers la création d'un service Habitat, la Ville de Pont-Saint-Esprit a développé des compétences en matière de traitement/lutte contre l'habitat indigne (ville/ARS). Il s'agira bien évidement de prolonger et de renforcer les procédures et partenariats déjà engagés, notamment au travers du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) ou encore avec la CAF et la MSA, au travers la mise en place de conventionnements permettant la consignation des loyers en cas de logements non décents.

En parallèle, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU assure une coordination avec les services municipaux et notamment le service Habitat. Cette méthodologie de pilotage permettra de faciliter le travail de repérage, d'assurer efficacement le traitement et le suivi des situations en facilitant l'articulation du travail des opérateurs (OPAH-RU / RHI-THIRORI) et des partenaires mobilisés (travailleurs sociaux du CD30, DDTM, CCAS…).

Cf. Annexe n°9 – Indécence et insalubrité dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Articulation des modalités d'interventions de lutte contre l'habitat indigne :

La lutte contre l'habitat indigne est un enjeu prioritaire et doit conduire à :

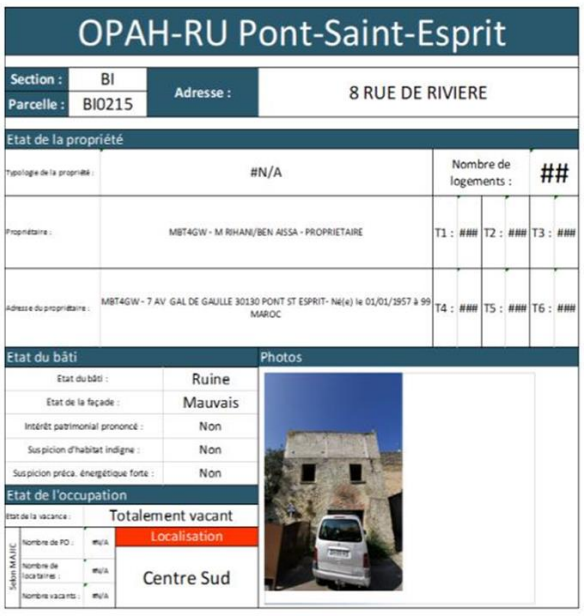
- Améliorer la prise en compte des situations de mal logement selon leur spécificité,
- Apporter une réponse adaptée et partenariale,
- Favoriser la réalisation de travaux pérennes.

L'actualisation, la veille et le renforcement du repérage de terrain :

Afin d'agir le plus en amont possible, un important travail de veille sera maintenu tout au long de l'OPAH-RU.

- Dans le cadre de l'étude de caractérisation/objectivation de la vacance, un repérage de terrain pro-actif a été réalisé par l'opérateur. Un travail en cours doit viser à la mise en place d'un outil de suivi partagé :
    - *Projet de fiche connaissance/action évolutive*

05/ Fiches immeubles



OPAH-RU Pont-Saint-Esprit

Section :	BI	Adresse :	8 RUE DE RIVIERE
Parcelle :	BI0215		

Etat de la propriété

Typologie de la propriété :	#N/A				Nombre de logements :	##
Propriétaire :	MBT4GW - M RIHANI/BEN AISSA - PROPRIETAIRE	T1 : ###	T2 : ###	T3 : ###		
Adresse du propriétaire :	MBT4GW - 7 AV GAL DE GAULLE 30130 PONT ST ESPRIT- Né(e) le 01/01/1957 à 99 MAROC	T4 : ###	T5 : ###	T6 : ###		

Etat du bâti

Etat du bâti :	Ruine
Etat de la façade :	Mauvais
Intérêt patrimonial prononcé :	Non
Suspicion d'habitat indigne :	Non
Suspicion préca. énergétique forte :	Non

Photos

Etat de l'occupation

Etat de la vacance :	Totalement vacant	
Selon MAJIC : Nombre de PO :	n/a	Localisation
Nombre de locataires :	n/a	Centre Sud
Nombre vacants :	n/a	

Contact : Contact établi cadre OPAH-RU

Typologie : -

Vacance avérée : Oui.

Raison de la vacance : Décès du propriétaire (père), reprise du projet par son fils et son épouse.

Projets de travaux : Oui pour logement PO. M. Rihani (fils) souhaite réhabiliter le logement pour y loger sa mère (appartient à Mme car M. est décédé). Logement vide, pas d'escalier, pas de toiture.

Quelle échéance ? : Moyen terme.

Autre devenir (vente, maintien situation) : -

Connaissance OPAH-RU : Oui

Intérêt OPAH-RU : Oui, mais les conditions pour réaliser une nouvelle visite (aménagement des accès) n'ont pas été encore réunies par le propriétaire depuis septembre 2020 (relances effectuées).

Proposition opérationnelle : Intégration à la réflexion menée dans le cadre de la stratégie curative (aménagement). La mobilisation du volet incitatif à court ou moyen terme ne nous paraît pas garanti.

- Visiter et enquêter les logements afin d'établir les besoins techniques, sociaux, juridiques et réglementaires relevant de l'indécence, du traitement de l'insalubrité ou de la mise en sécurité.

- Centraliser les signalements recueillis auprès des acteurs de terrains (services municipaux, CCAS, ARS, CD 30…) et coordonner les acteurs afin de faciliter le traitement des dossiers.

Structurer plus fortement les compétences :

Maintien du comité spécifique dit « Pôle Communal de lutte contre l'habitat indigne » - de repérage, d'identification et de suivi des logements insalubres ou non décents.

- Cet organe est composé de l'ensemble des acteurs qui agissent en faveur de l'amélioration du logement : l'ARS, la DDTM, les services sociaux du Département (Centre Médico-sociaux et assistantes sociales), le CCAS, la police municipale, le service de médiation, le pôle de l'aménagement du territoire de la commune et le bureau d'étude en charge de l'animation de l'OPAH-RU.

Poursuivre les partenariats engagés :

Comme dans le cadre de la précédente OPAH-RU 2015-2021, la commune et l'opérateur en charge de l'OPAH-RU feront le lien entre les partenaires, notamment avec les acteurs sanitaires et sociaux (CCAS de la ville de Pont-Saint-Esprit, l'Agence Régionale de Santé – ARS, services sociaux du département ainsi que les travailleurs sociaux, Caf et MSA…) afin d'assurer le repérage des situations d'insalubrité ou d'indignité.

- Transmission au PLHI pour passage et présentation en CODERST des rapports d'insalubrité.
    - *L'animation d'un partenariat fort et transparent est nécessaire à la connaissance, à l'observation et l'évolution du phénomène*

Diagnostic approfondi et montage opérationnel :

L'opérateur en charge de l'OPAH-RU, en mobilisant les compétences spécifiques en fonction des diagnostics à effectuer, aura pour mission d'établir un rapport détaillé conformément aux attentes de l'ANAH et de l'ARS (documents nécessaires pour la mise en œuvre des procédures du code de la santé publique), mais aussi en articulation avec les services et le dispositif spécifique de la CAF dans les situations de non décence en croisant notamment les approches techniques, sociales, juridiques et financières :

- Un diagnostic technique approfondi suivant la grille d'évaluation/cotation de la dégradation sera utilisé (grille indécence ou insalubrité) afin de formuler des prescriptions techniques et d'établir un programme intégrant des chiffrages par postes de travaux.
- Un diagnostic juridique par examen de la propriété ou de la copropriété, de son organisation, de la régularité d'occupation ou encore des baux devra être réalisé.
- Un diagnostic réglementaire des procédures à engager au regard de la spécificité du dossier.
- Un diagnostic social qui définira la situation des ménages, leurs besoins et les mesures d'accompagnements spécifiques à prévoir.
    - *Cette phase pourra être couplée à une phase de médiation en vue d'accompagner l'investisseur ou le propriétaire (difficultés, capacités financières…).*

PROJET

Mobilisation de l'outil coercitif :
Au-delà des moyens précités et des dispositions permettant d'abonder les aides en faveur de la réhabilitation du logement indigne sur le territoire communal, le projet de revitalisation initialement porté au travers la convention ORCB-DT et repris/complété plus récemment au travers de l'ORT (via le dispositif Petites Villes de Demain) permettra de concrétiser des programmes communaux (RHI-THIRORI) plus volontaristes et coercitifs afin d'enrayer durablement les phénomènes d'insalubrité des secteurs concernés.

- Les Opérations de Restaurations Immobilières (ORI) permettront de renforcer les actions incitatives, en déclarant d'utilité publique (DUP) les travaux de remise en état des immeubles concernés au travers un programme de travaux global. Une fois la DUP prononcée, les travaux sont notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai prescrit sous peine d'expropriation. Il s'agit de combiner les actions incitatives de l'OPAH (conseil, accompagnement et subventions) aux actions coercitives du volet RU (obligation).
    - *Dans le cadre des ORI, la maîtrise foncière n'intervient qu'en dernier recours en cas de défaillance des propriétaires (délaissement ou expropriation) et d'absence de porteur de projet. Elle sera accompagnée par la mise en place durant l'OPAH-RU d'une animation spécifique décrite précédemment dans le volet foncier.*

Le lancement du marché de concession marque le démarrage des études de calibrage afin de mener cette action coercitive en parallèle, et conjointement au suivi-animation de l'OPAH en lien avec ces différentes politiques contractuelles en faveur de la revitalisation urbaine.

3.4.2 Objectifs

L'objectif majeur est de traiter et prévenir les situations d'habitat indigne en prenant en compte notamment le travail mené par le service habitat sur la mise en place d'arrêtés de traitement de l'insalubrité et/ou de mise en sécurité. Comme pour la précédente OPAH-RU, les situations repérées par l'équipe de suivi-animation devront être signalées aux partenaires et services compétents et traitées via le volet incitatif de l'OPAH-RU (alimentation du dispositif), soit via des outils coercitifs plus adaptés en cas de situations de blocage notamment au travers des opérations d'aménagement ou de réinvestissement urbain pour l'horizon 2022.

Par son ampleur et sa concentration dans le centre ancien, la lutte contre l'habitat indigne est pour la ville de Pont-Saint-Esprit une priorité humaine, urbaine et sociale. Cette problématique constitue un réel enjeu, la commune a su mettre en place un panel d'actions de prévention et de traitement des situations d'indignités afin de contraindre les propriétaires ne respectant pas la loi à effectuer des travaux de remise en état.

- Objectif : 70 logements indignes ou très dégradés réhabilités en 5 ans, dont :
    - *19 logements de propriétaires occupants,*
    - *51 logements locatifs.*

Indicateurs de résultat du volet lutte contre l'habitat indigne : nombre de logements traités, nombre de procédures menées, nombre de logements réhabilités issus de la coercition, nombre de relogements.

3.5. Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'étude pré opérationnelle et la mise en œuvre de la précédente OPAH n'ont pas identifié de copropriétés présentant des difficultés. Néanmoins, le constat du redécoupage à l'intérieur d'immeubles en plusieurs logements locatifs pourrait laisser supposer l'existence de copropriétés de fait. Les indicateurs statistiques révèlent des potentiels de fragilités qu'il conviendrait d'expertiser plus finement même si l'étude de caractérisation et d'objectivation de la vacance a mis en évidence une majorité de monopropriétés et une sur-présentation des personnes morales (SCI) des logements dégradés et/ou vacants :

- Sur les 76 immeubles en très mauvais état et 9 en état de ruine audités, le ratio du statut d'occupation est le suivant :
    - *80% de monopropriétés privées ou autres,*
    - *20% de copropriétés.*
        - *La présence de copropriétés de petite taille, désorganisées et dégradées reste minoritaire (cf. annexe 11) :*
            - *Le croisement des données MAJIC et du travail de terrain a permis d'estimer à 15, le nombre d'immeubles (représentant 38 logements dont 22 sont vacants) sous un régime de copropriété en état de dégradation avancée avec un risque de fragilité potentiel pour 16 logements.*

Si la mise en œuvre opérationnelle du projet de revitalisation devait faire apparaître des copropriétés inorganisées et potentiellement fragiles/en difficultés, celles-ci seraient alors intégrées dans l'OPAH-RU par le biais d'un avenant spécifique.

Cf. Annexe n°11 – Copropriétés fragiles dans le périmètre de l'OPAH-RU.

3.5.2. Objectifs

Même si les enjeux restent minimes, il s'agira pour la ville, via son opérateur, de mobiliser le cas échéant le volet copropriétés dégradées de l'OPAH-RU qui permet la mise en œuvre de travaux pour les copropriétés le nécessitant. Les parties communes de ces immeubles pourront ainsi faire l'objet d'une intervention (entrée, hall, cages d'escaliers, toitures, isolation…) et mobiliser les aides de droit commun de l'ANAH dans le cadre du volet copropriété dégradée de l'OPAH-RU et des aides individuelles le cas échéant (selon modalités offertes par l'ANAH et sa délégation locale), complétées par des aides communales (rénovation des façades).

Indicateurs de résultat envisagés* du volet copropriété : nombre de copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritère, nombre d'aides au syndicat des copropriétés mobilisées, nombre de logements concernés par les travaux.

** suivant l'éventuel avenant spécifique.*

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 et les visites organisées dans le cadre de l'élaboration du PSMV entre 2015 et 2018 (donnant lieu à la réalisation de fiches immeuble) ont pu mettre en lumière un parc vétuste énergivore. Avec un revenu médian de 9 500 € par ménage, la lutte contre la précarité énergétique (via la réduction des charges liées à la consommation d'énergies) est devenue un enjeu majeur de la transition énergétique en quartier prioritaire (QPV).

La réduction des charges d'énergies dans les logements réhabilités est un objectif fort du projet de revitalisation du territoire. Elle consiste d'une part à encourager les propriétaires occupants à effectuer des travaux d'économie d'énergie dans des logements dégradés ou particulièrement énergivores, mais également à produire un parc locatif économe.

Le programme de revitalisation veillera à mettre en œuvre des outils de repérage et d'identification de ce parc afin d'accompagner au mieux les ménages les plus exposés à ce risque et ainsi, proposer des solutions opérationnelles. L'expérience montre que le cumul de l'ensemble des subventions mobilisées (ANAH et aides des collectivités) permet une optimisation des financements et contribue à la solvabilité des ménages les plus modestes.

PROJET

Sur le périmètre de l'OPAH-RU, les enjeux d'interventions sur la rénovation thermique et énergétique des logements seront traités principalement dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé. L'identification des ménages en situation de précarité énergétique sera enrichie grâce à la mobilisation de tous les partenaires pouvant concourir au repérage (services d'action sociale communale et départementale, CAF, services sociaux des fournisseurs d'énergie…).

Un circuit de signalement et d'orientation des ménages en situation de précarité énergétique devra ainsi être défini et pourra être mis à œuvre à l'appui d'outils de suivi partagés (fiche de liaison, base de données conjointe, etc…) notamment avec le service habitat de l'Agglomération du Gard rhodanien.

