

Pôle Famille et Solidarités
Habitat et Logement
Clément DUSSART
07.87.92.32.30
Email : c.dussart@gardrhodanien.fr

A l'attention de M. le Préfet
Préfecture du Gard
10 avenue Feuchères
30045 NÎMES CEDEX 9

A Bagnols-sur-Cèze, le 22 octobre 2025

Nos réf :

Objet : Avis sur la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) – Commune de Pont-Saint-Esprit.

Monsieur le Préfet,

Dans le cadre de la concertation des personnes publiques associées, nous avons été saisis du dossier relatif à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) engagée par la commune de Pont-Saint-Esprit pour la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur son centre ancien, dans le périmètre de l'OPAH-RU.

Au titre de la compétence « Habitat » exercée par la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien, et en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), nous vous faisons part de notre **avis favorable** sur cette opération, pour les motifs suivants :

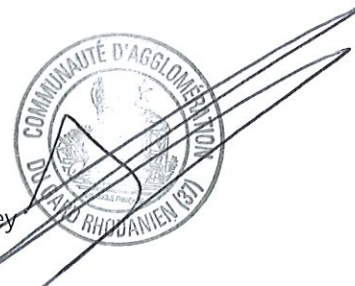
- Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLH en matière de lutte contre la vacance structurelle, de résorption de l'habitat indigne et de requalification du parc privé ancien.
- L'opération cible des immeubles stratégiques, majoritairement vacants, dont la réhabilitation contribuera à renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville.
- Le recours à la DUP dans le cadre d'une ORI permet de compléter les dispositifs incitatifs existants par un levier coercitif adapté aux situations de blocage foncier.
- Le projet prévoit la création ou réhabilitation de 34 logements, dont une majorité à loyers maîtrisés, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale et de réponse aux besoins des publics spécifiques identifiés dans le PLH.
- Enfin, cette opération s'inscrit dans une stratégie territoriale plus large de revitalisation portée par l'ORT et soutenue par l'État, l'agglomération et la commune.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte cet avis dans la suite de la procédure, et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, l'expression de notre considération distinguée.

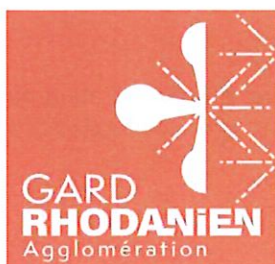
Le Président

Jean Christian Rey



Communauté d'agglomération du Gard rhodanien

CS20190 • 30205 Bagnols-sur-Cèze Cedex • Tél. : 04 66 79 01 02 • Fax : 04 66 79 33 50
gardrhodanien.fr @ f y in



Pôle Famille et Solidarités
Habitat et Logement
Clément DUSSART
07.87.92.32.30
Email : c.dussart@gardrhodanien.fr

AVIS DU SERVICE HABITAT-LOGEMENT

Déclaration d'Utilité Publique (DUP ORI)

OPAH-RU – Dispositif de RHI-THIRORI

Pont-Saint-Esprit

Avis émis le : 22 octobre 2025

OBJET :

Avis sur la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative à l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit – Concertation des personnes publiques associées (PPA).

CONTEXTE :

La présente note formule un avis sur la procédure de DUP engagée par la commune de Pont-Saint-Esprit pour la mise en œuvre de l'opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'OPAH-RU 2023-2028.

Cette opération s'inscrit dans une stratégie globale de requalification urbaine et de lutte contre l'habitat indigne, engagée depuis 2014 et consolidée par l'approbation du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en 2020. Parallèlement, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien a délégué, depuis 2023, à la commune de Pont-Saint-Esprit la compétence relative à l'autorisation préalable à la mise en location (APML – permis de louer), afin de lui permettre d'anticiper et de traiter en amont les situations d'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Cette articulation entre outils réglementaires et opérationnels renforce la capacité d'intervention de la commune. L'engagement d'une procédure de DUP dans le cadre d'ORI vient compléter cet arsenal, en permettant de traiter la vacance et la dégradation avancée du bâti par une approche à la fois incitative et coercitive, incluant la possibilité d'expropriation en cas de non-réalisation des travaux.

Dans ce contexte, l'avis est formulé au regard de la compétence « Habitat » et des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, notamment sur la revalorisation du parc privé ancien, la rénovation énergétique, le traitement de la vacance et la production de logements conventionnés adaptés.

ANALYSE DU DOSSIER DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP ORI) :

La procédure de DUP concerne neuf parcelles du centre ancien, correspondant à huit immeubles. Cette opération vise à contraindre les propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation sur des immeubles vacants ou dégradés, identifiés comme prioritaires et stratégiques au regard de leur état, de leur potentiel résidentiel et de leur valeur patrimoniale.



Communauté d'agglomération du Gard rhodanien

CS20190 • 30205 Bagnols-sur-Cèze Cedex • Tél. : 04 66 79 01 02 • Fax : 04 66 79 33 50
gardrhodanien.fr

Analyse et caractéristiques des parcelles identifiées :

Le ciblage des parcelles est cohérent avec les objectifs du PLH de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien. En effet, 89 % des parcelles sont en monopropriété, facilitant la mise en œuvre de l'ORI en cas de rétention foncière. Sur les 16 logements existants :

- 82 % sont vacants ;
- 12% partiellement occupés ;
- Et seulement 6 % totalement occupés.

Ces données témoignent d'une vacance structurelle massive et d'un désintérêt manifeste des propriétaires pour la réhabilitation de leur patrimoine.

