Communauté de Communes Terre de Camargue

Programme Local de l'Habitat 2025-2030



Diagnostic

Novembre 2023

SOMMAIRE

1/ LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLH 6

1.1 Le contenu du diagnostic du PLH 7
1.2 Le cadre législatif et réglementaire 8
1.3 Les liens entre la hiérarchie des documents d'urbanisme 10
1.4 Un Programme Local de l'Habitat partenarial 14

2/ DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, MENAGES ET LEURS LOGEMENTS 16

2.1 Une croissance démographique positive mais en baisse par rapport aux périodes précédentes 17
2.2 Une répartition différenciée de la croissance démographique selon les communes 18
2.3 Un dynamisme démographique supérieur à la tendance régionale 19
2.4 Peu de mouvements au sein de la CCTC et peu d'arrivées 20
2.5 Départ des jeunes ménages et des actifs 21
2.6 Des ménages plus nombreux et plus petits 22
2.7 De plus en plus de personnes vivant seules dans le territoire, mais une part de couples stable 23
2.8 Les facteurs explicatifs du phénomène de réduction de la taille des ménages 24
2.9 Les logements et la typologie des ménages 25
2.10 Des nouveaux logements souvent en décalage avec les besoins des ménages locaux 26
2.11 Une diversification de la demande en logements au cours de la vie 27

3/ CONSTRUCTION NEUVE, MARCHE IMMOBILIER ET CAPACITES FINANCIERES DES MENAGES 30

3.1 Une dynamique de construction qui s'est accélérée en 2022, en lien avec la réalisation d'opérations d'ensemble 31
3.2 Un volume de construction neuve en baisse ces dernières années 32
3.3 La dynamique de la construction neuve comparée à celle des EPCI voisins de taille similaire 33
3.4 A l'échelle de la CCTC, la construction neuve reste majoritairement dédiée à la production de logements en collectif 34
3.5 La construction individuelle semble répondre en majorité aux habitants du territoire 35
3.6 Un nombre insuffisant de nouveaux appartements par rapport aux besoins 36
3.7 Une augmentation du nombre de ventes et une flambée des prix des maisons individuelles sur l'ensemble du territoire 42
3.8 Localisation et niveaux de prix des maisons anciennes vendues entre 2018 et 2022 44
3.9 Les appartements anciens : une tension sur l'offre et une hausse constante des prix 46
3.10 Localisation et niveaux de prix des appartements anciens vendus entre 2018 et 2022 48
3.11 La capacité d'achat immobilier et de location des ménages du territoire 50
3.12 La capacité d'achat immobilier et de location des jeunes ménages du territoire 52

4/ LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 56
4.1 Un parc de logements constitué majoritairement de résidences secondaires 57
4.2 Les caractéristiques du parc des résidences principales : la typologie 58
4.3 Les caractéristiques du parc des résidences principales : les formes urbaines 59
4.4 Les caractéristiques du parc des résidences principales : les périodes de construction 60
4.5 Les caractéristiques du parc en copropriété 61
4.6 Les caractéristiques du parc des résidences secondaires : la typologie 62
4.7 Les caractéristiques du parc des résidences secondaires : la typologie 63
4.8 Les caractéristiques du parc des résidences secondaires : la localisation 64
4.9 La vacance de plus de 2 ans 72
4.10 Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) 78
4.11 Les arrêtés d'indignité 79
4.12 Les performances énergétiques des logements 84

5/ PARC DE LOGEMENT SOCIAL, TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE 86
5.1 État des lieux du parc social en Terre de Camargue 87
5.2 La localisation du parc social existant et les périodes de construction 88
5.3 Les caractéristiques du parc social : âge, bailleurs 89
5.4 Les caractéristiques du parc social : typologie, performances énergétiques 90
5.5 La typologie de financement des logements sociaux 91
5.6 La dynamique récente de la construction de logements sociaux 92
5.7 La demande et l'attribution de logements sociaux : caractéristiques et chiffres clés 93
5.8 Les ressources des ménages et les besoins en logements aidés 94

6/ LES PUBLICS SPECIFIQUES 97
6.1 Un territoire caractérisé par une majorité de familles avec enfants et une faible proportion de jeunes âgés de 20 à 30 ans 98
6.2 Des besoins croissants en logements adaptés aux séniors 100
6.3 De réelles difficultés de logement des travailleurs saisonniers 104
6.4 Des obligations inscrites au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard 106

LES ZOOMS THEMATIQUES
La promotion immobilière 38
Les bateaux habités 66
Les locations de courte durée de meublés de tourisme 70
La vacance de plus de 2 ans 76
Les logements dans les zones d'activité 80

Lexique logement et habitat

ADIL - Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALG - Association pour le Logement dans le Gard

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale

Anah - Agence nationale de l'habitat

ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL - Aide Personnalisée au Logement

ARS - Agence Régionale de Santé

BRS - Bail Réel Solidaire

CAF - Caisse d'Allocation Familiale

CAL - Commission d'Attribution des Logements

CCAS - Centre Communal d'Action Sociale

CCH - Code de la Construction et de l'Habitation

CDC - Caisse des Dépôts et Consignations

CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CPLD - Commission pour le Logement Décent

CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

CROUS - Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires

DALO - Droit au Logement Opposable

DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPARECA - Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF - Etablissement Public Foncier

FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM - Habitation à Loyer Modéré

HQE - Haute Qualité Environnementale

MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS - Office Foncier Solidaire

OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

ORCOD - IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale

PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PDU - Plan de Déplacements Urbains

PDH - Plan Départemental de l'Habitat

PIG - Programme d'intérêt Général

PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS - Prêt Locatif Social

PLUS - Prêt Locatif à Usage Social

PLH - Programme Local de l'Habitat

PLU - Plan Local d'Urbanisme

PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés

PSLA - Prêt Social Location-Accession

PTZ - Prêt à Taux Zéro

QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville

RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre

RHJ - Résidence Habitat Jeunes

SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale

SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)

SH - Surface Habitable

SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation

SPL - Société Publique Locale

SPR - Site Patrimonial Remarquable

SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000

SU - Surface Utile

TCSP - Transport en Commun en Site Propre

THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière

UNAM - Union Nationale des Aménageurs

USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)

VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement

VOC - Veille et Observation des Copropriétés

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté

ZAD - Zone d'Aménagement Différé

1 LE CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU PLH



La Communauté de Communes Terre de Camargue (CCTC) a prescrit l'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du 15 décembre 2022. La CCTC s'engage donc dans une démarche volontaire visant à définir une politique cohérente et territorialisée de l'habitat par l'intermédiaire de ce PLH. En effet, les enjeux sont forts sur la Communauté de Communes et sont liés aux difficultés que les ménages locaux rencontrent pour se loger, à la rareté du foncier constructible, à la hausse des prix immobiliers et des matériaux de construction, à la concurrence de l'offre des meublés de tourisme, à l'offre en logements pour les travailleurs saisonniers, etc. Face à ces enjeux multiples, une multitude d'acteurs seront à associer à la démarche de définition du projet ainsi qu'à sa mise en oeuvre, à commencer par les communes membres. La démarche d'élaboration est alors appréhendée de manière collégiale, avec l'ensemble des élus communautaires, communaux et des principaux acteurs locaux de l'habitat.

1.1 Le contenu du diagnostic du PLH

Le contenu du diagnostic du Programme Local de l'Habitat est défini par l'article R302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Il précise que : « Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre de logements, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existants ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. »

1.2 Le cadre législatif et réglementaire

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation

Les articles L302-1 à L302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent les attendus réglementaires et législatifs en matière de Programmes Locaux de l'Habitat. Le programme local de l'habitat (PLH) est établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH définit les enjeux et les objectifs à atteindre dans le document d'orientation. Un programme d'actions et un programme d'actions territorialisées déclinent précisément les orientations pour l'ensemble des communes sur lesquelles le PLH s'applique.

Le PLH ne doit pas oublier de préciser :

Les objectifs d'offre nouvelle et les types de logements à réaliser pour chaque commune, ainsi que les actions foncières à mener.

Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, de la requalification des quartiers anciens dégradés, les opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.

Les réponses apportées aux gens du voyage, aux personnes mal logées et défavorisées, aux étudiants, aux personnes en situation de handicap.

La loi Elan

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a été promulguée le 23 novembre 2018. Des nouvelles mesures sont notamment à prendre en compte dans le PLH et dans notre territoire.

Titre 1) Construire plus, mieux et moins cher

Titre II) Évolutions du secteur du logement social

Titre III) Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale.

- La loi Elan affirme la prise en compte dans le dénombrement SRU :
- Des HLM vendues pendant 10 ans après la vente,
- Des PSLA conclus après la promulgation de la loi ELAN et pendant 5 ans après la levée d'option,
- Des logements objets d'un bail réel solidaire (BRS) à compter du 1er janvier 2019.
- Les communes nouvellement soumises à l'art. 55 de la loi SRU bénéficieront de l'allongement des délais pour l'atteinte du taux légal pendant 5 périodes triennales.

Titre IV) Améliorer le cadre de vie par :

- La revitalisation des centres-villes ;
- La rénovation énergétique ;
- La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- La lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation;
- L'amélioration des droits des copropriétés ;

La simplification du déploiement de la fibre internet. de l'habitat sur le territoire, permettant de suivre les effets des politiques mises en œuvre et d'accompagner la mise en place des politiques de demain.

Les évolutions apportées par la loi « Climat et résilience »

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, appelée loi «Climat et résilience» a été promulguée le 22 août 2021.

Elle a apporté des modifications substantielles au III de l'article L302-1 du CCH en détaillant le volet d'observation du PLH. Désormais, «les observatoires

de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible.Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

- Des friches constructibles.
- Des locaux vacants.
- Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme.
- Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes.
- Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.
- Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.»

La loi 3DS

La loi 3DS est venue compléter le IV de l'art. L 302-1 du CCH en ajoutant l'offre nouvelle d'habitat inclusif dans les réponses à apporter aux personnes en situation de perte d'autonomie et de handicap.