Comme pour la première OPAH-RU, la maitrise d'ouvrage veillera à poursuivre le partenariat engagé avec les acteurs du SLIME (Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie) en cours sur le département du Gard. Ce partenariat coordonné permettra l'identification des problèmes liés au bâti ainsi que ceux liés au comportement des ménages pour assurer une médiation avec le propriétaire et l'inciter à réaliser des travaux en faveur des économies d'énergies.

Le dispositif financier :

Le dispositif financier associé à ce projet prévoit :

- Des aides ANAH conformément au règlement général de l'Agence,
- Une bonification pour les propriétaires occupants à hauteur de 500 € par le Conseil Départemental du Gard cumulable avec les aides complémentaires à l'ANAH prévues pour tous les propriétaires occupants modestes ou très modestes,

3.6.2 Objectifs

L'étude pré-opérationnelle avait mis en évidence un parc ancien dégradé souvent issu du tissu médiéval ne répondant plus aux exigences de confort et de performances énergétiques. Il convient d'inciter les propriétaires à effectuer des travaux afin de remettre ces logements sur des standards actuels, tant en termes de décence que de performances thermiques.

Ainsi, l'équipe d'OPAH-RU sera mobilisée pour répondre aux objectifs suivants :

1/. Identifier et accompagner les propriétaires occupants les plus modestes à la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration significative de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment, à l'aide ANAH et à la prime « Habiter Mieux Sérénité »,

2/. Améliorer les conditions dans le parc locatif privé via la réduction des charges liées à l'énergie et ainsi, accroitre le reste à vivre tout en proposant des logements plus économes,

3/. Accélérer la réhabilitation thermique du parc de logements en centre ancien et ainsi, contribuer aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques et de préservation de la ressource.

- Objectif : 50 logements dont :
    - 15 logements de propriétaires occupants,
    - 35 logements locatifs.

Indicateurs de résultat du volet énergie et précarité énergétique : nombre de logements ayant bénéficié de Ma Prime Rénov' Sérénité et des aides à la rénovation énergétique des propriétaires bailleurs.

PROJET

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

Le logement tout comme l'emploi, constitue le socle fondamental de l'autonomie individuelle que la question de son adaptation se révèle essentielle. Sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit, près d'un habitant sur trois a plus de 60 ans (dont 8% de plus de 80 ans – données FILOCOM). Le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie constitue donc un enjeu majeur dans les années à venir pour la ville (adaptation ou mise en place d'équipements spécifiques du logement).
Il conviendra, dans la mesure du possible, de coupler les travaux de maintien à domicile (permettant à l'occupant de se déplacer, de se laver et d'accéder aux différents équipements seront alors réalisés) avec des travaux d'amélioration énergétique (pour 20 à 25 % des dossiers).

Un partenariat sera mis en place par l'opérateur pour informer et mobiliser les partenaires et acteurs locaux œuvrant en faveur de ces ménages (CCAS, MDPH, caisses de retraite, associations d'aide à domicile…).

Dans le cadre de ce volet, l'opérateur réalisera les actions suivantes :

- Conseiller les demandeurs sur les aménagements et les travaux à réaliser,
- Réaliser un accompagnement technique et financier afin de permettre la réalisation des travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite,
- Favoriser et soutenir la réalisation des travaux de mise en sécurité et de mise aux normes nécessaires à un accompagnement à domicile,
- Mobiliser l'ensemble des dispositifs d'aides existants ou réduire le taux d'effort des personnes concernées (CAF, fonds d'aide aux familles, caisses de retraites, organismes bancaires…),
- De travailler en partenariat avec les acteurs sociaux concernés pour promouvoir les dispositifs d'aides et repérer les ménages éligibles.

Il devra également, dans le cadre de son accompagnement :

- Réaliser une visite avec une évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement,
- Réaliser un diagnostic autonomie nécessaire au dépôt du dossier ANAH,
- Etablir des scénarii de travaux découlant du diagnostic autonomie et prenant en compte l'analyse du mode d'habiter, de l'accessibilité du logement, de la nature des difficultés à résoudre dans le logement et de leur éventuel caractère évolutif
- Effectuer les démarches permettant d'obtenir les aides sollicitées.

L'équipe en charge du suivi-animation pourra s'appuyer sur les compétences des partenaires locaux et agira en concertation avec l'environnement médico-social des personnes pour accompagner au mieux les ménages. L'équipe de suivi-animation proposera des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations

3.7.2 Objectifs

L'objectif est de permettre la mise en place de mesures d'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou de handicap. Il s'agit de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

- Objectif : 20 logements dont
    - *5 logements de propriétaires occupants,*
    - *15 logements locatifs.*

Indicateurs de résultat du volet autonomie de la personne : nombre de logements concernés.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU centre ancien de Pont-Saint-Esprit doit concourir au maintien des équilibres sociaux de l'habitat, notamment dans le centre historique. Le volet social constitue une action majeure, associée et transverse de l'OPAH-RU avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement, que ce soit en raison de leur perte d'autonomie, de leur difficulté à faire face aux charges du logement (précarité énergétique) ou du manque de confort, voire de la dégradation du bâti (lutte contre l'insalubrité).

Ce volet doit comporter toutes les mesures d'ordre social nécessaires, afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront effectivement engagées, sans nuire aux résidents et aux équilibres sociodémographiques des secteurs concernés.

Ainsi et sur l'ensemble du périmètre opérationnel, l'opérateur réalisera un travail d'identification des ménages présentant des fragilités sociales, travail réalisé en articulation avec les services de la Ville. L'opérateur devra être en capacité de repérer les fragilités sociales pour réorienter les ménages vers les structures sociales locales (CCAS, FSL, CMS, CAF, organismes tutélaires…). Outre l'identification des besoins en accompagnement, l'équipe d'animation veillera également à informer les ménages de leurs droits et devoirs en cas de procédures coercitives liées à l'habitat.

Le lancement du dispositif de RHI-THIRORI nécessitera un approfondissement et une identification précise des besoins en relogement sur les adresses concernées par des interventions lourdes. À la suite de cette identification, un travail sur les solutions de relogement devra être effectué sous la responsabilité de la Ville et en articulation avec les bailleurs sociaux (en lien avec les plafonds de ressources des ménages). Toujours dans le cadre du suivi social des ménages au sein des Opérations de Restauration Immobilières (ORI), l'opérateur assurera les missions suivantes :

- Mobiliser l'ensemble des compétences financières, techniques, sociales et éventuellement juridiques afin de réduire les situations de mal logement et d'inconfort repérées sur le territoire,
- Maintenir le caractère social de l'occupation des logements et de favoriser le maintien sur place des occupants,
- Identifier les situations de fragilités sociales afin de les réorienter vers les services sociaux de secteur, (et vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents),
- Identifier les familles à reloger en fonction des sorties opérationnelles retenues (restructuration, réhabilitation...) et établissement de diagnostics sociaux.
    - Il est à noter que les occupants des adresses faisant l'objet d'une expropriation feront l'objet d'un accompagnement au relogement spécifique (MOUS relogement).

Dans le cadre d'interventions sur le logement indigne ou sur les copropriétés dégradées, et en cas de relogement temporaire ou définitif, l'opérateur rappellera ses obligations au bailleur et informera les occupants de leurs droits.

3.8.2 Objectifs

Il n'est pas défini d'objectif quantitatif, tout occupant rencontré fera l'objet d'une première information et orientation. Des suivis renforcés par les partenaires seront mis en place en fonction des besoins.

Sur les adresses concernées par des interventions lourdes (RHI-THIRORI) et ce malgré une forte proportion de logements vacants, la restructuration de l'îlot Bruguier-Roure nécessitera la mise en place par le concessionnaire d'une ingénierie spécifique d'accompagnement social (en appui avec le CCAS et les partenaires si nécessaire) et de prise en charge du relogement des habitants concernés par des réhabilitations

lourdes.

- Objectif : Le volume en relogement est estimé entre 3 et 5 situations sur l'ensemble de la période et sur l'ensemble du périmètre centre ancien.

Indicateurs de résultat du volet social : nombre de ménages accompagnés dans le cadre des volets : habitat indigne et très dégradé, énergie et précarité énergétique.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La politique de revitalisation Spiripontaine passe nécessairement par la mise en œuvre d'une politique globale de relance des fonctions urbaines. Le projet urbain n'est en ce sens plus uniquement un outil de revitalisation, mais bien un élément d'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de la cité.

La mise en place en 2013 d'un périmètre de « secteur sauvegardé » et l'approbation en mars 2020 de son « Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur » (PSMV) est une initiative importante qui va permettre de positionner la ville dans une véritable stratégie d'identification du patrimoine en présence sous toutes ses formes, d'en assurer la conservation et de le réglementer à travers un document d'urbanisme qui prendra également en compte toutes les autres dimensions de la ville.

Cet outil est accompagné d'une mise en synergie des dispositifs (OPAH-RU et RHI-THIRORI) et politiques contractuelles nécessaires au fléchage des financements (QPV, AMI, ORT, Politique Régionale Bourg-Centre, Petites Villes de Demain…). En ce sens, le PSMV devient un outil stratégique au service d'un véritable « projet de territoire » qui englobe l'ensemble des problématiques politiques, sociales, économiques et culturelles, pensées au travers d'un projet global capable de redynamiser ce centre ancien et, au-delà, l'ensemble de l'agglomération spiripontaine.

Le projet urbain doit établir avec méthode et rigueur des axes structurants majeurs, intégrant pleinement la notion de protection et de valorisation patrimoniale. Ce croisement des regards (pluridisciplinarité de l'action de revitalisation) permettra de fixer dans le temps et dans l'espace (multiscalairité du projet urbain) des objectifs précis sur lesquels l'effort sera porté. En ce sens, le PSMV doit agir comme un accélérateur et non un frein aux projets (veille permanente).

Le service urbanisme et l'architecte conseil de la ville, accompagnés du bureau d'étude en charge du suivi-animation de l'OPAH et de l'architecte des bâtiments de France (ABF) tiennent mensuellement un groupe de travail afin d'échanger/accompagner et valider les dossiers des porteurs de projet dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (PSMV). Ils bénéficient à ce titre, d'un accompagnement technique et financier pour valider toutes les étapes administratives du projet. Ils indiquent également les principes généraux et les orientations particulières qui guident les travaux et apportent des précisions sur des éléments architecturaux, la nature et la mise en œuvre des matériaux. Les travaux entrepris dans le cadre de cette opération de ravalement doivent aussi être l'occasion de remettre en valeur les caractéristiques architecturales d'origine.

Dans ce cadre, l'opérateur veillera à intégrer les avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour chaque projet éligible à l'ANAH. Il a pour mission d'informer les propriétaires (procédures, délais d'instruction), de monter les dossiers de demande de subvention exceptionnelle et d'assister le maître d'ouvrage à l'instruction de ces dossiers. Il assure un suivi qualitatif des travaux (analyse des devis avant acceptation, visite du technicien avant et après travaux).

Par ailleurs, l'opérateur sera amené à conseiller les investisseurs intéressés sur les aspects fiscaux des projets situés dans le PSMV, notamment en ce qui concerne les dispositifs « Malraux », « Monuments Historiques » ou

encore le « Denormandie » dans le cadre de l'ORT. Ces dispositifs fiscalement avantageux ont pour principal objectif la protection du patrimoine.

Les réhabilitations de qualité qui seront ainsi réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU permettront de proposer des logements plus confortables, diversifiés, attractifs, respectueux de l'environnement et de la richesse patrimoniale inhérent à Pont-Saint-Esprit.

Cf. Annexe n°7 – Protections patrimoniales dans le périmètre de l'OPAH-RU.

L'action façade :

Le centre ancien de Pont-Saint-Esprit est doté d'un patrimoine architectural riche malheureusement encore méconnu, sous-estimé et peu mis en valeur. Il apparait primordial de considérer les enjeux patrimoniaux et la qualité architecturale du bâti parallèlement à l'amélioration du parc de logement.

Ainsi et concomitamment au dispositif d'OPAH-RU, la mise en valeur du patrimoine bâti et architectural requière un intérêt particulier, car au croisement de la valorisation patrimoniale et de l'amélioration de l'habitat. Ainsi, la commune souhaite maintenir, poursuivre et amplifier son action façade mise en place dès 2014 (aide financière au ravalement des façades). Cette action a permis, dans le cadre d'un dispositif d'accompagnement technique, d'octroyer des aides complémentaires à l'investissement privé. Ainsi, 27 façades ont été ravalées avec l'aide de la ville sur la période 2014-2021.

Malgré la réussite globale du dispositif, la nature des dossiers portés dans le cadre de l'OPAH-RU (travaux lourds essentiellement) impacte assez lourdement le budget des porteurs de projet et ce, malgré un taux de subventionnement moyen de 60%. Le ravalement de façade devient malheureusement une variable d'ajustement du projet de réhabilitation et n'apparait pas assez incitative.

Cependant, la commune a souhaité maintenir et poursuivre cette aide sur les 3 années de tranche ferme de l'OPAH-RU 2020-2024 tout en réfléchissant à la mise en place de périmètres de ravalement obligatoires sur certains secteurs stratégiques.

Un programme de valorisation du patrimoine public

En parallèle de l'OPAH-RU, la Ville a mis en place un programme pluriannuel de réhabilitation et valorisation du patrimoine public : Eglise St-Saturnin, Escalier St-Pierre…

3.9.2 Objectifs

- Objectif : 50 façades réhabilitées, dont 14 logements de propriétaires occupants et 36 logements locatifs.

Indicateurs de résultat du volet patrimonial et environnemental : nombre de façades (+ devantures commerciales) traitées et réhabilitées.

3.10. Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

La stratégie engagée dès 2014 au travers du dispositif de revitalisation des centres-bourgs vise notamment à renforcer l'attractivité commerciale du centre historique. Pour pallier la désertification commerciale du centre ancien (55% des commerces vacants), la municipalité a mis en place une aide en faveur des commerçants dite

PROJET

« hyper-centre » en participant financièrement à hauteur de la moitié du loyer annuel pendant une année.

Par ailleurs, l'opérateur de l'OPAH-RU sera confronté à un enjeu d'articulation de l'intervention sur l'habitat avec les autres volets de la stratégie commerciale mise en place récemment avec le recrutement d'un manager de centre-ville. De fait, sur le périmètre d'OPAH-RU, on dénombre 180 locaux d'activités, dont 55 en pied d'immeubles sont vides (31% à 87% située dans le centre ancien). La ville n'exclut cependant pas la possibilité d'une reconversion de rez-de-chaussée commerciaux en logements, sur la base des linéaires commerciaux comme imaginé en 2016 suite aux conclusions de l'étude commerciale menée par l'Etablissement Public d'Aménagement et de Restructuration et des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA).

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment local et doit contribuer au développement de chantiers pour les artisans locaux. Ainsi, l'OPAH-RU 2015-2021 a généré 13 emplois équivalents temps plein (54K€/an/emploi) sur les 6 années du dispositif (emplois non délocalisables). L'investissement d'1 € par la commune de Pont-Saint-Esprit a permis de générer 6.7 € HT de travaux dans l'économie locale.