L'opération prévoit un total de 34 logements, dont 16 réhabilités et 18 créés, conformément aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité, contribuant ainsi aux objectifs de lutte contre la vacance, de revalorisation du parc privé ancien et de production de logements conventionnés.

Ce dispositif RHI-THIRORI (volet RU de l'OPAH) repose sur une concession d'aménagement confiée à Urbanis Aménagement et complète les mesures incitatives. Pour chaque immeuble, le volet coercitif définit un programme de travaux détaillé, coconstruit avec l'architecte du concessionnaire, l'architecte conseil de la ville et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en cohérence avec les prescriptions du PSMV.

RAPPEL DES OBJECTIFS DE RENOUVELLEMENT URBAIN IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PLH SUR LA COMMUNE DE PONT-SAINT-ESPRIT :

Les objectifs de renouvellement urbain définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la commune se traduisent par une intervention renforcée sur le centre ancien, visant notamment à :

- Lutter contre la vacance structurelle et l'habitat indigne :
 - o *Mobiliser des outils adaptés aux situations enkystées, notamment des procédures coercitives en complément des aides incitatives.*
- Requalifier le parc privé ancien :
 - o *Favoriser la réhabilitation durable des logements, la mise aux normes de confort, de sécurité et de salubrité, et en valorisant le patrimoine architectural local*
 - *Action en lien avec le pacte territorial France Rénov' porté par l'agglomération-PIG PT FR'.*
- Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien :
 - o *Produire une offre de logements réhabilités à loyers maîtrisés, conventionnés avec l'Anah, à destination de publics spécifiques et/ou prioritaires (ménages modestes, jeunes, personnes âgées, etc.).*
- Valoriser le patrimoine urbain et architectural :
 - o *En cohérence avec le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et en articulation avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- Inscrire l'action locale dans une dynamique territoriale de revitalisation :
 - o *L'opération constitue un axe structurant de l'OPAH-RU et de l'opération de revitalisation du territoire (ORT), contribuant à améliorer la qualité résidentielle et à favoriser le réinvestissement du parc privé ancien.*

Ce volet de requalification du centre ancien est pleinement intégré à l'OPAH-RU 2023-2028, signée par l'État, la Communauté d'Agglomération du Gard rhodanien et la ville. À ce titre, l'intervention sur le centre ancien de Pont-Saint-Esprit constitue ainsi une action structurante de l'axe stratégique n°1 de l'ORT dédié à l'habitat, visant à améliorer la qualité résidentielle, à lutter contre la vacance et à favoriser le réinvestissement du parc privé ancien.

Ces objectifs traduisent une volonté politique forte de reconquête du centre ancien, portée à la fois par la commune, la Communauté d'Agglomération et le PLH, en réponse aux enjeux de cohésion sociale, de qualité urbaine et de développement durable du territoire.



ANALYSE FINANCIERE :

Evaluation domaniale

L'évaluation réalisée par France Domaine estime la valeur globale du patrimoine des 8 immeubles à 1 067 000 € pour une surface habitable approximative totale de 2 774 m², soit un ratio de 384 €/m² habitable.

Ce montant apparaît cohérent au regard du contexte : il s'agit d'un secteur de centre ancien marqué par une vacance importante et un niveau de dégradation avancé. L'évaluation traduit ainsi une valeur foncière faible, caractéristique des secteurs soumis à une ORI, et constitue une base réaliste pour la détermination de l'assiette d'expropriation.

Coût des travaux

Le montant total des travaux est estimé à 4 477 945 € HT, se décomposant comme suit :

- Travaux sur les parties privatives (75%) : 3 356 000 € HT, soit environ 1 210 € HT/m² habitable ;
- Travaux sur les parties communes (25%) : 1 121 945 € HT.
 - o Soit 131 704 €/HT/logement.

Le coût global représente ainsi un ratio moyen de 1 614 € HT/m² habitable.

Au regard du contexte, des particularités du bâti et des prescriptions patrimoniales, une vigilance particulière doit être accordée au coût des travaux. Il est donc recommandé d'associer l'architecte conseil de la ville dès les phases amont afin de calibrer et sécuriser l'économie du projet, tout en identifiant d'éventuelles pistes d'économie.

CONCLUSION :

Ce projet s'inscrit dans les orientations du SCoT et du PLH, ainsi que dans le cadre législatif en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience. Il répond aux enjeux de réinvestissement urbain, de résorption de la vacance, de lutte contre l'habitat indigne, de valorisation du patrimoine bâti, de préservation de la ressource foncière, de lutte contre l'étalement urbain et de renforcement de l'attractivité des petites et moyennes villes.

Néanmoins, une vigilance particulière s'impose sur deux aspects :

- L'estimation des coûts de travaux, rendue complexe par la nature du bâti et les contraintes patrimoniales ;
- La nécessité d'entretenir une communication pédagogique autour des enjeux de l'ORI auprès des propriétaires et des habitants.

AVIS PROPOSE :

Au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, l'opération de restauration immobilière engagée par la commune de Pont-Saint-Esprit dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) apparaît pertinente, cohérente et structurante.

Elle répond favorablement aux enjeux du PLH, en particulier la résorption de l'habitat indigne, la requalification du centre ancien, la production de logements à loyers maîtrisés et la valorisation du patrimoine bâti.

Cette opération constitue une action exemplaire de requalification du parc privé ancien, à soutenir et à valoriser à l'échelle du territoire.