La loi 3DS confie une fonction de coordination en matière de développement de l'habitat inclusif au Président du Conseil de Départemental, qui s'exerce au sein des conférences des financeurs de l'habitat inclusif présidées par le Département. L'habitat inclusif devra s'inscrire dans les PLH en vue d'inscrire ces opérations dans les projets de territoire des collectivités.

Afin de soutenir l'émergence de ces nouvelles formes d'habitat, les organismes d'habitations à loyers modérés sont désormais autorisés à louer des logements sociaux aux porteurs de projet d'habitat inclusif.

Tout comme la création de l'«aide à la vie partagée» en 2021, ces nouvelles mesures faciliterons le développement d'habitats inclusifs pour répondre pleinement aux attentes des personnes en situation de handicap. (cf. https://handicap.gouv.fr).



1.3 Les liens entre la hiérarchie des documents d'urbanisme

L'articulation entre le PLH et les PLU communaux

En l'absence d'un PLUi ou d'un PLUiH, l'opérationnalité du PLH passe par son articulation avec les PLU et donc par leur mise en compatibilité. C'est pourquoi, en 2009, la loi MOLLE a renforcé l'articulation entre le PLH et les PLU.

Toutes les communes de la CC Terre de Camargue sont dotées de PLU et deux (Aigues-Mortes et Le Grau du Roi) sont en train d'être révisés. L'élaboration du PLH est l'occasion pour ces communes de mutualiser les connaissances pour une articulation forte des deux documents déjà en amont. En alternative, les PLU ont un délai de 3 ans après l'approbation du PLH pour être mis en compatibilité avec ce dernier.

Une compatibilité avec les dispositifs départementaux

Le PLH doit être compatible avec les politiques mises en œuvre à l'échelle départementale, et notamment :

- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Gard (PDALHPD) 2017-2022. Il s'agira de suivre la démarche d'élaboration du nouveau PDALHPD qui portera sur la période 2023-2027, comme le PLH.
- le Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des gens du voyage du Gard. qui devrait être révisé

Dans la continuité du projet de territoire…

En 2023, la Communauté de communes Terre de Camargue a approuvé son projet de territoire, véritable feuille de route des actions et des projets à mener pour les années à venir sur les domaines de l'habiter, travailler, se déplacer, préserver le cadre de vie et notre environnement.

Le projet de territoire donne le cap à suivre pour aménager et développer le territoire intercommunal – Aigues-Mortes, Le Grau du Roi, Saint-Laurent d'Aigouze – en prenant en compte ses différentes réalités économiques, sociales, culturelles, environnementales…

Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit au sein du projet de territoire, en particulier dans son 2ème axe : «Une authenticité et une identité valorisée », objectif stratégique 1.2.1/ « Faciliter le vivre ensemble et répondre aux besoins de la population ».

Une cohérence avec le Projet de territoire à l'échelle du PETR

La CCTC intègre le PETR qui réunit 4 autres Communautés de communes :

- Pays de Sommières
- Rhôny, Vistre, Vidourle
- Petite Camargue
- Pays de Lunel

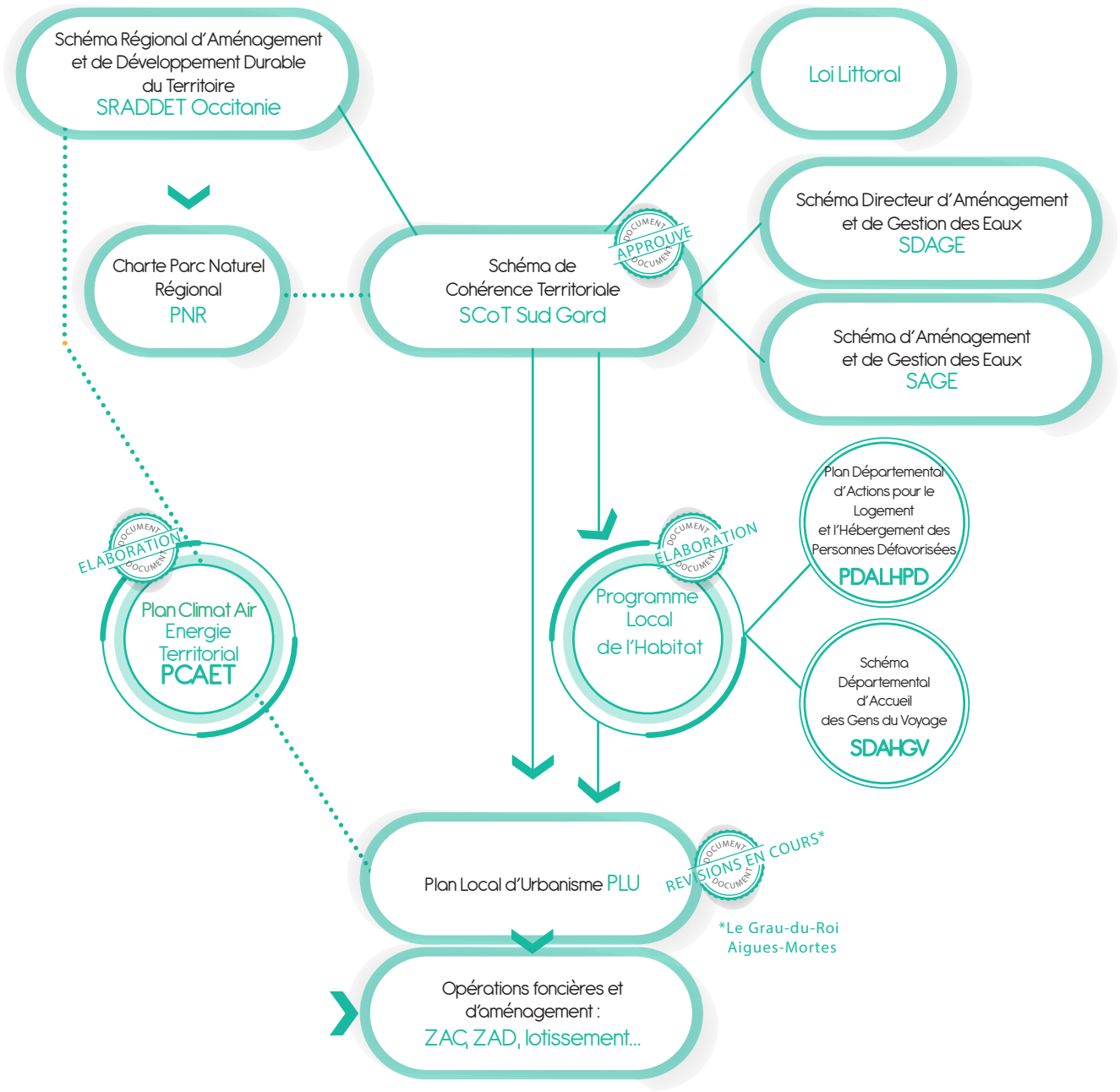
Le PETR regroupe 50 communes et 150 000 habitants autour d'un projet commun de développement.

Ce syndicat mixte a pour rôle de favoriser, de soutenir et de coordonner les projets de son territoire. Il agit aux côtés des communes et des communautés de communes pour mener des réflexions et conduire des actions aussi diverses que le tourisme, l'agriculture, le développement économique ou la culture. C'est l'interlocuteur privilégié des Départements, de la Région, de l'Etat et de l'Europe.

Le PETR positionne son territoire comme un bassin de vie cohérent et appuie ses actions sur le projet de territoire approuvé en novembre 2019 et mis à jour en 2021. Le Projet de territoire du PETR souhaite répondre à trois grands défis :

- Préserver un cadre de vie privilégié et concilier urbanité et ruralité.
- S'appuyer sur les ressources locales pour développer les activités et soutenir l'emploi.
- Renforcer la qualité de vie et la cohésion sociale.

La hiérarchie des documents d'urbanisme



Sources : Oxxo xo oxo xo oxo xo oxo x oxoxox oox ox oxxo ox oxo

1.3 Les liens entre la hiérarchie des documents d'urbanisme

Une articulation étroite avec le SCoT Sud Gard

Le SCoT Sud Gard est en vigueur depuis le 10 décembre 2019. Son principal objectif est d'améliorer le cadre de vie des habitants actuels et futurs en organisant les déplacements entre les différents lieux de vie, équilibrant l'accueil de la population sur le territoire, favorisant le développement économique et de l'emploi et en protégeant mieux l'environnement.

Renforcé par l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot.

Le SCoT est mis en œuvre au travers les documents d'urbanisme (PLU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ou les Plans de Déplacements Urbains (PDU). Ce PLH intègre les prescriptions du SCoT Sud Gard et territorialise ses objectifs.

La révision du SCoT

Le SCoT Sud Gard a déjà fait l'objet d'une première révision mais pour faire suite aux récentes évolutions législatives majeures (loi Climat et résilience, objectif ZAN par ex.) et à l'approbation du SRADDET, il est en train d'être révisé une deuxième fois pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité, du patrimoine, d'adaptation au changement climatique, de «zéro artificialisation nette», etc. Cette dernière révision a été votée en comité syndical La concomitance entre l'élaboration du PLH Terre de Camargue et la première phase de révision du SCoT sera capitalisée dans le PLH afin d'anticiper le plus possible sa compatibilité.

L'armature urbaine du territoire du SCoT Sud Gard

Une armature urbaine composée d'un réseau de villes et villages hiérarchisés et de leurs aires d'influence au sein d'un territoire donné... Cette armature guide de manière cohérente :

- La répartition de l'accueil de la population (modulée par bassin) ;
- L'accueil des commerces et activités ;
- L'implantation des services et équipements liés aux besoins des nouveaux arrivants ;
- L'organisation des déplacements.