3.10.2 Objectifs

La collectivité a décidé dans un premier temps de poursuivre l'aide dite « hyper-centre » avant d'affiner et de préciser les objectifs de ce volet courant 2022. Le récent recrutement d'un manager de centre-ville doit conduire à la définition d'une stratégie d'intervention et à l'élaboration d'un programme d'actions. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs seront fixés par la ville dans le cadre du volet commercial de la convention ORT.

Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial : La stratégie n'étant pas encore définie, il apparait en l'état actuel des connaissances impossible de proposer des indicateurs de suivi et de résultats.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 150 logements sur la période de l'OPAH-RU :

Les objectifs sont répartis comme suit :

- **50 logements** occupés par leurs propriétaires (PO),
- **100 logements** locatifs appartenant à des bailleurs privés (PB).

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Comme mentionné ci-dessus, les objectifs globaux sont évalués à 150 logements, répartis comme suit :

- **50 logements** occupés par leurs propriétaires (PO),
- La commune souhaite afficher un objectif de **100 logements sur 5 ans** (dont prime Habiter Mieux) pour les propriétaires bailleurs repartis de la manière suivante :
    - *16 logements locatifs à loyer intermédiaire Loc'1,*
    - *55 logements locatifs à loyer conventionné Loc'2,*
    - *29 logements locatifs à loyer très social Loc'3.*
        - *Le dispositif pourra ouvrir à la mobilisation de primes de réduction de loyer.*

PROJET

Objectifs de réalisation de la convention

	Juillet 2022	2023	2024	2025	2026	Juillet 2027	TOTAL
Nombre de logements / Propriétaires Occupants	**5**	**10**	**10**	**10**	**10**	**5**	**50**
Dont lutte contre l'habitat indigne (LHI) et travaux d'office (TD)	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*1*	*15*
Dont MaPrimRénov' Sérénité	*2*	*4*	*4*	*4*	*4*	*2*	*20*
Dont autonomie de la personne	*1*	*3*	*3*	*3*	*3*	*2*	*15*
Nombre de logements / Propriétaires Bailleurs	**9**	**20**	**20**	**20**	**20**	**11**	**100**
Dont nombre de logements financés au titre de la VIR	-	-	-	-	-	-	-
Dont nombre de logements financés au titre du DIIF	-	-	-	-	-	-	-
Nombre de logements / MaPrimeRenov Copropriété	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Dont autres Copropriétés	-	-	-	-	-	-	-
Dont copropriétés fragiles	-	-	-	-	-	-	
Nombre de logements / Copropriété en difficulté	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Répartition des logements Propriétaires Bailleurs / Niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages	**9**	**20**	**20**	**20**	**20**	**11**	**100**
Dont loyer intermédiaire Loc'1	*2*	*3*	*3*	*3*	*3*	*2*	*16*
Dont loyer conventionné social Loc'2	*5*	*11*	*11*	*11*	*11*	*6*	*55*
Dont loyer conventionné social Loc'3	*2*	*6*	*6*	*6*	*6*	*3*	*29*

PROJET

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'ANAH, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'ANAH et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'ANAH et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH pour l'opération 2022-2027 sont de 2 432 590 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 *(juil.2022)*	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6 *(juil. 2027)*	**Total**
AE prévisionnels	243 259	486 518	486 518	486 518	486 518	243 259	**2 432 590**
dont aides aux travaux	208 638	417 276	417 276	417 276	417 276	208 638	**2 086 380**
dont aides à l'ingénierie	22 996	45 992	45 992	45 992	45 992	22 996	**229 960**
Aides au chef de projet PVD (partie ANAH – 50% brut chargé)	11 625	23 250	23 250	23 250	23 250	11 625	**116 250**

Dans le cadre du volet coercitif de l'OPAH-RU et ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, l'ANAH sera sollicitée pour :

- *Les subventions potentielles RHI-THIRORI à l'ingénierie, notamment l'étude de calibrage comme mentionné dans le règlement général de l'ANAH (70% du montant TTC plafonné) soit 51 014 €,*
- *Le financement du déficit des opérations RHI/THIRORI. Le budget prévisionnel est estimé dans ce cadre à 368 197 €.*

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage, commune de Pont-Saint-Esprit

5.2.1. Règles d'application

La commune de Pont-Saint-Esprit maintient son fort investissement et s'engage dans la limite de ses dotations

budgétaires, à verser une subvention travaux complémentaire à celle de l'ANAH pour les propriétaires occupants, bailleurs et les syndics de copropriété en difficulté.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération découlent de la réglementation municipale des aides à l'habitat privé dans le cadre de l'OPAH-RU. Les conditions relatives aux aides de la ville et les taux maximaux de subventionnement sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions réglementaires de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

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

1/ Au financement du suivi-animation de l'OPAH-RU et de l'opération de revitalisation du territoire.
2/ Aux aides aux travaux en complément des aides de l'ANAH reparties de la manière suivante :

Résorption de l'habitat très dégradé et indigne :
Taux complémentaire pour l'ensemble du périmètre lorsque le logement est réputé insalubre, indigne ou très dégradé. Cette subvention s'adresse aux propriétaires bailleurs ainsi qu'aux propriétaires occupants :

- Pour les propriétaires bailleurs :
  - 15% complémentaires pour les logements à loyer conventionné Loc'2,
  - 25% complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social Loc'3.
    - *D'un plafond de travaux de 1.000 €/m² de surface fiscale pour les logements très dégradés, en situation de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité et de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements en « petite LHI ».*
- Pour les propriétaires occupants :
  - 10% complémentaires pour les propriétaires aux revenus très modestes
    - *D'un plafond de travaux de 50.000 € par logement indigne ou « très dégradé ».*

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

- *D'un plafond de travaux de 750 €/m² de surface fiscale pour les logements moyennement dégradés.*

Primes pour les sorties de vacance et les changements d'usages :
Seront accordées une prime de 1 000 € par logement créé après changement d'usage et une prime de 1 000 € par logement vacant depuis plus de 12 mois consécutifs.

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

Adaptation des logements au vieillissement et au handicap :

- Pour les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas le plafond de revenus majorés : aide de 15% de subventions complémentaires.
- Pour les propriétaires occupants dont les revenus ne dépassent pas le plafond de revenus modestes ou très modestes : aide de 10% de subventions complémentaires.
  - *Dans les deux cas pour un plafond maximum de 20 000 €HT de travaux*

La prime d'installation :
Afin de renforcer l'attractivité résidentielle en centre ancien, la ville de Pont-Saint-Esprit a souhaité instaurer une prime d'installation plafonnée à 100€/m² dans la limite de 10 000 € pour les nouveaux propriétaires occupants. Cette prime a pour objet, outre de lutter contre la vacance, de diversifier l'offre de logements en centre ancien tout en renouvelant le peuplement et la composition des ménages.

PROJET

- Cette prime d'installation n'est pas soumise à condition d'âge ou de ressources. Les nouveaux arrivants doivent venir de l'extérieur (ou ancien locataire du centre ancien), s'installer à minima à deux (couple avec ou sans enfant et/ou famille monoparentale), acheter dans le centre ancien uniquement (écusson historique) et s'engager à habiter Pont-Saint-Esprit au moins 6 années. Une majoration de 1 000 € pourra être mise en place pour un couple ayant au moins un enfant à charge et scolarisé (- de 18 ans) sur la commune.

    ➢ *Le budget annuel communal dédié à cette prime d'installation est évalué à 13 000 €.*

Aides aux économies d'énergie et à la réduction de la précarité énergétique :

- Pour les propriétaires occupants :
    - *10% de subventions complémentaires pour les propriétaires occupants à "revenus très modestes",*
    - *15% de subventions complémentaires pour les propriétaires occupants à "revenus modestes".*
        - *Pour les projets subventionnés par l'ANAH et permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWhep/m²/an.*

- Pour les propriétaires bailleurs :
    - 25% de subventions complémentaires pour les logements à loyer conventionné Loc'2,
    - 35% de subventions complémentaires pour les logements à loyer conventionné très social Loc'3.
        - ➢ *Dépenses annuelles estimées à 42 900€*
        - *Pour les projets subventionnés par l'Anah et permettant un gain énergétique après travaux d'au moins 25% sur la consommation conventionnelle en kWhep/m²/an pour les propriétaires occupants et d'au moins 35% pour les propriétaires bailleurs.*

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

- Les aides aux ravalements de façades font l'objet d'un règlement communal spécifique. Les objectifs annuels ont été fixés de la manière suivante : 5 ravalements dits « légers », 7 ravalements dits « classiques », 3 ravalements dits « lourds », 10 éléments dits « patrimoniaux » restitués.
    - ➢ *Dépenses annuelles estimées à 52 000€.*

Actions de communication :

- La mise en place d'une OPAH-RU nécessite un budget de communication afin d'éviter que le dispositif ne s'essouffle. Il apparait donc important de relancer annuellement une communication au travers notamment d'affiches, de plaquettes, de panneaux de chantier, de frais d'inauguration, de mailing à destination de l'ensemble des propriétaires…
    - ➢ *Dépenses annuelles estimées à 1 000€*

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

Cf. Annexe n°12 – Synthèse des enjeux dans le périmètre de l'OPAH-RU.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 205 645 €, selon l'échéancier suivant :

PROJET

	Année 1 *(juil.2022)*	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6 (juil.2027)	**Total**
AE prévisionnels	120 564.5	241 129	241 129	241 129	241 129	120 564.5	**1 205 645**
dont aides aux travaux	99 952	199 904	199 904	199 904	199 904	99 952	**999 520**
dont aides à l'ingénierie BET	14 800	29 600	29 600	29 600	29 600	14 800	**148 000**
Aides au chef de projet PVD (partie ville – 25% brut chargé)	5 812.5	11 625	11 625	11 625	11 625	5 812.5	**58 125**

5.3. Financements de la Banque des Territoires/ Caisse des dépôts et consignations

5.3.1 Règles d'application

Comme pour l'OPAH-RU 2015-2021 la Banque des Territoires a décidé, dans le cadre de la relance du dispositif sur la période, d'accompagner à nouveau la commune de Pont-Saint-Esprit à travers une participation financière à la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 13.5% du montant HT du volet ingénierie.

Les conditions

La Banque des Territoires sera associée au suivi de la réalisation des missions d'ingénierie selon les modalités suivantes :

- Le Bénéficiaire tient régulièrement informée la Banque des Territoires de l'avancée des missions d'ingénierie, à toutes les étapes de leur déroulement : démarrage, bilan annuel d'activité, et lui transmet le rapport final,
- Le Bénéficiaire s'engage à informer régulièrement la Banque des Territoires de l'évolution des missions d'ingénierie notamment sous la forme d'invitations à des revues de projet, aux instances de pilotage et de suivi du Projet faisant l'objet de la Convention ou par l'envoi le cas échéant d'un rapport intermédiaire.

Dans le cadre des missions d'ingénierie, le Bénéficiaire transmettra à la Banque des Territoires les documents fournis par le prestataire.

L'ensemble des résultats des missions d'ingénierie, les éventuels rapports intermédiaires et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « Livrables ».

La durée des missions d'ingénierie se déroulera sur les 5 années de l'OPAH-RU.

5.3.2. Montants prévisionnels des autres partenaires

PROJET

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la Banque des Territoires à l'opération est de 112 871 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 *(juil.2022)*	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6 *(juil.2027)*	**Total**
AE prévisionnels	11 287.5	22 574	22 574	22 574	22 574	11 287.5	**112 871**
dont aides à l'ingénierie BET	5 475	10 949	10 949	10 949	10 949	5 475	**54 746**
Aides au chef de projet PVD (partie CDC délégation enveloppe à ANCT – 25% brut chargé)	5 812.5	11 625	11 625	11 625	11 625	5 812.5	**58 125**

5.4. Financements du Conseil Départemental du Gard

5.4.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicable à l'opération, découlent de la réglementation du Conseil Départemental du Gard.
Les conditions relatives aux aides du CD30 et les taux maximaux de subventionnement peuvent évoluer en fonction de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

A la signature de la présente convention, la réglementation des aides apportées par le Conseil Départemental du Gard est la suivante :

- Pour les propriétaires occupants éligibles à l'ANAH et réalisant un gain énergétique d'au moins 25% grâce au travaux entrepris, une prime de 500 € sera octroyée. Cette aide sera cumulable avec l'aide de l'ANAH et de la Prime Habiter Mieux (PHM).

- Pour les propriétaires bailleurs de logements en travaux lourds qui accepteront de conventionner leur logement avec l'Etat, de pratiquer un loyer dit « très social » selon les critères de l'ANAH, et d'en confier la gestion locative à l'opérateur du Conseil Départemental bénéficieront d'une aide complémentaire de 4 000€ dans la limite des plafonds de subventionnement ANAH. Cette aide sera cumulable avec l'aide de l'ANAH et la Prime Habiter Mieux (PHM).

5.4.2. Montants prévisionnels du Conseil Départemental du Gard

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Conseil Départemental du Gard à l'opération est de 124 000 €, selon l'échéancier suivant :

Année 1 *(juil.2022)*	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6 *(juil.2027)*	**Total**

PROJET

AE prévisionnels	12 400	24 800	24 800	24 800	24 800	12 400	**124 000**

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1. Engagements de FDI SACICAP / Conseil Départemental du Gard

Le Conseil départemental du Gard et FDI SACICAP ont signé le 2 avril 2021 une convention de partenariat* sur une période de 24 mois à compter de la signature renouvelable et/ou « avenantable ». Dans ce cadre, en plus de ces prestations en matière d'ingénierie financière, FDI SACICAP aura également pour mission d'attribuer des avances sur fonds propres pour les ménages exclus des mécanismes de marché ou pour lesquels les dispositifs classiques d'aides sont insuffisants.

L'intervention de FDI SACICAP, dans le cadre de sa mission sociale, consistera en :

- Une aide financière concrète pour financer les propriétaires occupants, sans intérêts, sans frais de dossier, ni frais de gestion,
- L'avance des subventions de l'ANAH et des financements liés,
- La complétude financière uniquement si la banque du propriétaire occupant n'est pas en mesure de le financer, par un financement personnalisé du reste à charge après étude de son dossier.

**Convention relative à la mise en place d'un dispositif de prêts individuels d'avance de subventions publiques et de financement du reste à charge.*

6.2. Engagements dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

La ville de Pont-Saint-Esprit s'engage, en fonction des moyens disponibles et à condition de leur maintien à un même niveau sur la durée de la convention, à :

- Assurer la mobilisation des ressources humaines nécessaires (CCAS et les techniciens assermentés en charge de la lutte contre l'habitat indigne) à la prise des procédures de mise en sécurité et de traitement de l'insalubrité, jusqu'à leur terme, allant, le cas échéant, jusqu'à la réalisation des travaux d'office ou de substitutions partielles en cas de défaillance du propriétaire ou copropriétaire.
    - *Organiser ses services pour assurer l'articulation entre les différents dispositifs (participation et invitation de l'opérateur au groupe local LHI…,)*
    - *Réaliser des visites de qualification des désordres,*
    - *Gestion des conventionnements CAF/MSA (convention d'objectifs et de financement pour lutter contre l'indécence des logements)*
    - *Maintenir et piloter le comité local de lutte contre l'habitat indigne existant.*

- Réaliser les travaux d'office, dans la limite des dotations budgétaires

    - *Passer une convention avec les services de l'État (préfecture) permettant à la commune de se substituer à la préfète pour la réalisation des travaux d'office aux frais avancés des propriétaires dans le cadre des procédures d'insalubrité (hors arrêtés d'urgence). Les termes de la convention seront fixés ultérieurement,*
    - *Mettre en œuvre les procédures coercitives qui relèvent de la compétence du Maire (prise des arrêtés le cas échéant, recours à un architecte, montage des cahiers des charges pour les différents postes de travaux, suivi des travaux, levée des arrêtés, mise en recouvrement…),*

- *Financer, dans la limite des dotations budgétaires, les travaux d'office ou les substitutions aux copropriétaires défaillants et mobiliser les fonds d'aide correspondants.*

- Déposer une demande d'éligibilité pour des financements au déficit foncier RHI/THIRORI. L'Anah pourra participer, sous conditions, au financement des travaux d'office. En effet, toute mesure prescrite (hors travaux urgents) dans l'arrêté peut être incluse dans le montant subventionnable. Le taux de subvention maximum est fixé à 50 %

- Volet accompagnement social des ménages :

  - *Piloter le processus opérationnel de relogement des ménages,*
  - *Favoriser la mise en œuvre de l'OPAH-RU en mobilisant ses travailleurs sociaux sur l'analyse des situations (diagnostic social) et l'accompagnement de certains ménages sur les logements concernés, en lien avec l'animateur du dispositif,*
  - *Participer au repérage des ménages suivis par les travailleurs sociaux, et en particulier faire connaître les situations de ménages en difficultés,*
  - *Partager l'information, en lien avec l'animateur de l'OPAH-RU, concernant les ménages en difficultés repérés dans le dispositif. Sur ce point des rencontres ou des échanges ponctuels pourront être organisés par l'opérateur du suivi-animation, pour faciliter les actions à mettre en œuvre dans le traitement des situations,*
  - *Participer à la prise en charge sociale des ménages en difficultés, selon la répartition des publics entre le Département, la CAF/MSA et la Ville,*
  - *Réaliser les relogements et le suivi social des ménages concernés qui s'avéreraient indispensables à la réalisation des opérations,*
  - *Participer aux solutions de relogement et/ou hébergement des ménages notamment en mobilisant son contingent de logements réservés,*
  - *Apporter son concours à des actions d'informations organisées par l'animateur de l'opération.*

PROJET

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain sera assurée par le pôle Aménagement du Territoire de la commune de Pont-Saint-Esprit. Le pilotage opérationnel de la mission sera assuré par le service de l'Aménagement Urbain, en lien avec la DDTM du Gard et le délégué local de l'ANAH. Elle veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par le prestataire du suivi-animation.

7.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage général et la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU sont assurés par la ville de Pont-Saint-Esprit. A cet effet, la collectivité est chargée de :

- Piloter l'OPAH de Renouvellement Urbain en lien avec les services de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
- S'assurer de la bonne exécution par le prestataire en charge du suivi-animation des missions confiées,
- Veiller au respect de la convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) et de la future convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- Assurer une veille et la coordination des différents partenaires.

Coordination de l'OPAH centre ancien de Pont-Saint-Esprit :

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

• Un comité de pilotage stratégique (COPIL), présidé par le Maire de la commune de Pont-Saint-Esprit ou son représentant, qui constituera l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an et sera couplé au comité de Projet de l'Opération de revitalisation du Territoire (ORT) quand cela le permet et associera :

- *La DDTM du Gard,*
- *La délégation locale de l'ANAH,*
- *La Banque des Territoires,*
- *L'ARS,*
- *L'ADIL,*
- *L'EPF Occitanie*
- *Les services du département du Gard (Habitat et action sociale notamment),*
- *La Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien,*
- *CAF / MSA,*
- *L'Architecte des Bâtiments de France*
- *Le CCAS,*
- *Le CAUE du Gard, Espace Conseil France Rénov.*

Ainsi que les représentants des associations constitués intéressés aux problèmes de l'habitat ou toute autre personne qualifiée dans les domaines financiers, techniques, et social dont la présence s'avérerait nécessaire

PROJET

pour la commune.

Il sera chargé plus spécifiquement, au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle de :

- Veiller à la satisfaction des objectifs généraux de l'OPAH-RU,
- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération,
- Proposer, le cas échéant, les réorientations souhaitables qu'il serait nécessaire d'apporter.

• Un comité technique (COTECH) de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fonctionnera par réunions/échanges réguliers, sous la coordination des services du pôle Aménagement du Territoire, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'ANAH et de l'Etat (dont la DDTM et l'ARS), et du Conseil Départemental, ainsi que des services opérationnels de la commune. L'architecte-conseil pourra également participer à ces COTECH si la commune le juge opportun.

Celui-ci sera chargé plus spécifiquement :

- D'analyser les difficultés de mise en œuvre de l'opération,
- De proposer des orientations d'ordre technique pour améliorer le « rendement » de l'OPAH,
- De faire le point sur les dossiers de financement.

L'équipe opérationnelle devra en cela construire les relations les plus efficaces avec l'ensemble des acteurs locaux : services publics, représentants d'Action Logement, associations œuvrant dans le domaine du logement ou de quartiers, milieu professionnel (BTP, Espace Info Energie, ADIL…) et leurs représentants (CCI et Chambre de Métiers).

L'opérateur assurera le secrétariat des différents comités de pilotage et technique (organisation, convocation, rédaction et diffusion des comptes-rendus) en lien avec le maître d'ouvrage. Il conviendra également de transmettre à l'ensemble des partenaires, les supports de présentation des COPIL et COTECH au moins une semaine avant ceux-ci.

• Un groupe de travail (GT) d'analyse et de suivi des dossiers en cours de montage/traitement. Il fonctionnera par réunions mensuelles, sous la coordination du service Urbanisme en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols. Il s'effectuera en présence de l'équipe opérationnelle du prestataire, des services de l'UDAP 30 dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), ainsi que des services opérationnels de la commune dont l'architecte-conseil missionné par la ville.

Celui-ci sera chargé notamment de :

- Proposer des orientations et solutions d'ordre technique en tenant compte des contraintes patrimoniales,
- Faire le point sur les dossiers.

Une mission de reporting - Elaboration et suivi des indicateurs de résultats :

Le prestataire devra mettre en place des outils de suivi de l'opération incluant les indicateurs de résultats suivants :

- Nombre de logements réhabilités de chaque catégorie :
  - *Statut d'occupation,*
  - *Taille (surface, nombre de pièces),*
  - *Profil social d'occupation (logement conventionné, accession sociale…),*
  - *Logements vacants remis sur le marché,*
  - *Logements insalubres repérés, traités et suites données.*
- Proportion de logements réalisés en loyers maîtrisés,
- Montant des loyers avant et après travaux,
- Nombre de ménages maintenus dans les lieux, relogés ou arrivants nouveaux et origine des

nouveaux ménages,
- Parts des marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre recueillies par les entreprises et les maîtres d'œuvre locaux,
- Indications sur le marché immobilier,
- Impact économique et social global de l'opération,
- Etat d'avancement des actions publiques,
- Suivi des relogements provisoires et définitifs.

Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement et le rapport final.

L'opérateur veillera à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables dans le respect de la règlementation du Site Patrimoniale Remarquable (SPR) dans tous les programmes de travaux envisagés :
- Information et conseil technique en amont de tout projet de travaux,
- Lien avec les services instructeurs (Ville, UDAP 30, Architecte-Conseil…),
- Aide aux dépôts des autorisations administratives pour les propriétaires occupants les plus modestes,
- Contrôle en fin de travaux,
- Mise en place d'actions de formation et de sensibilisation auprès du milieu professionnel.

Communication, conseil et assistance à la Ville :

Le prestataire, aux côtés et sous la responsabilité du maître d'ouvrage, assurera l'information auprès des propriétaires, des locataires et des milieux professionnels en participant notamment à des manifestations diverses : expositions, réunions organisées pour la promotion et le suivi de l'opération, etc.

Il assistera le maître d'ouvrage dans la préparation d'actions et la rédaction de documents de communication en direction des propriétaires de la commune, des partenaires et médias locaux.

Le prestataire devra fournir un plan de communication identifiant les actions à mettre en place, notamment à destination des propriétaires occupants.

Toute action de communication proposée devra être validée en amont par le maître d'ouvrage.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci. Les documents d'informations générales ou techniques conçus par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), à destination du public, devront être largement diffusés.
L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. Il veillera à ce que chacun des documents et/ou supports comportent bien les logos des financeurs et qu'ils soient conformes aux chartes applicables et en vigueur.

PROJET

7.2. Suivi-animation de l'opération

7.2.1. Équipe de suivi-animation

La commune de Pont-Saint-Esprit assure le pilotage du programme en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien.

Le principe d'animation retenu pour le programme est celui d'un suivi-animation réalisé par un opérateur extérieur. L'équipe opérationnelle désignée, constituée du bureau d'étude URBANIS, assurera les missions d'appui à la communication, d'aide à la décision des porteurs de projet, de mobilisation des propriétaires par des ateliers de modélisation architecturale, de réalisation des diagnostics techniques (dont diagnostics multicritères pour les copropriétés), de montage de l'ensemble des dossiers de demande de subvention, d'expertise juridique en lien avec l'opérateur désigné pour les dossiers complexes en RHI-THIRORI, de prospective urbaine pour motiver la mutation de biens problématiques. Comme pour la première OPAH-RU, il sera également chargé des bilans qui serviront à l'évaluation qualitative et quantitative des résultats.

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

La coordination opérationnelle entre le prestataire et les services de la ville est assurée par le pôle Aménagement du Territoire. Le titulaire du marché viendra compléter l'équipe opérationnelle interne dédiée à l'opération de revitalisation du cœur de ville. Ainsi, le prestataire sera associé à l'organe de pilotage du projet urbain notamment en termes de :

- Coordination des différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre de l'OPAH-RU notamment avec la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien (CAGR) et la ville de Bagnols-sur-Cèze dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),
- Suivi des conventions afférentes mais également la future convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et de leurs éventuels avenants,
- Animation du partenariat institutionnel, technique et financier de l'opération,
- Rédaction des documents de reporting : rapport d'activités, bilan annuel, production de comptes-rendus…,
- Définition conjointe du plan de communication de l'opération (service communication, pôle du développement et prestataire),
- Organisation et tenue de groupes de travail habitat/patrimoine,
- Tenue de l'accueil de la Maison des Patrimoines impliquant : la prise de contacts, de rendez-vous de visites par l'opérateur.

La commune de Pont-Saint-Esprit a souhaité, dès 2014, créer un lieu ressources tourné vers l'habitat et le patrimoine, affirmant ainsi l'engagement de la collectivité dans la reconquête de son centre ancien. Il regroupe aujourd'hui les permanences du prestataire OPAH-RU, du délégué du préfet dans les quartiers, du cabinet en charge de l'élaboration du PSMV et de l'architecte conseil de la ville. La Maison des Patrimoines se situe Place de l'Ancien Hôtel de Ville, en plein centre du périmètre OPAH-RU et du cœur historique de la ville. Comme pour la précédente OPAH-RU 2015-2021, un bureau sera réservé à l'opérateur avec accès internet et téléphone. Il sera amené également à se rendre dans les immeubles du périmètre de l'OPAH-RU.

<u>Description des missions générales confiées à l'opérateur :</u>

Durant la durée de sa prestation, la commune de Pont-Saint-Esprit confie au prestataire la mission de suivi-animation qui se décline en cinq grands champs d'intervention :

Une mission de conseil et d'accompagnement aux propriétaires privés :

Le prestataire devra assurer conseil et assistance auprès des propriétaires porteurs de projet. Il veillera également à poursuivre les dossiers engagés sur la précédente OPAH-RU afin d'assurer une parfaite transition. Ce travail devra être conduit de pair et en parfaite transversalité avec les services compétents (administratif, financier, sanitaire, social, juridique, et technique).

L'opérateur veillera également à sensibiliser chaque propriétaire sur la qualité architecturale des dossiers. Les préconisations architecturales proposées seront cohérentes avec les réglementations en vigueur (PLU et SPR notamment). En parallèle de cette sensibilisation, la commune a mis en place un groupe de travail OPAH/PSMV composé de l'opérateur, des services de l'UDAP 30, de l'architecte conseil de la ville et des services instructeurs visant à valider les dossiers en amont (options techniques et architecturales).

Il est précisé que cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

Ce conseil portera, en particulier pour les chantiers de restructuration, sur les postes ci-après :

- Etablissement d'un programme indicatif des travaux,
- Descriptif et chiffrages sommaires,
- Estimation des aides financières, recherche des financements tous organismes confondus et montage du plan de financement avec calcul du retour sur investissement pour les propriétaires bailleurs,
- Calcul des loyers et estimatif des charges,
- Examen des problèmes posés par l'occupation des logements pendant les travaux et propositions de solutions (relogement temporaire/définitif),
- Analyse des indicateurs de résultats et information des communes ainsi que des comités techniques et de pilotages mentionnés ci-après sur l'état d'avancement de l'opération,
- Informations et conseils auprès des propriétaires dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du logement ou de l'immeuble,
- Repérage des situations de perte d'autonomie ou de handicap,
- Regard des risques (plomb, amiante et termites notamment),
- Accompagnement des propriétaires vers les démarches d'autorisations d'urbanisme,
- Diagnostic des situations de non-décence, d'insalubrité, de risque sécuritaire (mise en sécurité), afin de définir la meilleure procédure à suivre et les outils adéquats à mobiliser,
- Informations sur les divers statuts locatifs possibles, sur leurs obligations réglementaires et les conséquences en cas de non-traitement de la situation dégradée ou indigne ou non décente de leur logement,
- Information sur les particularités de la location à loyer maîtrisé,
- Réalisation des diagnostics de performance énergétique avant, projeté et après travaux pour chaque logement faisant l'objet d'une demande de subvention,
- Montage des dossiers de demande de subvention en vue de leur instruction et ensuite de leur paiement par les partenaires de l'OPAH-RU (ANAH, Commune de Pont-Saint-Esprit, Conseil Régional, le Conseil Départemental, Caisse des Dépôts et Consignations) et de tout autre financeur.