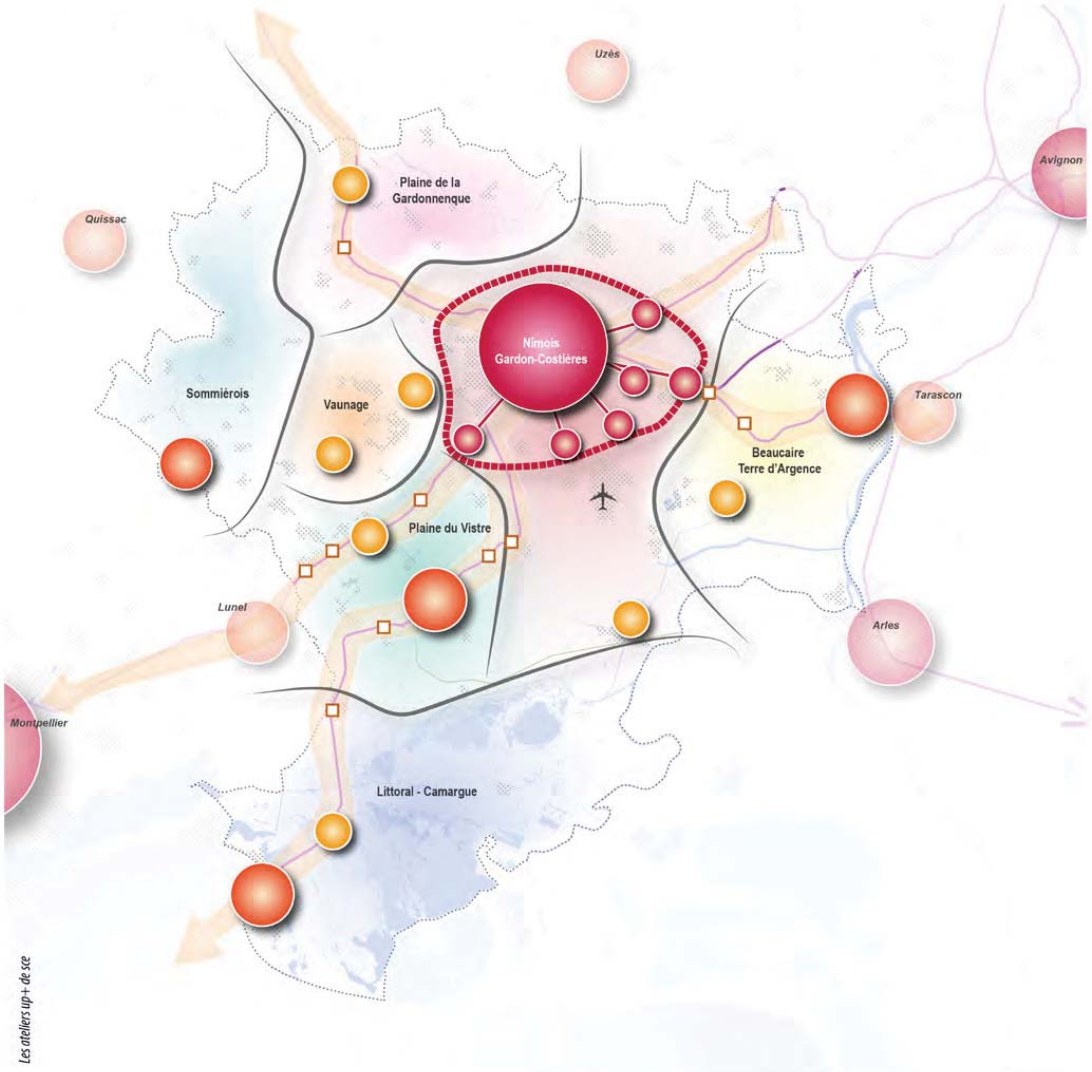
Cette armature est composée :

- Du coeur d'agglomération (ville centre et la majorité des communes de 1ère couronne) assurant un rayonnement territorial / régional ;
- Des pôles d'équilibre, assurant un rayonnement à l'échelle de plusieurs bassins et en interface avec les autres territoires ;
- Des pôles structurants de bassin de proximité, exerçant un rayonnement à l'échelle du bassin de proximité ;
- Des communes connectées au réseau de transports en commun et support de développement, soit des communes inscrites au sein des corridors urbains ;
- Les autres villages du territoire.

Le SCoT propose des orientations adaptées à chaque niveau de cette armature afin de structurer en cohérence avec les développements résidentiels avec l'offre actuelle ou future de ces polarités en fonctions urbaines (commerces, services, équipements).

En Terre de Camargue, le Grau du Roi a été identifiéecomme «pôle d'équilibre», tandis qu'Aigues-Mortes rempli les fonctions urbaines d'un «pôle structurant de bassin de proximité». Le statut de Saint-Laurent d'Aigouze, est quant à lui d'« autre commune connectée au réseau de transports en commun et support de développement ».

L'armature urbaine du SCOT Sud Gard



Sources : SCoT Sud Gard

1.4 Un Programme Local de l'Habitat partenarial

Une démarche pilotée par la Communauté de communes

L'objectif de la démarche est de faire du PLH une feuille de route partagée par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat. Son élaboration sera partenariale et veillera à répondre aux obligations réglementaires et observations formulées par les personnes publiques associées (PPA).

La démarche prévoit tout d'abord l'implication des élus communaux et communautaires pour définir les enjeux et mettre en place les orientations, de concert avec le comité de pilotage et le comité technique.

Le PLH sera aussi le résultat d'un travail partenarial avec les acteurs locaux du logement et de l'habitat. Pilotée par le Bureau et le Conseil Communautaire, la conduite du PLH s'appuie sur plusieurs instances créées spécialement pour élaborer le projet.

Un comité technique restreint se réunira régulièrement pour préparer les comités de pilotage et débattre techniquement du contenu et des grandes orientations du PLH. Il intègre notamment la DDTM du Gard, associée étroitement à la démarche par la diffusion des pièces en amont et des échanges réguliers.

Un comité de pilotage se réunira a minima à chacune des trois grandes étapes du PLH. Instance politique, il valide les enjeux du diagnostic, les orientations et les actions et permet de préparer les Conseils Communautaires.

Une forte implication des communes

L'implication des communes est essentielle pour la réussite et la mise en œuvre du PLH. Elles sont associées tout au long de la démarche.

Sur la base de fiches communales, une première série de rencontres avec chaque commune se tiendra à l'issue du diagnostic. Elle permettra d'échanger sur les enjeux et problématiques spécifiques issus des éléments de diagnostic, mais aussi d'identifier et de localiser les projets et potentialités foncières afin d'évaluer la production potentielle de logements.

Un inventaire des sites et des projets sera ainsi créé.

Une association de l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat

Afin de s'assurer de la volonté de tous les acteurs de concrétiser les ambitions du PLH, ils sont associés à son élaboration et participent activement à la construction du projet.

Dans le cadre de la démarche d'alébaoration du PLH, des rencontres et entretiens sont ainsi organisés avec les acteurs institutionnels (DDTM, Anah, Agence départementale de l'habitat et du logement, ADIL, etc.), professionnels (bailleurs sociaux, agences immobilières, promoteurs, etc.) et associatifs oeuvrant dans le domaine de l'habitat et du logement.

Une Conférence Locale de l'Habitat est ensuite organisée pour présenter et débattre du projet de Programme d'Actions. Cette instance a pour objectif de confronter les ambitions du PLH avec les remontées de terrain des acteurs locaux et d'ancrer le projet au maximum dans son contexte territorial. Elle regroupe, de manière très large, tous les acteurs locaux.

Vue aérienne de la CC Terre de Camargue



Les partenaires du PLH de la CCTC et de ses communes

Liste non exhaustive ayant vocation à évoluer

2 DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, MENAGES ET LEURS LOGEMENTS



Dans un contexte de tension du marché immobilier accrue, de nombreux ménages se trouvent dans l'impossibilité d'accéder à la propriété ou de louer un logement privé. Ces ménages aux profils variés (jeunes couples, familles nombreuses, personnes âgées, familles monoparentales, etc.) sont souvent obligés de s'éloigner de leurs réseaux sociaux et familiaux et de leur travail pour pouvoir se loger.

Le parc social classique ainsi que le logement en accession aidée représentent une réponse concrète pour répondre au besoin de se loger à un prix accessible et maîtrisé.

L'enjeu du PLH est tout d'abord de bien connaître et qualifier l'offre sociale déjà présente au sein de la CCTC afin de définir les actions concrètes à mener ou accompagner pour le développement qualitatif et quantitatif de l'offre de logement social sur le territoire.

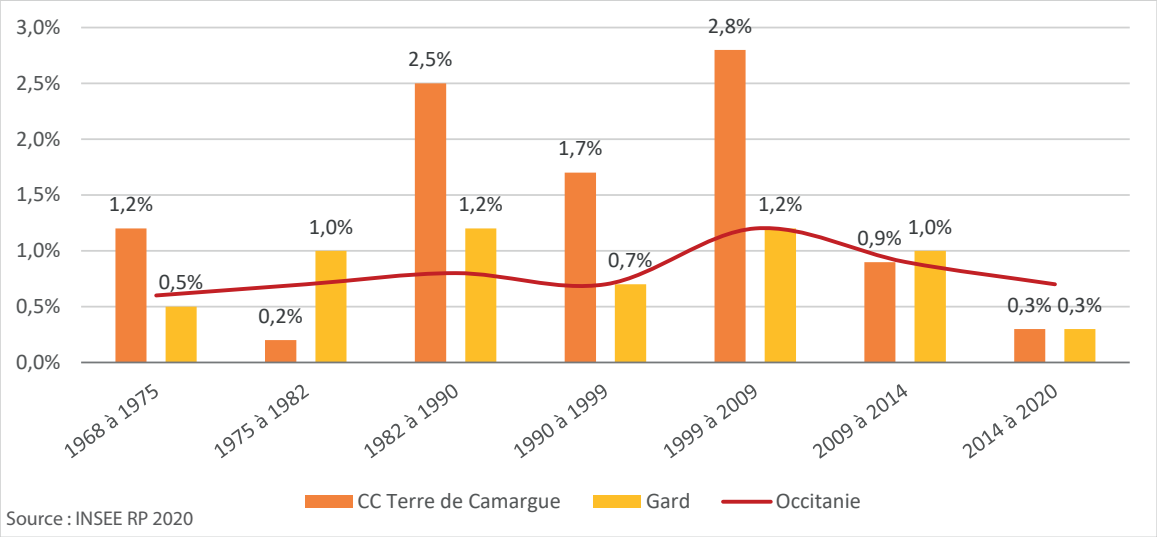
2.1 Une croissance démographique positive mais en baisse par rapport aux périodes précédentes

A l'image de la croissance démographique régionale et nationale, celle de la CC Terre de Camargue a toujours été positive ces dernières décennies. Elle a même été largement supérieure, des années 1980 à la fin des années 2000, à la croissance démographique du Gard. Ce n'est que plus récemment qu'elle a retrouvé un niveau équivalent au département mais inférieur à la région Occitanie (0,7% par an sur la période 2013-2019).

En termes de valeurs absolues, la population de la CC Terre de Camargue est passée de 12 575 habitants en 1990 à 20 596 habitants en 2019, augmentant donc de 63 % en 30 ans. La période 1990-2010 a grandement participé à cette forte augmentation de la population : le taux de variation annuel moyen de la population a été le plus élevé sur la période 1999-2009 (2,8 %) depuis 1968.

A une échelle géographique plus fine, la répartition de la population au sein des communes de la CC Terre de Camargue reste similaire au fil des années : Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi recensent plus de 80 % de la population de la communauté de communes. Il faut cependant noter que le Grau-du-Roi semble prendre plus d'importance sur le temps long (36 % de la population de l'EPCI en 1968 contre 41 % en 2019) au désavantage d'Aigues-Mortes et de Saint-Laurent-d'Aigouze qui perdent toutes deux 3 points entre 1968 et 2019.

Taux de variation annuel moyen de la population de la CC Terre de Camargue par période entre 1968 et 2019



Source : INSEE RP 2020, exploitation A'U

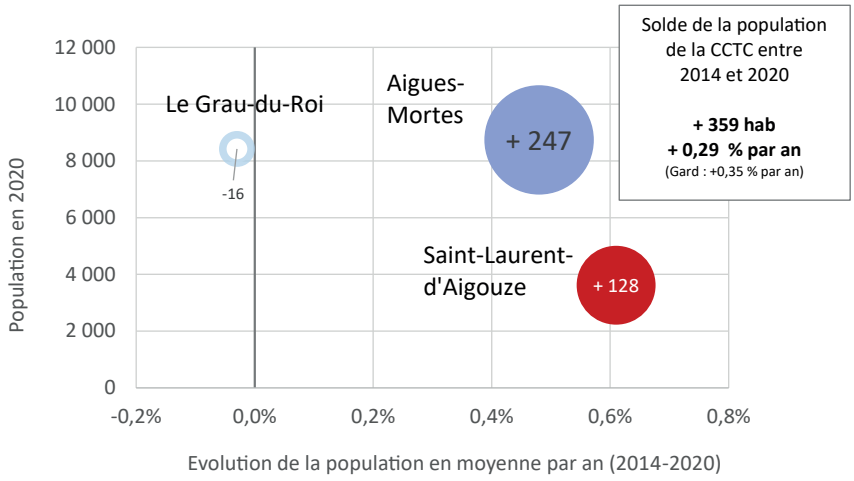
2.2 Une répartition différenciée de la croissance démographique selon les communes

Les trois communes de la CC Terre de Camargue ont clairement une dynamique démographique différente : d'un côté, Aigues-Mortes et Saint-Laurent-d'Aigouze ont une croissance démographique moyenne de 0,48 % et 0,61 % par an pour la période 2014-2020 et apportent la totalité des nouveaux habitants de la CC Terre de Camargue et d'un autre côté, Le Grau-du-Roi semble perdre des habitants.

Avec une croissance démographique à 0,35 % par an en moyenne dans le Gard, Aigues-Mortes et Saint-Laurent-d'Aigouze sont au-dessus de cette moyenne départementale tandis que Le Grau-du-Roi peine à être à l'équilibre suite à une forte baisse de la croissance démographique depuis une vingtaine d'année (3,6 % sur la période 1999-2008 puis 0,8 % sur la période 2008-2013). Grâce à son poids démographique le plus important de l'EPCI, Aigues-Mortes est la commune qui gagne le plus d'habitants entre 2014 et 2020 : 247 nouvelles personnes, représentant presque 70 % des nouveaux habitants en Terre de Camargue. Saint-Laurent-d'Aigouze, quant à elle, est la plus petite commune du territoire mais compte environ 128 nouveaux habitants entre 2014 et 2020.

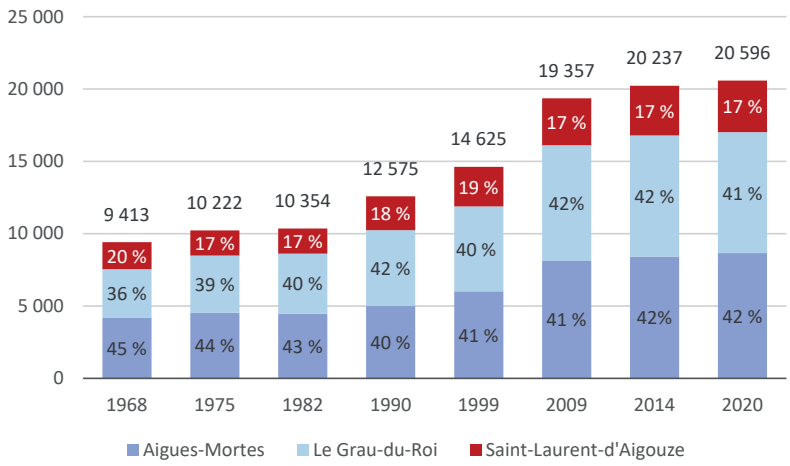
Le poids démographique important de la cité balnéaire pèse lourd et amène à une croissance de la population de 0,29 % par an en moyenne seulement en Terre de Camargue, ce qui reste cependant proche de la moyenne départementale (0,35 % de population en plus par an).

L'évolution de la population des communes entre 2014 et 2020



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'évolution de la population des communes entre 2014 et 2020



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

2.3 Un dynamisme démographique supérieur à la tendance régionale

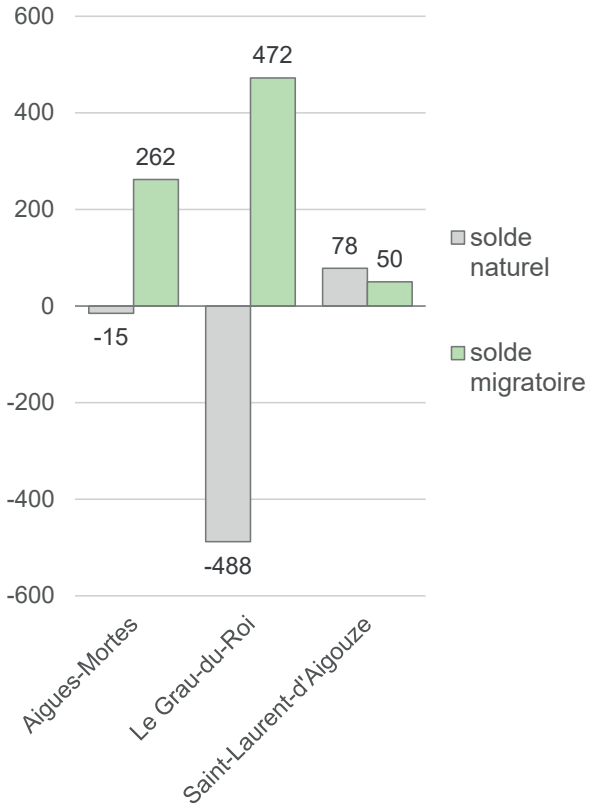
En regardant un peu plus dans le détail les contributions des soldes naturel et migratoire à la croissance démographique de la CC Terre de Camargue, on s'aperçoit qu'il y a également une différenciation spatiale entre les communes. Ces dernières montrent trois cas de figures différents.

La croissance démographique d'Aigues-Mortes est entièrement due au solde migratoire qui montre que les arrivées ont nettement dépassé les départs entre 2014 et 2020.

A Saint-Laurent-d'Aigouze, le constat est moins marqué et indique que la croissance démographique (0,61% par an en moyenne) est due à 61 % au solde naturel, soit au fait que les naissances ont été plus nombreuses que les décès. A noter que les nouveaux arrivants sont responsables d'un peu moins de 40 % de cette croissance démographique avec +50 habitants sur la commune entre 2014 et 2020.

Enfin, au Grau-du-Roi, les nouvelles arrivées n'ont pas permis de combler un solde naturel déficitaire ce qui fait perdre des habitants à la commune. Les départs ont été d'environ 500 en 6 ans, pour 472 nouveaux arrivants. Le profil des partants et des arrivants est différent, avec un solde positif de personnes âgées.

Solde naturel et solde migratoire dans la CC Terre de Camargue entre 2014 et 2020



Sources : INSEE RP, exploitation A'U



L'info clé

« Moins de bébés et plus de déces à Aigues-Mortes et surtout au Grau-du-Roi »