Ces missions seront réalisées, à l'exclusion de toute activité de maîtrise d'œuvre sur les dossiers privés subventionnés, dans le périmètre de l'OPAH-RU. En aucun cas, l'opérateur ne pourra exiger une rémunération de la part des propriétaires privés pour la réalisation d'une ou plusieurs missions citées précédemment.

L'opérateur précisera dans sa proposition méthodologique les modalités d'exécution de ces différentes tâches, ainsi que leur délai de réalisation et le partenariat nécessaire à la mise en œuvre.

L'action façade :

En parallèle de l'OPAH-RU, la commune de Pont-Saint-Esprit a souhaité coupler ce dispositif avec une politique volontariste de mise en valeur du patrimoine bâti au travers la mise en place d'une aide aux ravalements des façades. Les deux dispositifs étant étroitement liés, l'opérateur en charge de l'OPAH-RU, assure également le suivi-animation de ce dispositif purement communal et non financé par l'ANAH.

Instruction des dossiers de demandes de subventions :

L'opérateur instruira les dossiers de demandes d'aides sur le territoire communal. Il utilisera les outils prévus par le règlement général de l'ANAH, notamment la grille d'évaluation de la dégradation du bâti. Il assurera systématiquement une visite des logements en amont de l'instruction des dossiers. L'instruction des dossiers issus de la dématérialisation via le service en ligne « monprojetanah.gouv.fr » devra être traitée sous une semaine.

Il veillera à optimiser le montage financier en mobilisant toutes les aides possibles, en lien avec l'équipe de suivi.

Les dossiers seront remis par l'opérateur aux services de la commune qui, après passage en commission de pré-engagement, validera ceux-ci en conseil municipal. L'opérateur assurera le suivi des dossiers de l'engagement des subventions jusqu'à leur mise en paiement. Pour chaque dossier, l'ensemble des pièces techniques et photos avant et après travaux seront transmises par voie électronique à la commune.

Suivi des projets :

L'opérateur assistera les propriétaires pour constituer les dossiers administratifs d'autorisation de travaux, assurera la coordination entre les différents intervenants : propriétaires, entreprises, organismes financeurs, et vérifiera la mise en œuvre effective des travaux et le respect des normes d'habitabilité et de décence.

Il assurera un suivi spécifique dans la mise en œuvre des travaux des dossiers complexes de sortie d'indécence et d'insalubrité, d'amélioration énergétique et de transformation des rez-de-chaussée commerciaux et de reconfiguration des immeubles.

Outre ces missions classiques, l'opérateur sera missionné sur plusieurs volets thématiques traitant des objectifs prioritaires de cette OPAH-RU. Leur contenu est développé dans les chapitres suivants.

Une mission d'appui spécifique au traitement de l'habitat insalubre auprès de la maitrise d'ouvrage :

Les situations d'habitat indigne sont souvent complexes (technique, sociale, et juridique) car elles comportent plusieurs dimensions et mettent en scène de nombreux acteurs. Pour mieux appréhender (comprendre et agir) le phénomène d'indignité, la commune de Pont-Saint-Esprit prend part au PLHI. Ce fonctionnement en réseau de cet organe permet à ses membres (état, acteurs publics…) d'avoir une vision globale sur le phénomène, d'évoquer le suivi des dossiers, de partager l'information et de coordonner leur action. Il est animé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM), le PLHI coordonne l'action des différents acteurs impliqués dans le repérage et le traitement du logement indigne car, pour lutter de manière efficace, les partenaires doivent agir ensemble. Le pôle qui s'appuie sur des dispositifs locaux, est un lieu d'échanges et de construction de réponses collectives pour faciliter l'action des différents acteurs.

En étroite collaboration avec le service Urbanisme, Habitat de la ville, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), la Police municipale de la ville de Pont-Saint-Esprit, les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS), et les services sociaux du département, l'équipe opérationnelle assurera un travail coordonné de détection des situations d'insalubrité.

L'équipe communiquera nommément aux propriétaires la liste des travaux à effectuer et les informera de leurs droits et devoirs ainsi que de la législation en vigueur concernant la location d'un logement insalubre.

PROJET

L'opérateur mobilisera les services et personnels compétents disposant d'une grande connaissance du contexte local ainsi que des spécificités sociales et familiales des occupants.

Il établira un diagnostic technique (sur la base de la grille d'insalubrité ANAH), financier (sur la base d'estimations des coûts de réhabilitation) et social (nécessité ou non d'un relogement transitoire ou définitif) pour les logements présumés insalubres et faisant l'objet soit d'une plainte de l'occupant, soit d'une volonté du propriétaire pour la réhabilitation de son bien.

Par ailleurs, des visites systématiques, dans un délai n'excédant pas 8 jours, seront effectuées pour des logements signalés par la commune, pour motif d'insalubrité ou de non-décence.

Dans une volonté de solutionner l'ensemble des dimensions de l'insalubrité, l'opérateur aura en charge de prospecter et d'accompagner les occupants dans le relogement définitif ou temporaire toujours en partenariat avec les travailleurs sociaux. Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation mènera les démarches suivantes :

- Identification des besoins de la famille ou du ménage (taille, nombre d'enfants, situation professionnelle et financière, définition des secteurs ou quartiers d'attachement culturel en termes de lien social ou de mobilité professionnelle),
- Prospection de logements tiroirs ou définitifs au travers un contingent réservataire (contingent communal ou préfectoral),
- Assurer l'information ainsi que le conseil juridique et social dans les démarches de relogement du ménage (demande de FSL, cautionnement, demande d'allocation, etc.),

Pour ce faire, l'équipe de suivi-animation animera, sous l'égide de la commune, un Pôle Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (CLHI), en présence des services sociaux du département.

Assistance conseil sur les actions foncières et immobilières :

Par ailleurs, la ville a mené des investigations portant sur la mise en œuvre d'une stratégie de recyclage/renouvellement urbain en centre ancien à travers la mise en place d'un dispositif de RHI-THIRORI. Dans le cadre de sa mission de conseil, l'équipe d'animation participera activement à la mise en œuvre de projets de restauration immobilière en appui (transversalité et partenariat) au futur opérateur retenu dans le cadre du lancement d'une concession d'aménagement.

Pour rappel, cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) concernera 25 immeubles (pour 42 logements) très dégradés, vacants et/ou localisés stratégiquement dans le centre-ville de Pont-Saint-Esprit (avec une focale sur le secteur Bruguier-Roure).

Une mission spécifique de lutte contre la précarité énergétique :

L'équipe opérationnelle animera un véritable volet de lutte contre la précarité énergétique et d'amélioration des qualités thermiques des logements (locatifs ou de propriétaires occupants). Elle devra intégrer une logique de préservation du patrimoine bâti ancien dès lors que des travaux d'économie d'énergie seront envisagés conformément aux règles du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les actions menées dans ce sens doivent concourir aux deux grands objectifs suivants :

- Réduire l'empreinte écologique du parc privé, et plus particulièrement les émissions de CO2 et gaz à effet de serre à travers des programmes de réhabilitation durable et respectueux de l'environnement,
- Réduire la facture énergétique des ménages les plus modestes, et plus particulièrement les locataires des logements conventionnés ainsi que les propriétaires occupants à revenus modestes.

PROJET

Pour ce faire, l'équipe d'animation travaillera sur 4 axes définis ci-après :

- Mission 1 : la mise en place d'un partenariat technique, financier et social,
- Mission 2 : l'information et la sensibilisation des partenaires, professionnels, propriétaires et ménages,
- Mission 3 : l'assistance à la réalisation des travaux et au fonctionnement du logement après travaux,
- Mission 4 : l'évaluation des dispositifs de lutte contre la précarité énergétique au travers de bilans, indicateurs et comités de pilotage.

Ces missions de suivi-animation de l'OPAH-RU du centre ancien de Pont-Saint-Esprit incluent les missions d'accompagnement définies dans le cadre de l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'ANAH et du programme Habiter Mieux, ainsi que du SLIME, porté par le Conseil Départemental du Gard.

Conseils sur les travaux d'autonomie :

Les travaux d'autonomie sont des travaux d'adaptation à destination des propriétaires occupants vieillissants ou en situation de handicap. Pour définir et calibrer au mieux les besoins, chacune des visites donnera lieu à la réalisation d'un rapport d'ergothérapeute. L'opérateur articulera le projet en fonction des recommandations/préconisations de ce rapport et se mettra en relation avec les acteurs locaux dans le cadre du suivi des dossiers. L'opérateur établira le montage financier spécifique à ces travaux en tenant compte des aides financières et des partenaires (Conseil Départemental, Caisse de retraite, MDPH, CCAS...).

Conseil en fiscalité :

Dans le cadre de l'approbation du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et de la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), l'opérateur devra expliquer le fonctionnement des dispositifs fiscaux applicables (Malraux, Denormandie notamment) sur les projets d'investissement en définissant avec le propriétaire bailleur, les travaux potentiellement éligibles à ces dispositifs (notion de rendement et de retour sur investissement).

La commune travaille activement à la mobilisation d'Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) sur le territoire et souhaite que le prestataire fasse la promotion du dispositif d'intermédiation locative (engagements du propriétaire, déduction fiscale, Prime d'IML et cumul avec les aides de l'ANAH…).

L'opérateur présentera aux propriétaires bailleurs souhaitant investir l'ensemble des aides financières mobilisables sur leur projet ainsi que les conditions d'éligibilité du projet.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Le dispositif d'OPAH-RU repose sur une intervention globale et cohérente inscrite dans le cadre du programme de revitalisation porté depuis maintenant 2014. Les Comités de Pilotage OPAH-RU s'inscriront dans les Comités de pilotage ORT lorsque cela sera opportun. Ces réunions associeront l'opérateur, le maître d'ouvrage et tous les partenaires impliqués dans la validation de la stratégie opérationnelle.
L'opérateur pourra être associé, sur demande de la maîtrise d'ouvrage, à toute autre réunion thématique en lien avec les différents volets de l'OPAH-RU.

La composition de l'équipe organisée autour d'un chef de projet est adaptée aux objectifs de la mission par sa pluridisciplinarité, sa disponibilité et son engagement sur le terrain. Les intervenants disposent notamment de compétences en matière :

- De suivi-animation d'OPAH-RU, en termes d'accueil du public, de communication et de conseils personnalisés,

- De montage et de gestion des dossiers administratifs et financiers, notamment de demandes de subventions,
- De conseil financier, sur l'ensemble des aides mobilisables, les crédits (dont préfinancement des aides) et la fiscalité de la rénovation immobilière ;
- De conseils technique et architectural (+ certification DPE), tant au niveau de la réhabilitation en général que du diagnostic du bâti (renseignement des grilles d'évaluation ANAH et insalubrité), de la définition de préconisations techniques appropriées (dont l'amélioration de la performance énergétique et adaptation à l'autonomie), du chiffrage des travaux, du conseil architectural adapté aux exigences du secteur sauvegardé, notamment pour les façades ;
- D'accompagnement social et organisationnel, notamment pour les volets de lutte contre l'habitat indigne et de lutte contre la précarité énergétique ;
- De diagnostic économique et social pour l'intervention sur les copropriétés fragiles,
- D'accompagnement et de conseil auprès de la ville sur les volets de l'aménagement urbain, du traitement des îlots les plus dégradés et du lancement des procédures coercitives à l'encontre des propriétaires (cadre RHI/THIRORI).

Le chef de projet :

L'opérateur a désigné dans son offre une équipe projet organisée autour d'un chef de projet « référent » de l'OPAH-RU de Pont-Saint-Esprit, cette chefferie de projet dispose de compétences affirmées en suivi d'opérations programmées, notamment pour avoir suivi le dispositif communal sur la période 2015-2021. Par ailleurs, l'opérateur devra informer la maîtrise d'ouvrage d'un éventuel changement dans la conduite du pilotage de l'opération (en assurant un filage), et en veillant à maintenir un référent tout au long du dispositif. Pour ce faire, ce dernier devra avoir la validation de la maîtrise d'ouvrage et informer celle-ci dans un délai minimum de 15 jours.

Le chef de projet sera l'interlocuteur privilégié des services de la ville et assurera notamment le reporting de l'avancement de la mission et des points à valider. Il sera présent à la maison de l'habitat au moins 2 jours/semaine.

L'opérateur candidat est en mesure, s'il le souhaite, dans le cadre de la présente consultation, de proposer une présence allant au-delà de cette durée.

En complément du chargé d'opération dédié, l'opérateur sera en capacité de mobiliser des expertises complémentaires au sein de sa structure propre ou de son réseau pour répondre à l'ensemble des missions du CCTP.

7.3. Évaluation et suivi des actions engagées

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats dont les principaux sont les suivants (liste non exhaustive) :

- Indicateurs de fonctionnement du dispositif :
    - *Nombre et origine de contacts,*
    - *Nombre de logements visités, diagnostiqués,*
    - *Ratio de transformation des contacts en réalisations,*
    - *Identification des causes d'abandon,*
    - *Nombre de dossiers en attente, montants des subventions en attente,*
    - *Communication et information du public : nombre et type d'actions de communication.*

- Indicateurs d'effets sur le bâti - Type de situations accompagnées :
    - *Maison, appartement, copropriété, occupé/vacant,*
    - *Nombre de logements subventionnés et remis sur le marché (nombre avant et après travaux),*
    - *Type et nombre de travaux réalisés (réhabilitation de bâti dégradés, travaux d'amélioration thermique ou d'adaptation),*
    - *Évolution de la performance énergétique avant/après : gain énergétique par opération, nombre de logements classés par gain énergétique, étiquettes énergétiques, ...*

- Indicateurs sociaux et immobiliers :
    - *Nombre et type de demandeurs (PO/PB, niveau de ressources),*
    - *Typologie des ménages : nombre de personnes concernées, composition familiale,*
    - *Localisation des projets,*
    - *Nombre de logements vacants améliorés et remis sur le marché,*
    - *Nombre de visites réalisées dans le cadre du volet immobilier,*
    - *Nombre et type de logements conventionnés (niveau de loyer des logements produits),*
    - *Nombre de ménages co-accompagnés (mobilisation de partenaires sociaux),*
    - *Nombre et type de procédures coercitives lancées,*
    - *Aboutissement des procédures (travaux réalisés par le propriétaire, travaux d'office…),*
    - *Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés.*

- Indicateurs urbains et effets en termes d'aménagement et d'amélioration du cadre de vie :
    - *Nombre de façades subventionnées,*
    - *Études d'îlots réalisées,*
    - *Localisation des aménagements urbains réalisés.*

- Indicateurs économiques et financiers :
    - *Coûts de réhabilitation au m² et par typologie de projet,*
    - *Volume des travaux (engagés / réalisés),*
    - *Répartition des financements sollicités par financeur : subventions accordées,*
    - *Impact de l'OPAH-RU sur le territoire : localisation des entreprises ayant réalisé les travaux subventionnés.*

Comme pour la précédente OPAH-RU, ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles du dispositif. Le phasage de l'opération (une tranche ferme et une tranche conditionnelle) permettra de faire évoluer le dispositif si nécessaire (amélioration continue) afin de corriger les dysfonctionnements observés. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage sera présentée lors des bilans annuels. L'opérateur émet des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Tout au long du programme, le prestataire a en charge l'élaboration, le développement, la gestion et l'actualisation d'un tableau de bord reflétant l'activité quotidienne et en continu du programme communautaire, participant à la rédaction des bilans annuels et finaux, créant les conditions de son évaluation, et appréhendant quantitativement et qualitativement les résultats de sa mission. A l'appui du tableau de bord, le prestataire rédige un bilan annuel arrêté au jour de chaque date anniversaire de la signature de la convention d'OPAH-RU afin de rendre compte de l'activité et des résultats qualitatifs et quantitatifs de l'année écoulée. Il le remet au plus tard

3 mois après chaque date anniversaire. A l'appui des bilans annuels, le prestataire rédige un bilan final afin d'évaluer de manière exhaustive l'activité et les résultats qualitatifs et quantitatifs du programme communautaire. Il le remet au plus tard, 3 mois après la fin de l'OPAH-RU.