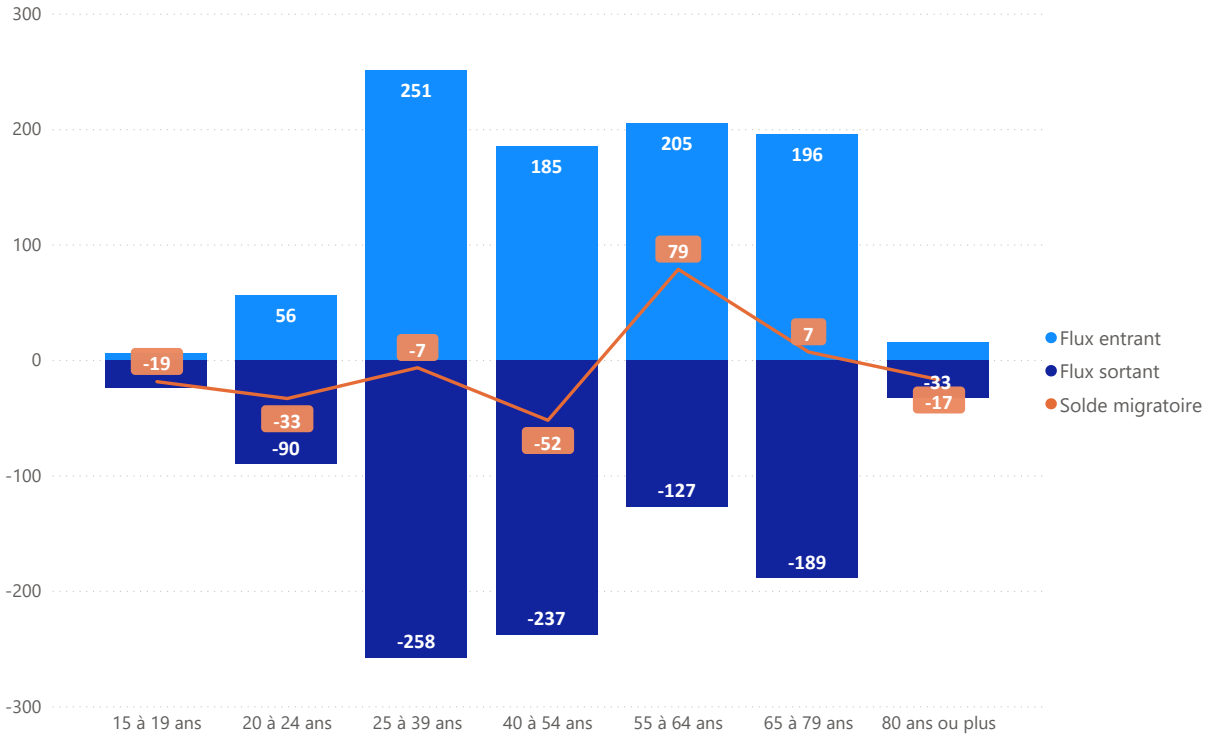
2.4 Peu de mouvements au sein de la CCTC et peu d'arrivées

Le fichier des migrations résidentielles produit par l'INSEE nous donne des indications sur le lieu de résidence de la population l'année précédente. En Terre de Camargue, plus de 88 % de la population n'a pas changé de logement et seulement 5 % ont changé de logement mais sont restés au sein de la même commune. La population restante provient du département du Gard (un peu plus de 2 % du total de la population.)

Si l'on s'intéresse de plus près aux arrivants dans la CCTC, quelques personnes ont changé de commune de résidence mais sont restées au sein de la Communauté de Communes. Le Grau-du-Roi semble être la commune recevant le plus de nouveaux résidents provenant des communes de la CC. Les personnes étrangères à l'EPCI arrivants sur le territoire sont beaucoup plus nombreuses que celles qui ont migré au sein du territoire : de l'ordre de 950 personnes environ. Ces nouveaux arrivants proviennent à 14 % des EPCI voisins (Pays de l'Or, Petite Camargue et Pays de Lunel) et à 24 % de la CA de Nîmes Métropole et de Montpellier Métropole. Il est à noter que 42 % de ces nouveaux arrivants ne proviennent ni de la région PACA ni d'Occitanie ce qui prouve le véritable rayonnement de la communauté de communes au niveau national.

La majorité des nouveaux arrivants sont des couples sans enfants et la moitité d'entre eux sont des retraités.

Âge des arrivants et partants de Terre de Camargue en 2020



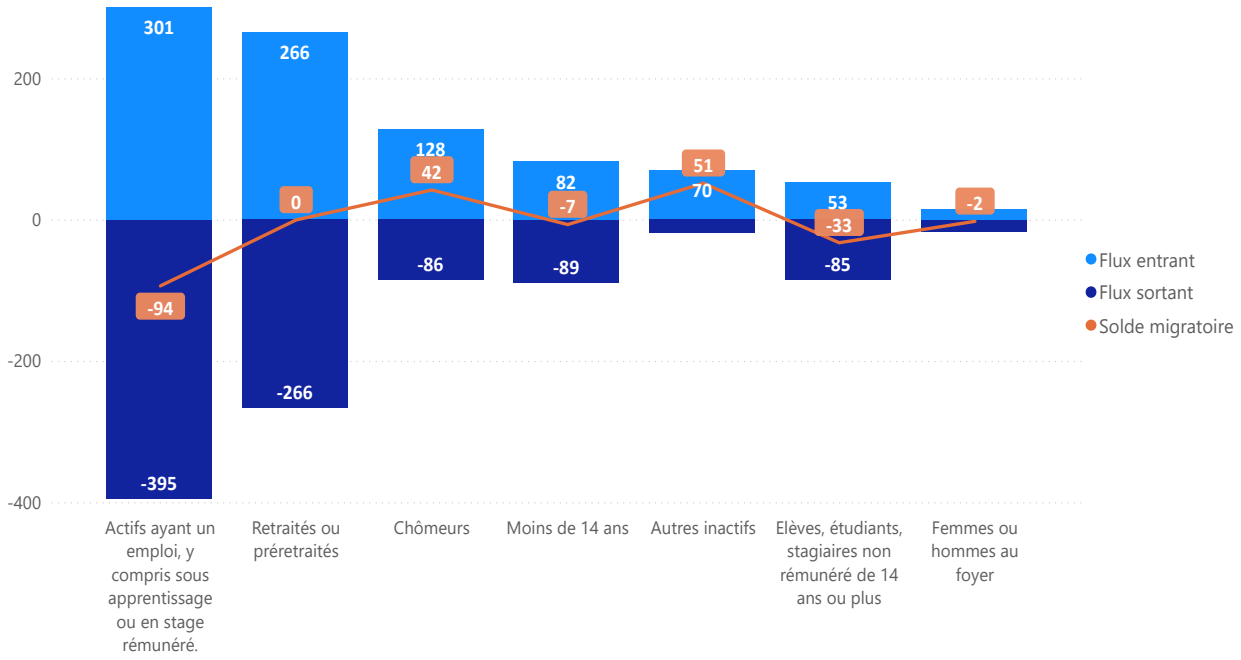
Sources : INSEE RP 2020, exploitation A'U

2.5 Départ des jeunes ménages et des actifs

Le territoire perd des actifs ayant un emploi (y compris sous apprentissage et stage). En effet, environ 400 actifs ont quitté le territoire entre 2014 et 2020, tandis que les actifs s'étant installés en Terre de Camargue dans la même période étaient 300. Le solde est donc particulièrement négatif.

Quant aux chômeurs, ils sont 86 à avoir quitté le territoire et 82 à s'y être installés entre 2014 et 2020. Le solde est aussi positif pour les inactifs (personnes ayant déclaré ne pas rechercher activement un emploi) : pour une dizaine de partants, 70 se sont installés.

Types d'activité des arrivants et partants de Terre de Camargue en 2020



Sources : INSEE RP 2020, exploitation A'U

Note méthodologique

Le fichier des migrations résidentielles informe sur le lieu de résidence des individus l'année précédente. Sur la période 2004-2010, on ne pouvait connaître le lieu de résidence que 5 ans auparavant. Cette donnée permet d'avoir une idée des flux résidentiels de personnes à différentes échelles : au sein d'une même commune et entre plusieurs communes. Il faut bien comprendre que le fichier contient aussi bien des personnes ayant changé de logement (au sein de la même commune ou en dehors de cette commune de résidence) que des personnes n'ayant pas changé de logement.

Nous avons retraité cette donnée pour faire ressortir les flux entrants et sortants de la CC Terre de Camargue mais aussi les flux à l'intérieur du territoire. Ce fichier est riche d'informations car il permet de décrire les personnes par différentes variables : tranches d'âge, CSP, type d'activité, composition des ménages, etc.

Cette donnée est réalisée à partir d'une enquête statistique : les analyses qui en sont faites doivent être prises avec précaution notamment en ce qui concerne les stocks d'individus. Les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Les effectifs inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs.

2.6 Des ménages plus nombreux et plus petits

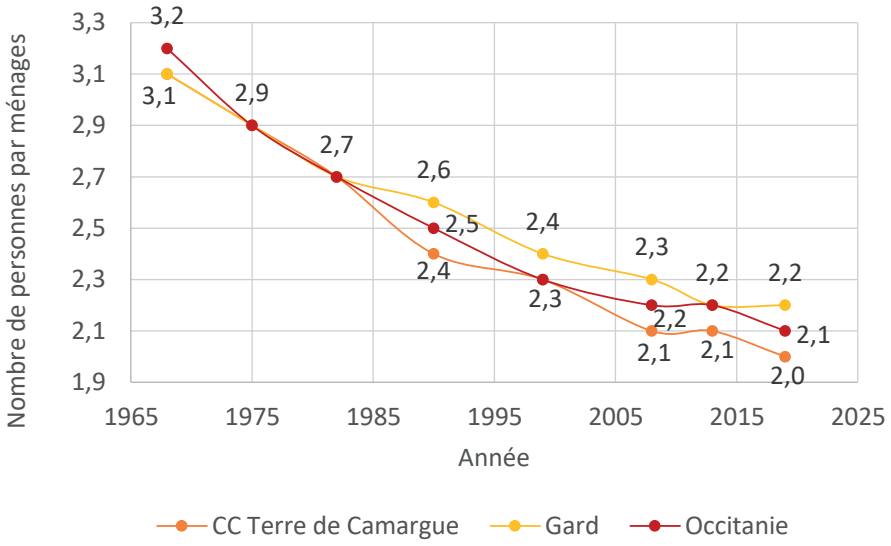
A l'image de la dynamique nationale, la CC Terre de Camargue connait une baisse du nombre de personnes par ménage. En 1968, il était de 3,1 et en 2018, les ménages sont formés de 2 personnes en moyenne. C'est moins que la moyenne gardoise de 2,1 personnes par ménages et que la moyenne régionale qui se situe à 2,2 personnes par ménage.

Passant de 3,1 en 1968 à 1,8 en 2019 au Grau-du-Roi, la diminution de la taille des ménages est la plus marquée de la CC Terre de Camargue. Pour les deux autres communes, cette baisse est moins importante qu'au Grau-du-Roi : environ 3,1 personnes par ménage en 1968 contre 2,2 en 2019.

Cette diminution de la taille des ménages peut s'expliquer par la dynamique démographique et l'évolution des modes de vie. En effet, on constate que les enfants quittent le domicile des parents plus tard qu'auparavant, que le concubinage est plus tardif qu'avant, que ces couples font moins d'enfants et qu'ils se séparent ou divorcent de façon plus fréquente. Ce dernier facteur augmente ainsi le nombre de personnes seules et de familles monoparentales. L'accroissement de l'espérance de vie a pour conséquence une augmentation des personnes âgées vivant seules (notamment en situation de veuvage).

Cette baisse de la taille des ménages induit un besoin en logements de plus en plus important et ce, même si la population n'augmente pas. La diminution du nombre de personnes dans les ménages a été également facilité jusqu'à nos jours par la hausse du niveau de vie et par le développement du parc de logement et sa relative abordabilité.

Evolution comparée du nombre de personnes composant les ménages dans la CC Terre de Camargue, le Gard et l'Occitanie



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

"Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements"

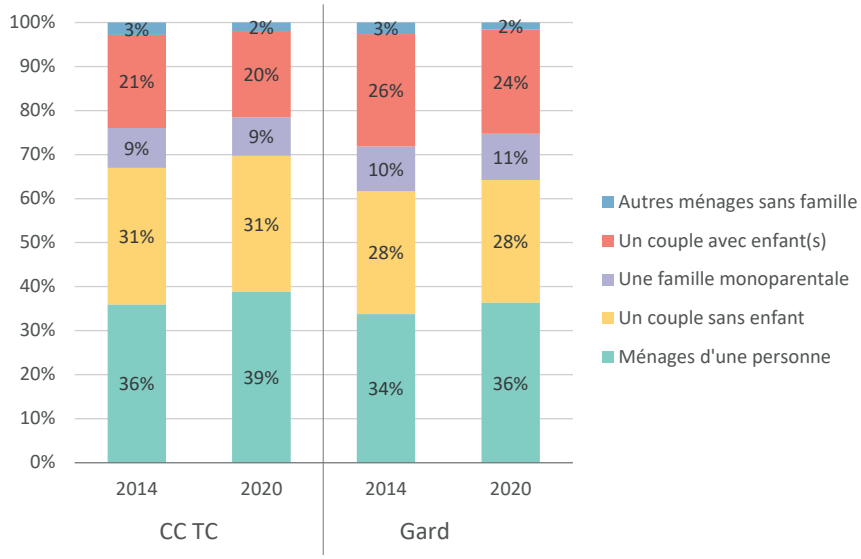
2.7 De plus en plus de personnes vivant seules dans le territoire, mais une part de couples stable

L'évolution de la composition des ménages est une conséquence directe de la diminution de la taille des ménages repérée à l'échelle nationale. En effet, une augmentation de la proportion de ménages composés d'une seule personne, au détriment des ménages de taille plus importante, contribue à une augmentation du nombre de ménages total mais à la diminution moyenne de leur taille.

Si on s'intéresse alors à la composition des ménages de la CC Terre de Camargue, on peut constater que les couples avec ou sans enfants sont majoritaires et représentent 51 % de tous les ménages en 2020, en léger recul d'un point par rapport à 2014. Cette part de couples avec ou sans enfants correspond quasiment à la moyenne gardoise qui est de 52 % du total des ménages.

La catégorie de ménages dont l'évolution du nombre est la plus flagrante est celle des personnes vivant seules. Ces ménages se sont multipliés entre 2014 et 2020, passant de 3 459 à 3 919. Ainsi la proportion passe de 36 % à 39 %, suivant toujours la dynamique départementale mais de façon plus appuyée cependant. Le Grau-du-Roi est la commune qui voit sa proportion de personnes vivant seules le plus augmenter, passant de 43 % à 48 %. Cette augmentation se répercute sur la proportion de familles et notamment sur la proportion de couples avec enfants qui perd 3 points entre 2014 et 2020. Pour les autres communes, cette augmentation de personnes vivant seules est moindre avec seulement + 2 % à Aigues-Mortes et + 1 % à Saint-Laurent-d'Aigouze entre 2014 et 2020. Par ailleurs, environ 54 % des personnes vivant seules ont 65 ans et plus. C'est Le Grau-du-Roi qui recueille proportionnellement le plus de de personnes de plus de 65 ans parmi les personnes vivant seules (presque 57 % de toutes les personnes vivant seules).

Évolution comparée de la composition des ménages dans la CC Terre de Camargue et dans le Gard en 2014 et 2020



L'info clé

« Au Grau-du-Roi, une forte hausse du nombre de personnes âgées vivant seules »

Sources : INSEE RP, exploitation A'U

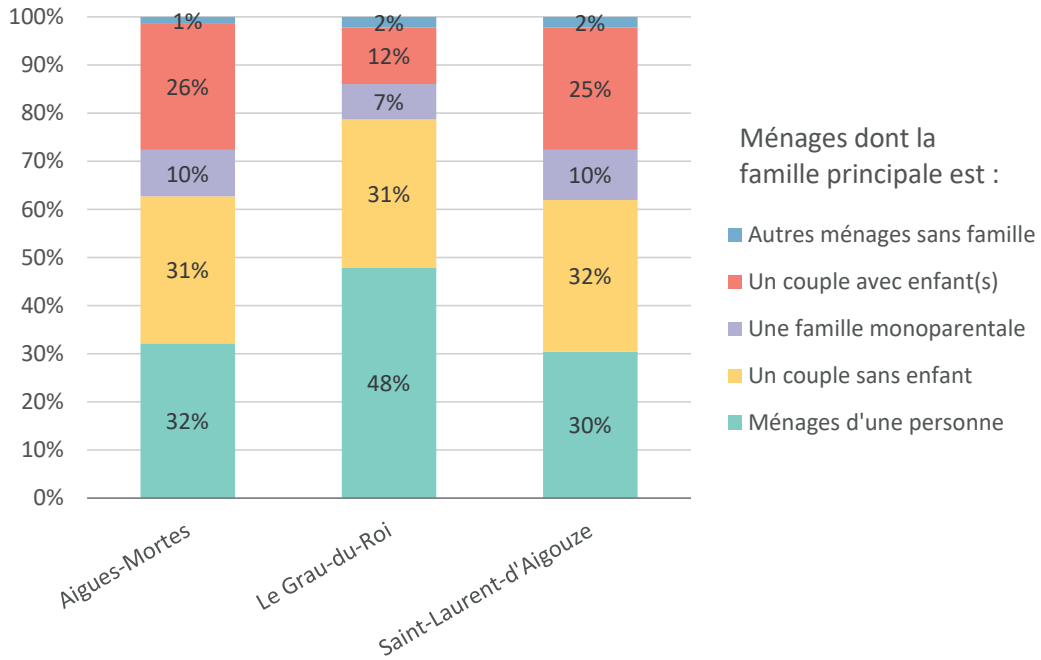
2.8 Les facteurs explicatifs du phénomène de réduction de la taille des ménages

Plusieurs facteurs peuvent être liés à la hausse du nombre de personnes vivant seules :

- Le premier est lié à l'espérance de vie et aux préférences des personnes âgées à continuer à vivre chez elles même après le décès de leur conjoint. Le départ en maison de retraite ou en résidence spécialisée seniors de plus en plus tardif et les dispositifs de maintien à domicile de plus en plus nombreux et performants permettent cette augmentation de personnes vivant seules et notamment les plus âgées.
- Au niveau des plus jeunes, la période entre le départ du domicile familial pour des études supérieures et la formation d'un couple s'est allongée. Cela est dû aux études qui durent plus longtemps et à une insertion dans le monde du travail parfois difficile et plus tardif. L'instabilité des couples jouent aussi un rôle important.
- Un troisième facteur intervient dans les catégories d'âges intermédiaires (30 à 65 ans) : l'instabilité des couples. En effet, le nombre de familles monoparentales et de parents isolés n'a cessé d'augmenter durant les 20 dernières années suite à des séparations ou des divorces.

Les ménages d'une personne représentent la moitié environ des ménages au Grau-du-Roi. La surreprésentation et l'évolution du nombre de personnes vivant seules est principalement due à la présence de personnes âgées sur la commune qui choisissent de passer leur retraite dans la commune du littoral gardois.

Répartition des ménages des communes de la CC Terre de Camargue selon leur composition



Les ménages « autres sans famille » sont ceux qui comptent plus d'une famille ou plusieurs personnes isolées. Ces ménages sont qualifiés de complexes dans la mesure où le type de lien (lien de parenté, liens amicaux, etc.) peut être très variable entre les personnes. Ils comportent notamment les ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation. Il est difficile de mettre en évidence une configuration type de ces ménages.

Source : INSEE RP 2014-2020

2.9 Les logements et la typologie des ménages

Une analyse comparative de la taille des logements et celle des ménages est nécessaire pour savoir si l'offre de logements correspond aux ménages présents sur le territoire.

Une première approche consiste à observer la répartition des ménages au sein des logements présents sur le territoire selon le nombre de personnes composant le ménage et le nombre de pièces des logements. Le graphique ci-dessous permet d'une part de savoir par quel type de ménages sont occupés les logements et d'autres part de quantifier la sous-occupation et la sur-occupation des logements.

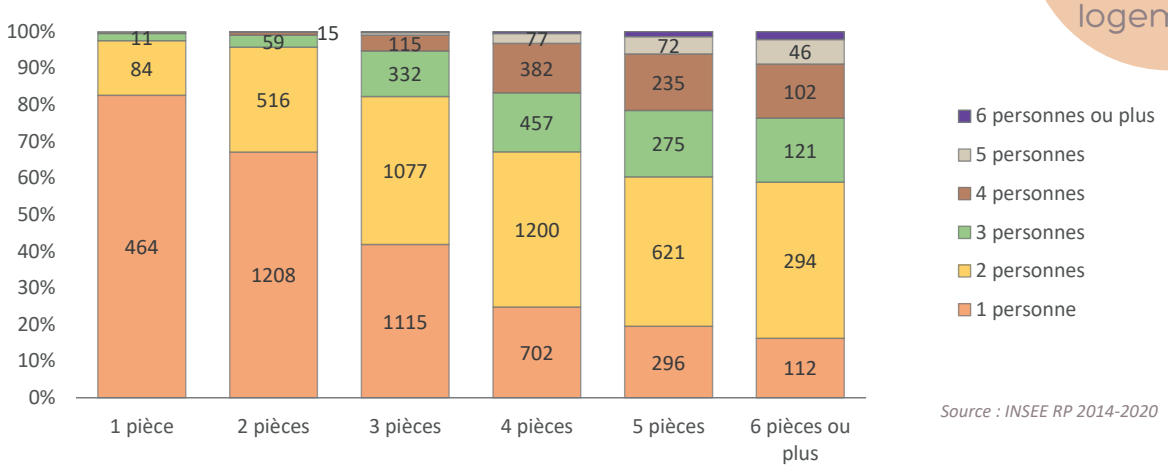
On consate que la proportion de petits ménages diminue au fur et à mesure que la taille du logement augmente. Les T1 sont occupés à plus de 80 % par des personnes seules, les T2 à 67 % également par des personnes seules, les T3 à 42 % par des ménages d'une seule personne, etc. La prépondérance des ménages d'une à deux personnes habitant des logements de 5 pièces et plus peut être problématique car ils peuvent potentiellement empêcher des familles avec plusieurs enfants de trouver un logement. Mais ce phénomène correspond à des parcours résidentiels traditionnels comme celle des couples dont les enfants sont partis du domicile mais qui souhaitent garder la maison familiale comme point central lors des périodes de vacances.