Rapports d'avancement et rapport final :

Au moins un bilan d'avancement annuel et un rapport final de l'opération, dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés aux partenaires financeurs qui le porteront à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat, du chargé de mission territorial (délégué régional) et des autres partenaires institutionnels et financeurs.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif (coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale),
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif (état d'avancement du dossier, plan et financement prévisionnel - points de blocage).
    - *Les rapports comprendront notamment des cartographies par secteur permettant d'identifier le statut d'occupation, le type de produit locatif (loyer intermédiaire Loc'1, loyer conventionné Loc'2 et loyer conventionné très social Loc'3) et le type de travaux.*

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention, notamment en fin de tranche ferme (2022-2025), lors de la réinscription de l'OPAH-RU sur la convention ORT. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Celui-ci aura lieu en parallèle du dernier bilan annuel du dispositif.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs : exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs,
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et des acteurs de l'habitat (notaires, agences immobilières…), coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts ou encore la mise en œuvre d'éventuels dispositifs spécifiques ou innovants,
- Recenser les solutions mises en œuvre,
- Fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie

sociale.

Ce document devra esquisser l'avenir et comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence Nationale de l'Habitat sur l'ensemble des documents et ce, dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son numéro indigo 0 806 703 803 et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.
L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quelle qu'elle soit, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.
Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération, de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDTM (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc…

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition

sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter de sa date de signature.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'ANAH centrale en version PDF.

Fait en XX exemplaires à Pont-Saint-Esprit, le XXXX/2022

Pour le maître d'ouvrage,
Claire LAPEYRONIE
Maire de Pont-Saint-Esprit

Pour l'Etat,
Marie-Françoise LECAILLON
Préfète du Gard

Pour l'ANAH,
Marie-Françoise LECAILLON
Déléguée de l'Agence dans le Gard

Pour l'Agglomération du Gard Rhodanien,
Jean-Christian REY
Président de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien

Pour la Banque des territoires,
Caroline CARTALLIER
Directrice Régionale Adjointe

Pour le Conseil Départemental du Gard
Françoise LAURENT-PERRIGOT
Présidente du Conseil Départemental

PROJET

Annexes

Annexe 1. Périmètre de l'opération.

Annexe 2. Périmètre d'intervention du volet coercitif

Annexe 3. Dispositif RHI-THIRORI - Secteur Bruguier-Roure

Annexe 4. Dispositif RHI-THIRORI – Immeubles prioritaires sur le reste du centre ancien

Annexe 5. Cartes illustrant les périmètres suivants : ORT, PSMV et QPV

Annexe 6. Plan d'action de l'ORT

Annexe 7. Protections patrimoniales dans le périmètre OPAH-RU.

Annexe 8. La vacance dans le périmètre OPAH-RU.

Annexe 9. Indécence et insalubrité dans le périmètre OPAH-RU.

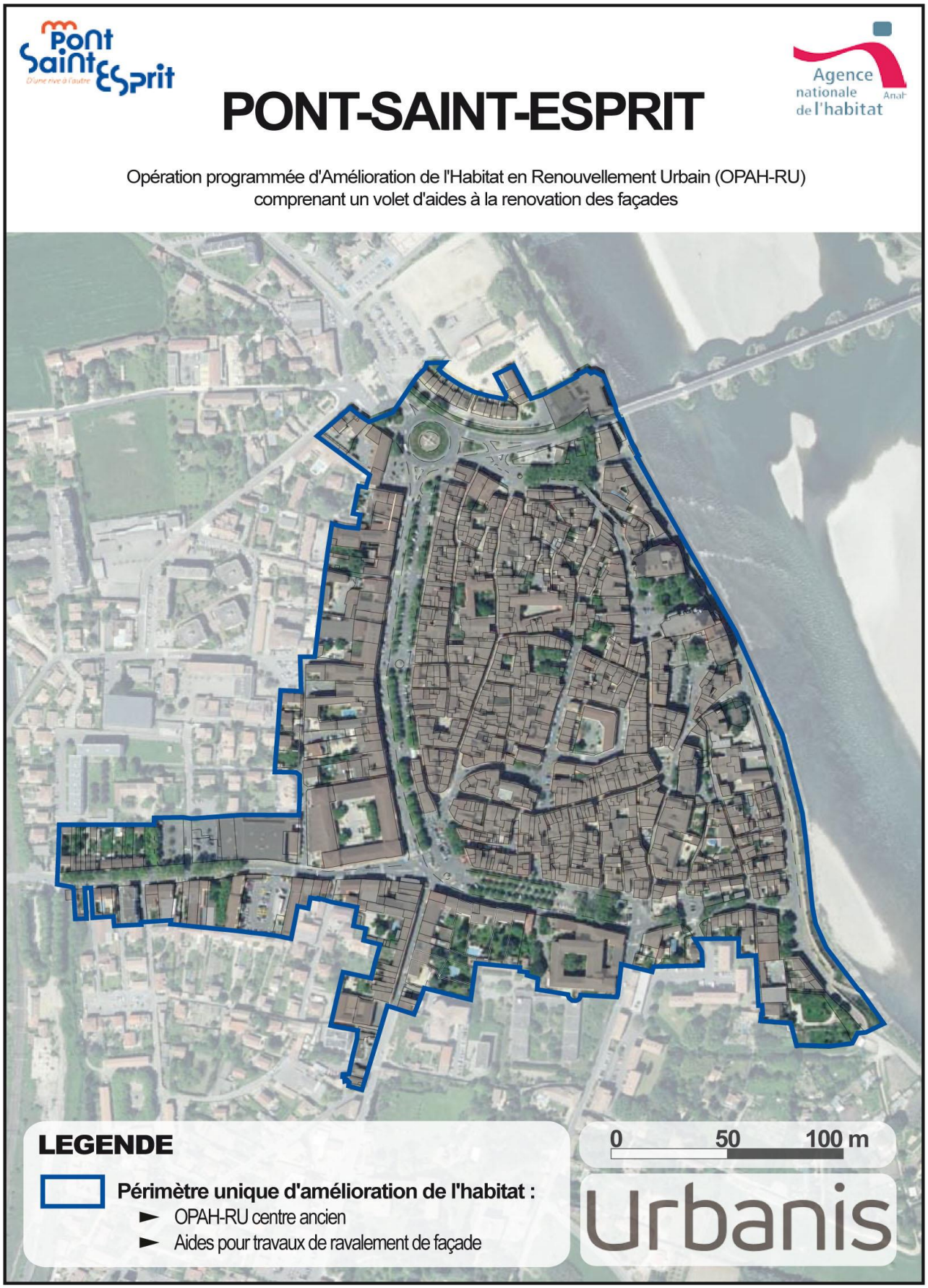
Annexe 10. Localisation des secteurs stratégique dans le périmètre OPAH-RU.

Annexe 11. Copropriétés fragiles dans le périmètre OPAH-RU.

Annexe 12. Synthèse des enjeux dans le périmètre OPAH-RU.

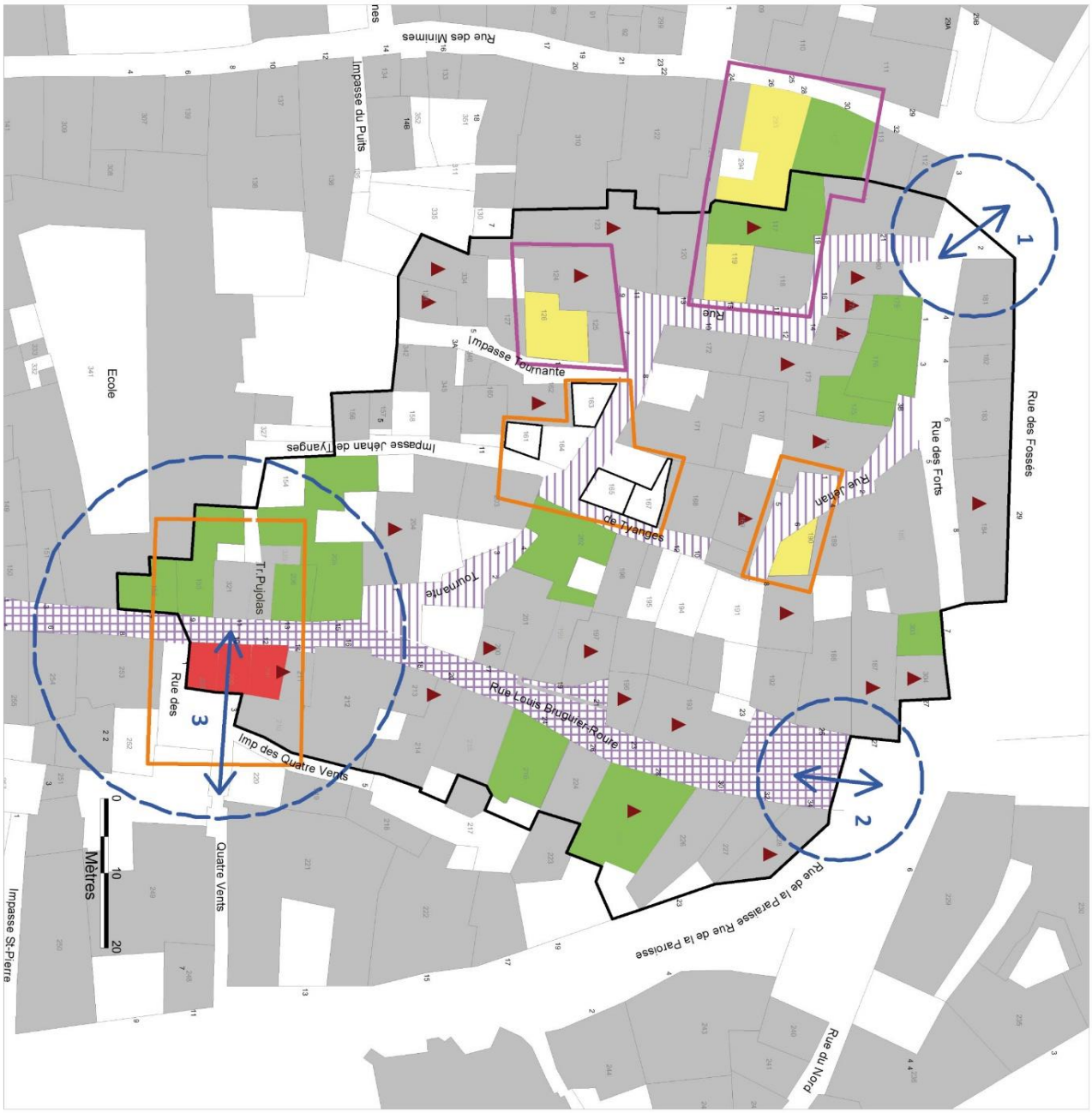
PROJET

Annexe 1. Périmètre de l'opération.



Annexe 2. Périmètre d'intervention du volet coercitif

Annexe 3. Dispositif RHI-THIRORI - Secteur Bruguier-Roure



OPAH Pont Saint Esprit

Etude îlot Bruguier - Roure

Stratégie

Dédensifier Bruguier-Roure

- Restructuration potentielle à l'échelle de l'îlot
- DUP Aménagement
- Propriété communale

Favoriser les liaisons avec le reste de la ville

1 Entrée nord-ouest depuis place du Plan vers rue Toumante
2 Liaison rue Bruguier-Roure / maison du Roy
Travail sur passerelle
3 Liaison Traverse Pujolas / rue des 4 vents vers St Pierre

Requalifier le périmètre

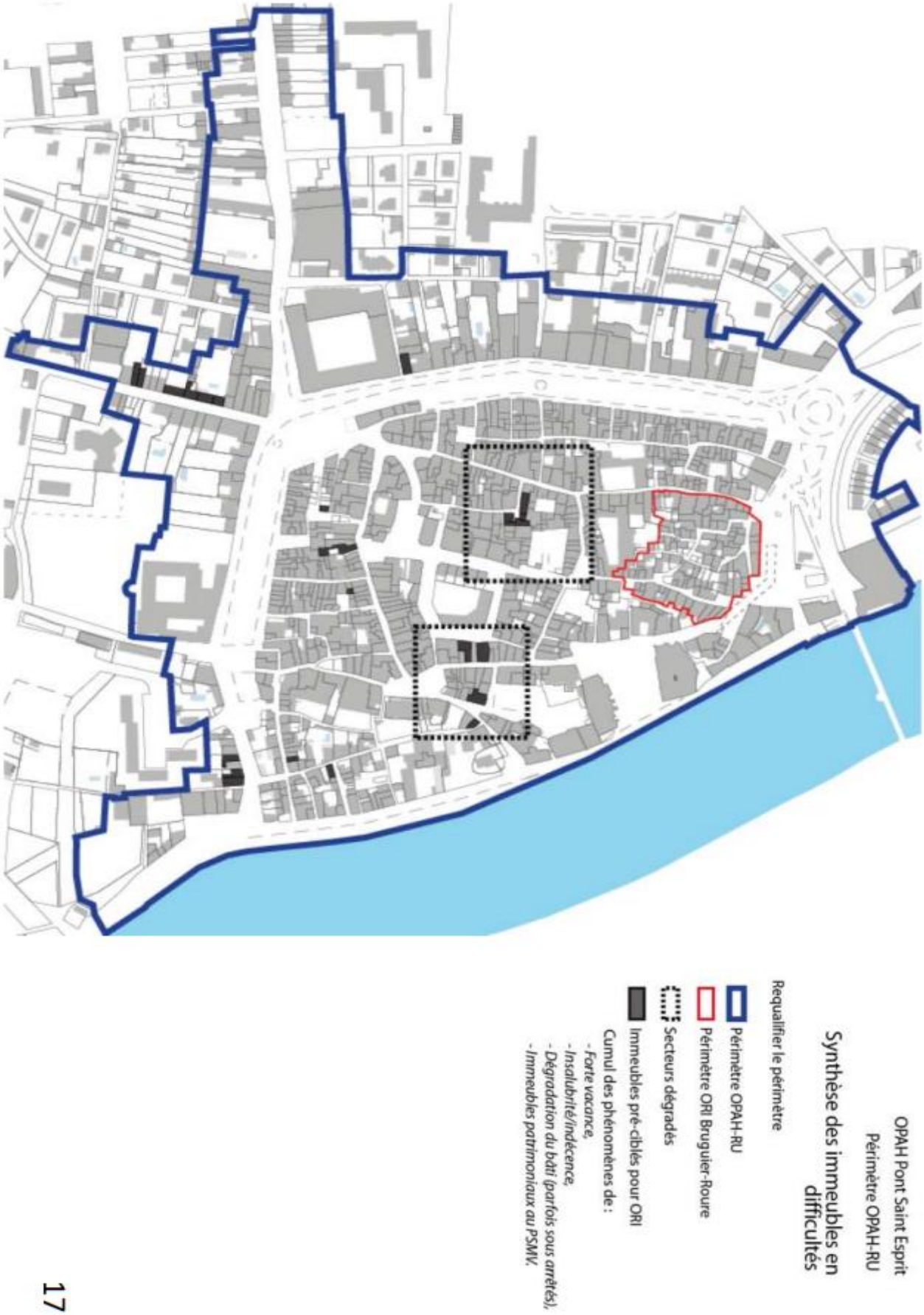
- Aménagement potentiel d'espace public
- DUP Opération de Restauration Immobilière
- Traitement de la voie en zone de partage piéton / voiture
- Traitement de la voie en vue d'affirmer la vocation prioritaire piétonne
- Parcelle non batie à acquérir