Il existe un véritable écart entre le nombre de ménages composés d'une personne seule (3 897 ménages) et l'offre de logements de T1 et T2 lui correspondant théoriquement (2 302 logements seulement). Et pourtant la demande pour ces tailles de logements (moins coûteux et plus facile à gérer) est assez forte car elle correspond à des ménages aux situations très différentes : personnes âgées vivant seules ou en couple, jeunes actifs, parents célibataires, personnes en difficultés, etc. Les personnes seules occupent très souvent des logements de grande taille. Les logements de grande taille sont ainsi globalement sous occupés. Parallèlement, le nombre de petits logements (T1 et T2) n'est pas suffisant pour le nombre de petit ménages (1 à 2 personnes). Ce report des petits ménages vers des logements plus grands qu'ils n'auraient besoin a pour conséquence la difficulté pour les ménages plus importants de trouver des grands logements. Le besoin en T4 sous forme de villas (format très recherché en Terre de Camargue) se fait donc sentir.

L'info clé

« On constate une sous-occupation du parc de grands logements »

L'occupation des logements de la CCTC en 2022 selon la composition du ménage et la typologie de logements



Source : INSEE RP 2014-2020

Source : INSEE RP 2014-2020

2.10 Des nouveaux logements souvent en décalage avec les besoins des ménages locaux

En synthèse, la diminution de la taille des ménages, principalement due à la décohabitation (séparations en hausse et mises en couple de plus en plus tardives) et au vieillissement de la population génèrent des besoins forts en logements de petite taille, notamment en T2 et T3. Une production de cette typologie en location privée comme sociale permettrait de détendre le marché et ainsi permettre à tous les ménages de rester sur le territoire à un prix accessible et dans des logements de qualité.

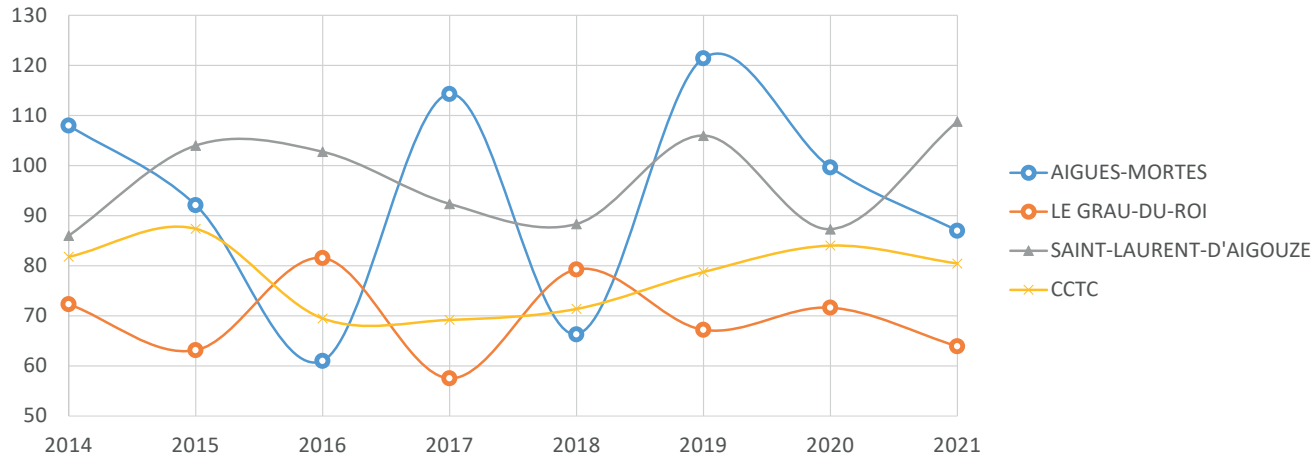
Malgré une proportion de 58% de logements collectifs, la construction neuve se caractérise depuis 2019 par une offre constituée en majorité de logements d'une superficie moyenne supérieure à 80 m².

Il est intéressant de noter les différences des surfaces des nouveaux logements entre Le Grau-du-Roi (67m² en moyenne entre 2018 et 2021), Aigues-Mortes (80m² sur la même période) et Saint-Laurent d'Aigouze (100m²). Ce constat est étroitement lié à une large dominante, hors de la commune du Grau-du-Roi, de terrains à bâtir destinés à la construction de villas en accession à la propriété, y compris parfois dans les opérations d'ensemble.

Au regard des évolutions sociétales et des enjeux de sobriété foncière, l'action publique, notamment à travers les documents d'urbanisme, devra orienter la production vers une part plus importante de plus petites typologies pour répondre notamment aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales.

Il s'agit toutefois d'être vigilant au respect d'une superficie minimale des logements afin d'offrir un certain confort aux ménages. Ainsi, une surface habitable de 45 m² pour un T2 et de 65 m² pour un T3 par exemple, semblent des surfaces minimales qu'il serait bon de respecter.

Évolution de la surface habitable moyenne des logements mis en chantier entre 2011 et 2021 dans les communes de Terre de Camargue



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U

2.11 Une diversification de la demande en logements au cours de la vie

Tout au long de sa vie, une personne aura besoin de nombreux logements, aux caractéristiques différentes. En ville, dans le périurbain, en appartement ou en maison individuelle, en location ou en pleine propriété.

Aux différentes étapes de la vie, les besoins évoluent. Ainsi, un jeune en décohabitation choisira un appartement en ville en location, tout comme une personne âgée appréciera de se rapprocher des amenités urbaines à partir d'un certain âge. Par ailleurs, la maison individuelle demeure inaccessible à une grande partie des ménages dont les capacités financières imposent un statut de locataire ou l'acquisition d'une plus petite superficie, en immeuble collectif.

Au-delà de ces considérations, les évolutions des modes de vie de ces dernières décennies renforcent la nécessité de développer une offre diversifiée de logements, en matière de formes urbaines et de typologies, comme en matière de produits de logements, de l'accession libre au logement locatif social en passant par l'accession abordable.

En effet, les parcours professionnels ne présentent plus la même linéarité que par le passé, les reconversions, les ruptures conventionnelles ou les périodes de chômage sont beaucoup plus fréquentes. Tandis que les parcours personnels sont également plus hachés avec une fréquence toujours plus forte des séparations et divorces, et une hausse des familles monoparentales.

Aussi, le PLH portera une attention particulière à plusieurs étapes du parcours résidentiel, aujourd'hui particulièrement difficiles pour les habitants de Terre de Camargue :

- L'accès à un logement du parc locatif social pour les ménages modestes, avec un délai d'attente qui s'allonge.

- La location d'un petit logement (studio, T2) lors du départ du logement familial.

- L'achat d'un premier logement dans le marché libre pour les jeunes couples, avec ou sans enfant(s).

Pour répondre à ces enjeux et aux besoins de tous les ménages, l'utilisation des outils du PLU tels que les OAP ou les secteurs de mixité sociale est un préalable nécessaire à la définition d'opérations d'ensemble dont la programmation en logements et le choix des formes urbaines seront respectueux des principes établis par les élus locaux.

Exemple de parcours résidentiel « complexe »

Le nombre de « séquences de vie » des ménages, c'est-à-dire le nombre d'étapes vécues par les individus en termes d'appartenance à un ménage, s'est multiplié. Si le parcours « traditionnel » prévoit trois séquences de vie (correspondant à deux logements), on pourrait faire l'exemple plus complexe d'un parcours en 7 séquences où l'individu part de son domicile familial pour effectuer un stage (séquence 1) et ensuite obtient un CDD court (2) ; il est ensuite embauché en CDD, il forme un couple et les deux décident d'acheter une maison individuelle avec jardin en prévision de la naissance d'un enfant (3) ; suite à la naissance, le couple divorce et le parent célibataire qui n'a pas obtenu la garde de l'enfant cherchera à se loger à proximité mais dispose de faibles ressources. Dans un premier temps, il se tournera vers la location d'un petit logement (4) ; l'individu reforme un couple avec un partenaire avec enfants et les rejoindra dans leur maison (5) ; les enfants quittent le domicile parental et décident de s'installer en ville à proximité des services (6) ; l'individu vieilli, devient veuf et a besoin d'adapter son logement à sa perte d'autonomie (7) (on assiste à une volonté affirmée des personnes vieillissantes de se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome, qu'il s'agisse de leur domicile d'origine ou non).
Ces 7 séquences de vie correspondent donc à 7 besoins successifs en matière de logement.