Continuer l'action entamée contre la dégradation du centre ancien à l'échelle de l'îlot

1 - en réalisant la surveillance des DIA
2 - en mobilisant le volet incitatif de l'OPAH (subventions)
3 - en actionnant le volet coercitif de l'OPAH (lutte contre habitat indigne)

URBANIS

Annexe 4. Dispositif RHI-THIRORI – Immeubles prioritaires sur le reste du centre ancien



Annexe 5. Cartes illustrant les périmètres suivants : ORT, PSMV et QPV

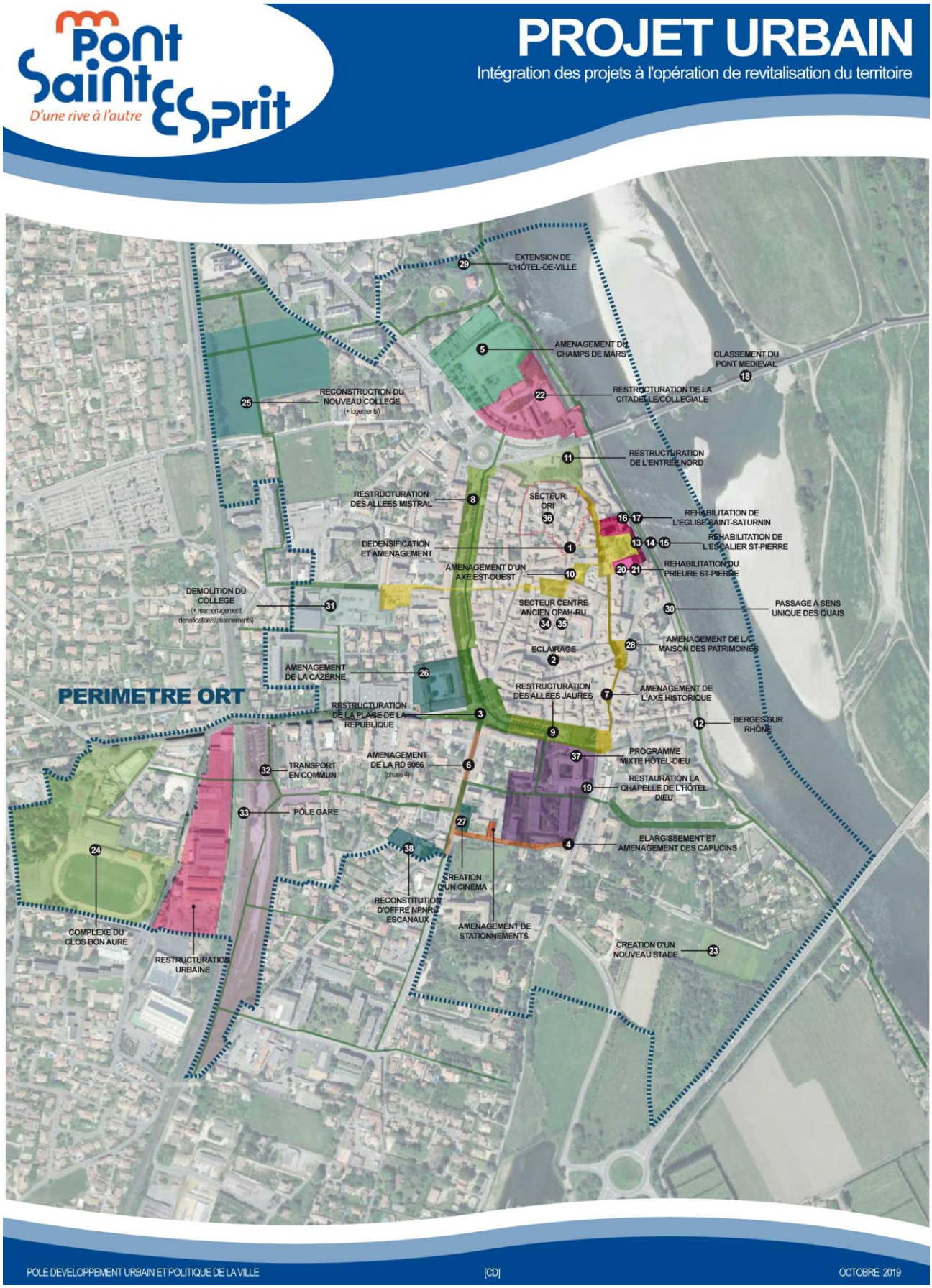
PONT-SAINT-ESPRIT

Périmètres des dispositifs et outils opérationnels sur le territoire communal
(hors PIG, OPAH-RU et RHI-THIRORI)

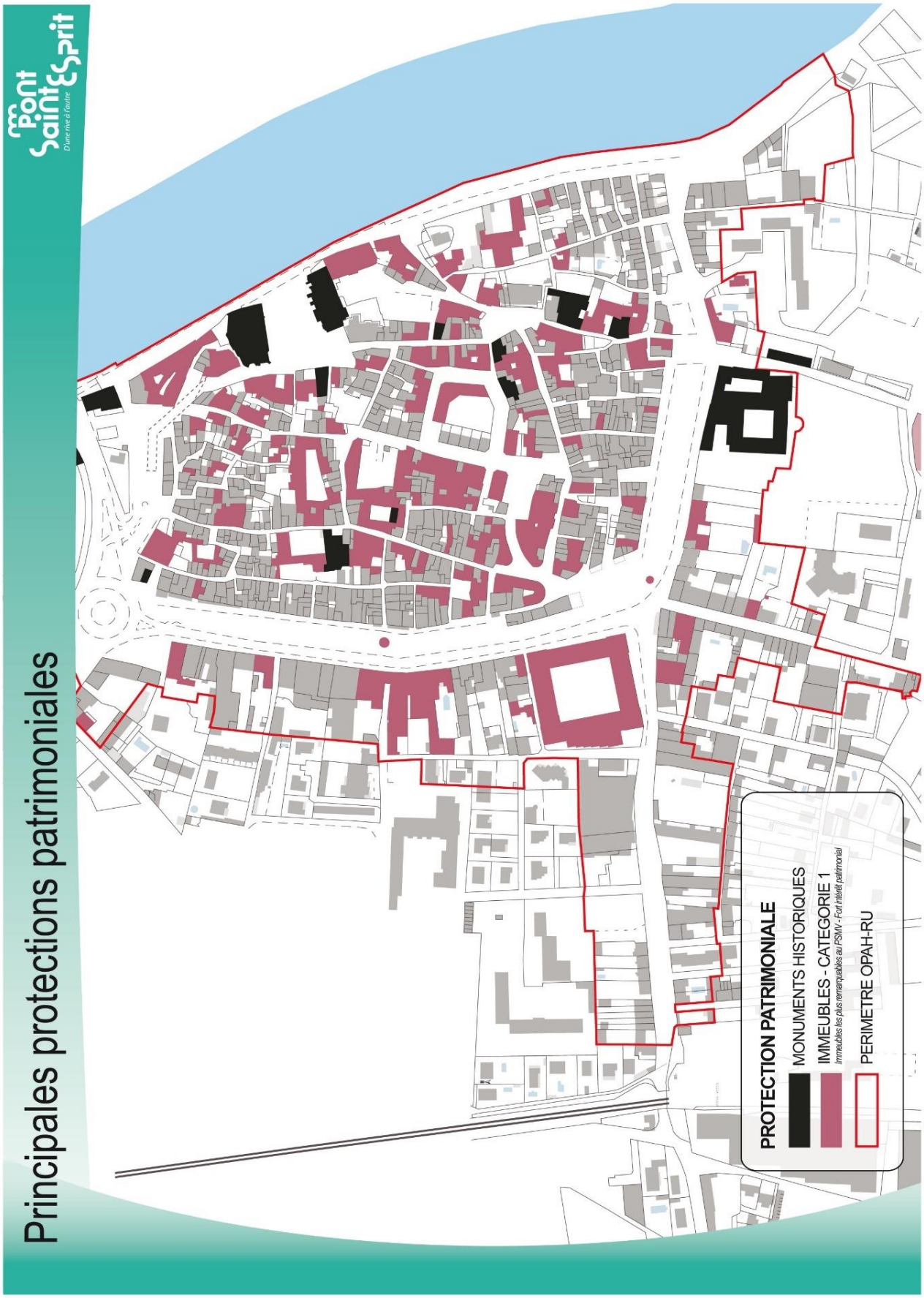
LEGENDE

- Périmètre QPV
- Périmètre PSMV
- Périmètre ORT

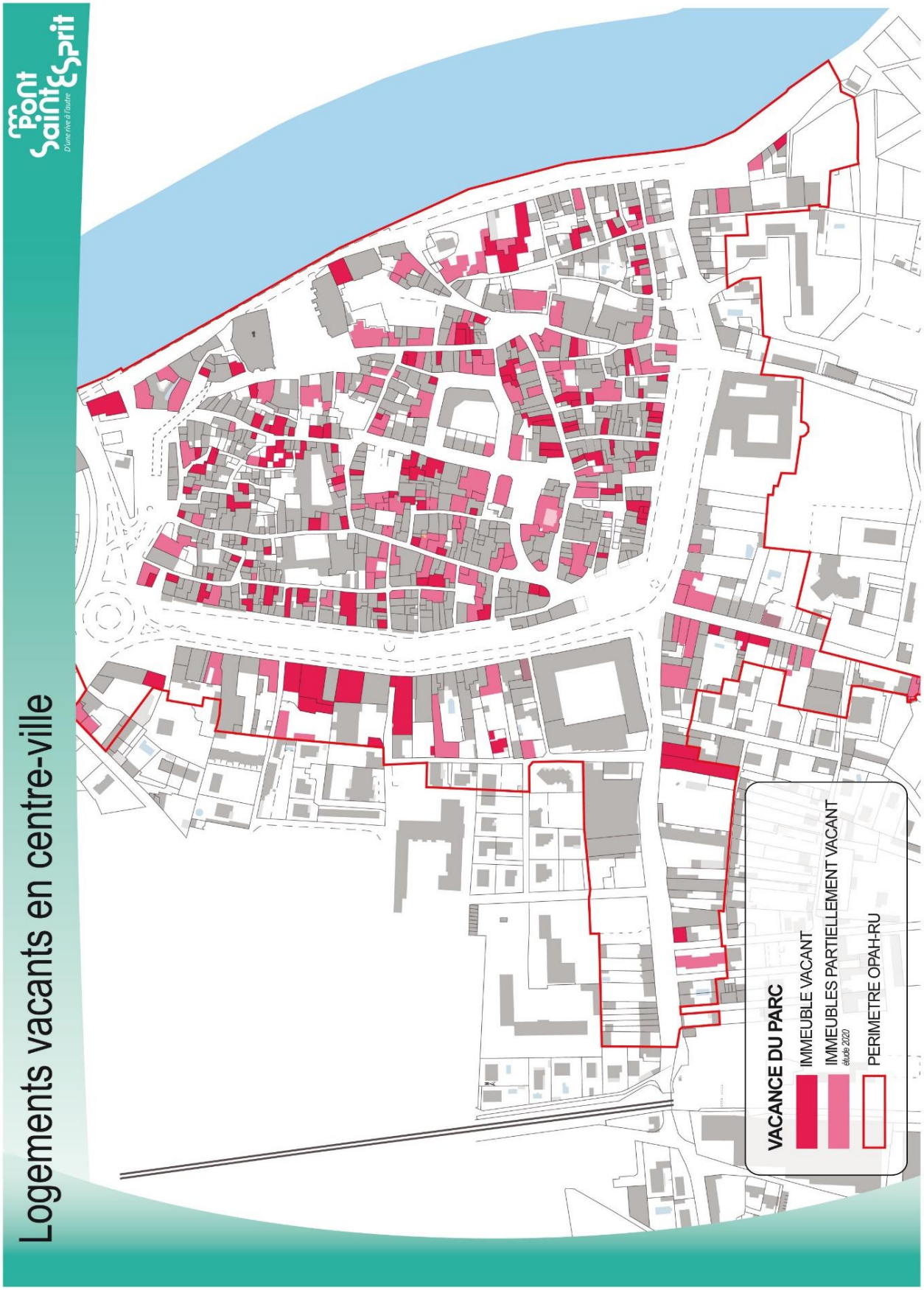
Annexe 6. Plan d'action de l'ORT



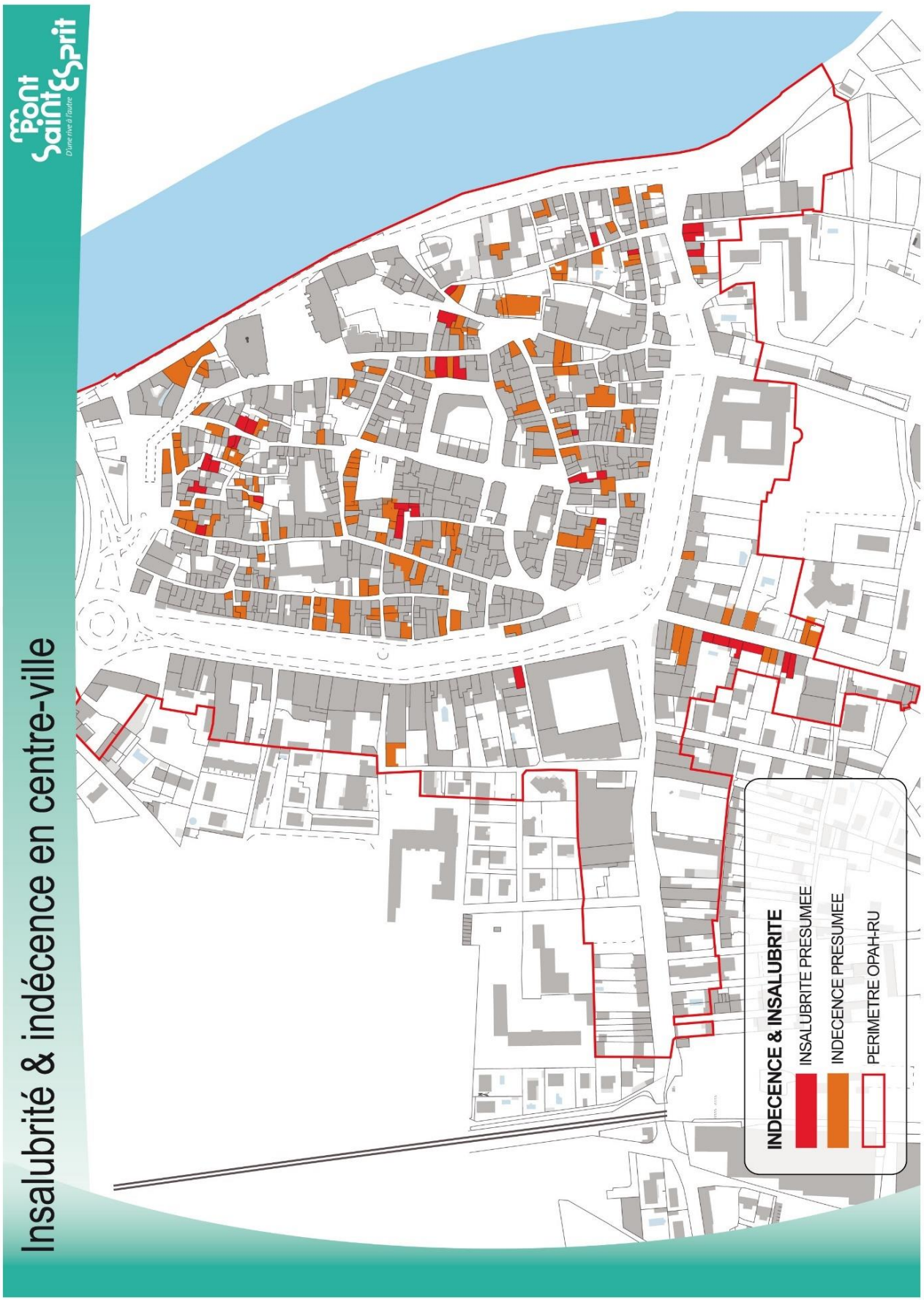
Annexe 7. Protections patrimoniales dans le périmètre OPAH-RU.



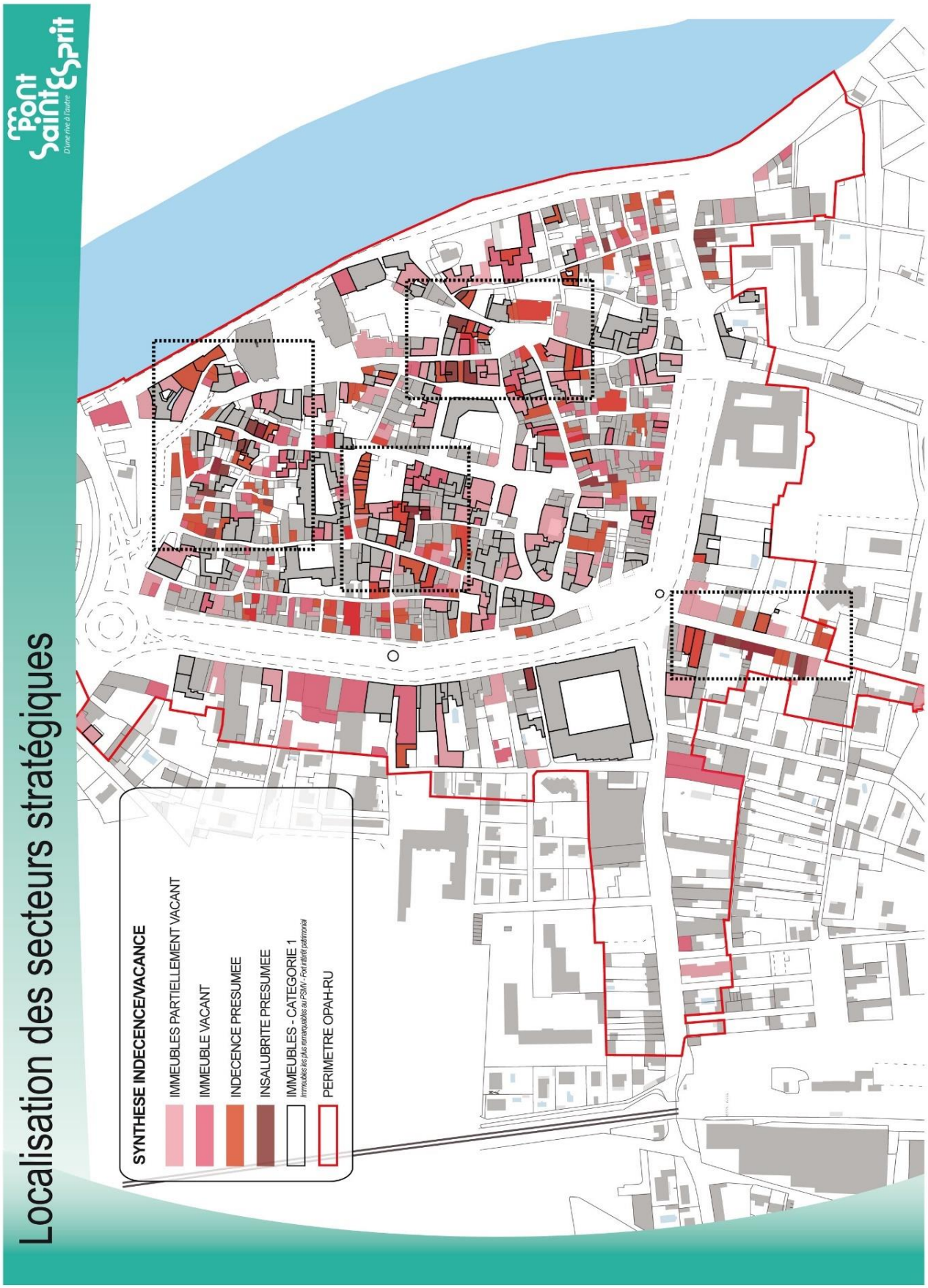
Annexe 8. La vacance dans le périmètre OPAH-RU.



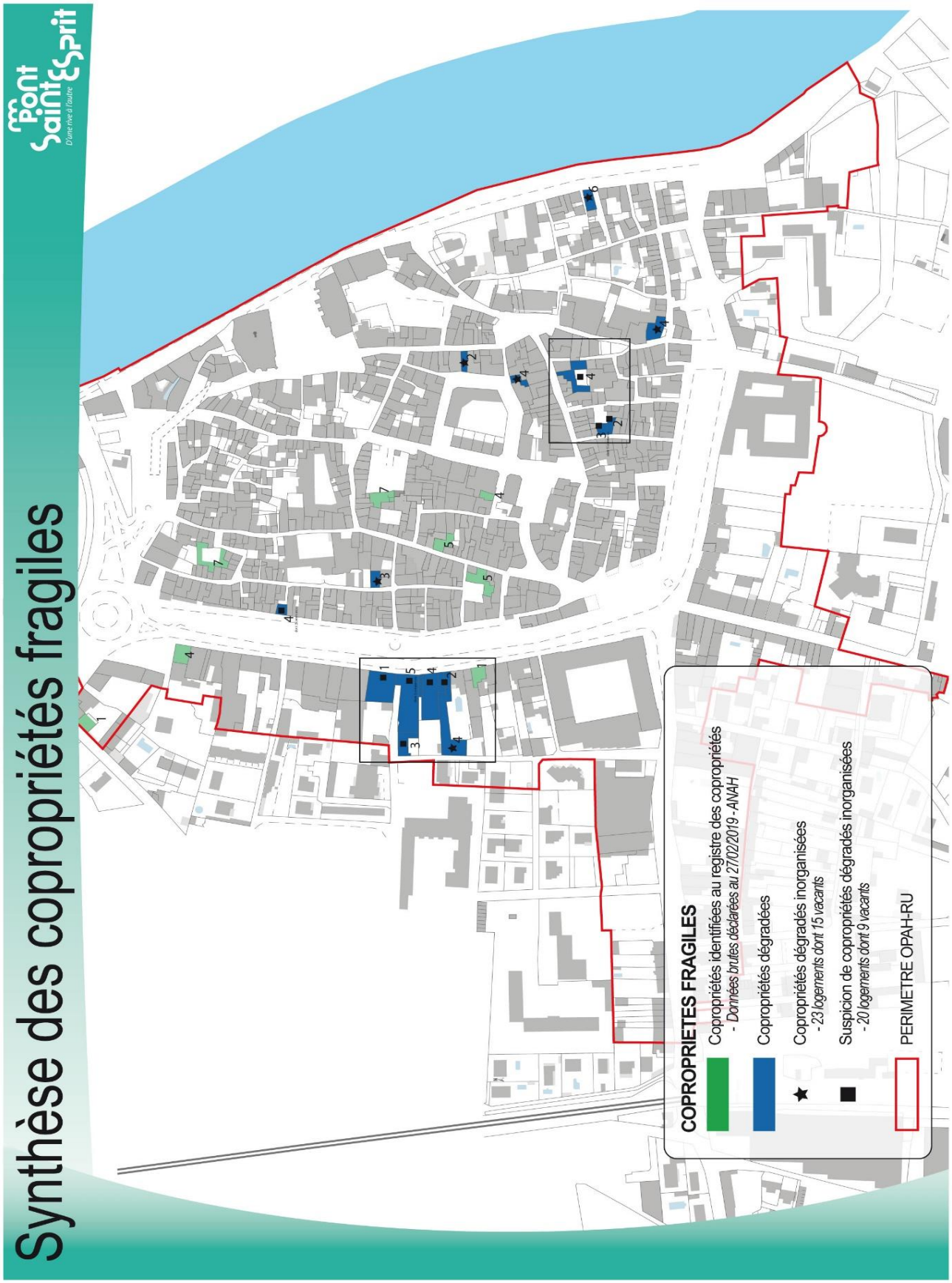
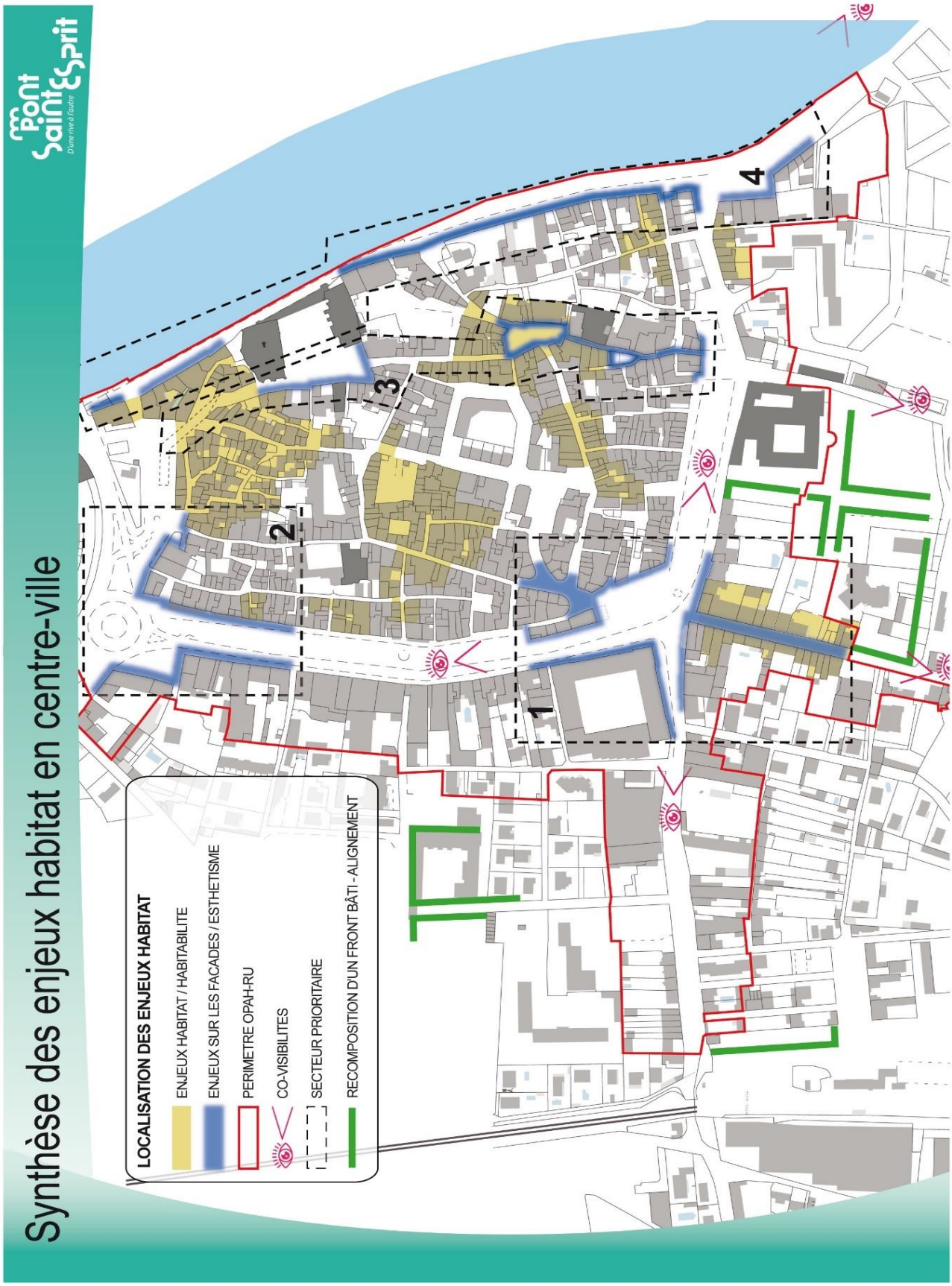
Annexe 9. Indécence et insalubrité dans le périmètre OPAH-RU.



Annexe 10. Localisation des secteurs stratégique dans le périmètre OPAH-RU.



Annexe 11. Copropriétés fragiles dans le périmètre OPAH-RU.



Annexe 12. Synthèse des enjeux dans le périmètre OPAH-RU.