Source : INSEE RP 2014-2020

L'info en +

Exemples de répartition idéale des logements par taille et types de ménage

Typologie de logements, profil des ménages et type d'occupation

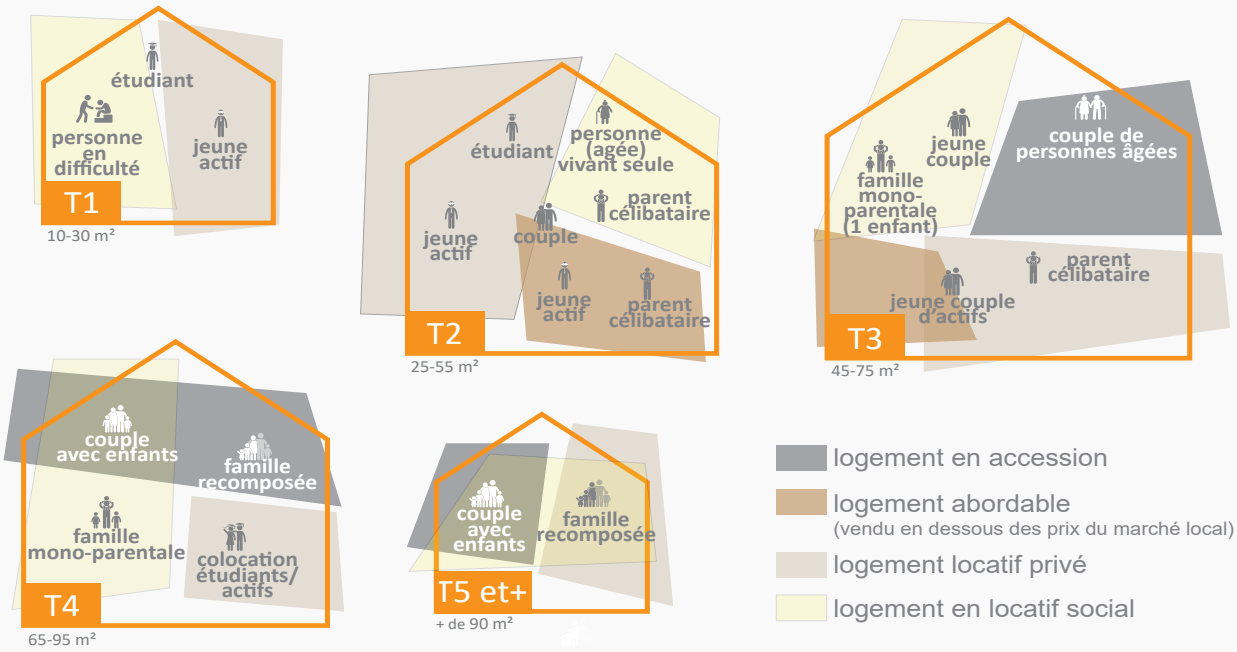


Schéma représentant les possibles parcours résidentiels des ménages



L'essentiel

Constats

- ↗ Un rythme de croissance toujours positif (0,3%), trois fois plus élevé que la moyenne départementale mais en recul par rapport aux périodes précédentes.
- ↗ Une répartition de la croissance démographique qui varie sensiblement selon les communes.
- ↗ Un solde naturel négatif, indicateur du départ des jeunes ménages vers d'autres territoires.
- ↗ Une augmentation de la part des ménages vivant seuls en lien avec le vieillissement de la population.
- ↗ Une réduction continue de la taille des ménages engendrant un besoin croissant de logements.

Enjeux

- ↗ Maintenir les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins.
- ↗ Développer une offre adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location.
- ↗ Anticiper le vieillissement de la population via l'accompagnement du « maintien à domicile ».
- ↗ Produire une offre adaptée aux aspirations des personnes âgées pouvant également convenir aux ménages vivant seuls dans des grands logements et remettre sur le marché des grands logements pour les familles (mais les prix trop élevés pourraient bloquer…).

Source : INSEE RP 2014-2020

3 CONSTRUCTION NEUVE, MARCHE IMMOBILIER ET CAPACITES FINANCIERES DES MENAGES



Source : bien'ici, septembre 2023

La construction neuve a subi un ralentissement ces dernières années, avec un nombre de mises en chantier insuffisant pour le maintien de la population et accueillir des nouveaux arrivants. Toutefois, un nombre important de nouveaux logements seront mis en chantier les prochaines années dans les trois communes.

Au vu des caractéristiques de la demande, dans les secteurs les plus tendus (Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi), il sera pertinent de développer une offre (au moins en partie) accessible en termes de prix, variée en typologies (du T2 au T5), pour répondre aux besoins des jeunes actifs, des familles avec enfants, des personnes âgées. Il s'agira aussi de favoriser la diversification de la typologie des logements dans le retro-littoral.

Néanmoins, l'analyse des capacités d'emprunt des ménages montre qu'acheter un logement pour en faire une résidence principale est devenu impossible pour une grande partie des ménages locaux et pour la quasi-totalité des jeunes ménages (moins de 39 ans). Pour ces raisons, ces derniers semblent quitter le territoire pour s'installer dans le retro-littoral.

3.1 Une dynamique de construction qui s'est accélérée en 2022, en lien avec la réalisation d'opérations d'ensemble

Entre 2018 et 2021, le rythme moyen annuel de construction de logement était de 62 logements mis en chantier en moyenne par an, tandis que sur la période 2014-2017, le rythme de la construction neuve était de 125 logements en moyenne. Les années 2016 et 2017 ont été les plus positives pour la construction neuve, avec respectivement 178 et 156 logements mis en chantier. Le volume moyen de nouveaux logements mis en chantier en Terre de Camargue ces 10 dernières années est de 90 par an, avec des fluctuations importantes selon l'année.

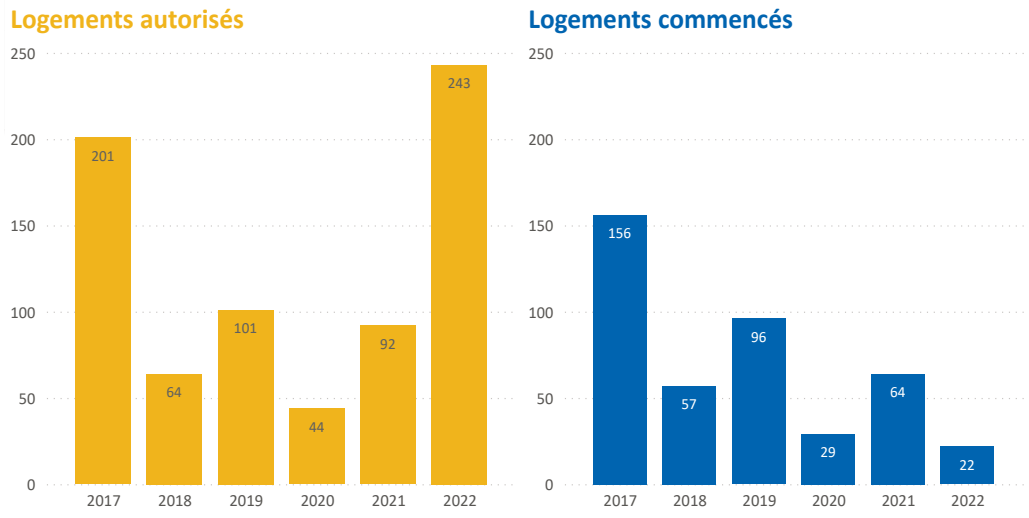
En 2020 et 2021, années marquées par la crise de la Covid-19, deux confinements et des délais d'instruction des permis plus longs, la construction neuve a subi un ralentissement, avec seulement 29 logements mis en chantier en 2020 et 64 en 2021.

L'analyse des permis autorisés en 2022 offre un aperçu des chiffres 2023 et 2024. En effet, un logement autorisé sera mis en chantier, le plus souvent, dans les 18 mois suivants, même si certains permis ne donnent pas lieu à une mise en chantier à cause de l'abandon du projet, d'une temporisation, d'une vente, etc.

Ainsi, en 2022, les services instructeurs ont autorisé la construction d'un total de 243 logements : la construction neuve semble donc avoir retrouvé le dynamisme qui avait caractérisé la période avant Covid-19 avec une année 2022 de « rattrapage ».

Le rebond récent a été possible essentiellement grâce à deux grandes opérations d'ensemble (trois programmes) : une opération de logements sociaux à Aigues Mortes (plus de 70 logements par FDI Habitat) ; une opération privée au Grau-du-Roi (80 logements environ par Pitch Promotion) ; ainsi qu'un autre programme de 42 logements dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier méditérranéen (Territoire 30).

Évolution annuelle des logements commencés* et autorisés dans la CCTC entre 2017 et 2022**
(note méthodologique à la p. 37)



Source : Sit@del 2017-2022 (données en date réelle), traitement A'U

* Date d'autorisation du permis de construire par le service instructeur.

** Date de mise en chantier du/des logement(s)

3.2 Un volume de construction neuve en baisse ces dernières années

Entre 2017 et 2022, 424 nouveaux logements ont été construits sur le territoire de la CCTC, soit 71 logements en moyenne par an.

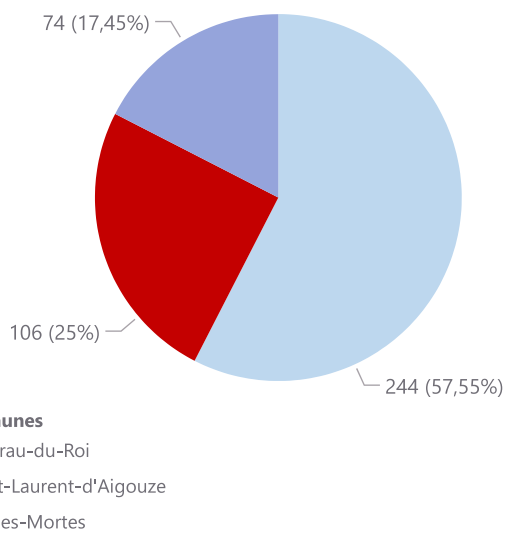
Ces nouveaux logements sont répartis à 58% dans la commune du Grau-du-Roi, 25% à Saint-Laurent d'Aigouze et 17% à Aigues-Mortes.

A Aigues Mortes, on a construit 16 logements en moyenne par an depuis 2018, avec un pic de production (41) en 2018, notamment dû à la réalisation d'un programme de 37 logements, rue de la Pinède. Depuis, le rythme de construction semble baisser à un niveau inférieur à 10 nouveaux logements/an.

Au Grau-du-Roi, la construction neuve est portée par des programmes de logements collectifs. Les fluctuations quantitatives annuelles s'expliquent par la présence ou non de programmes de ce type.

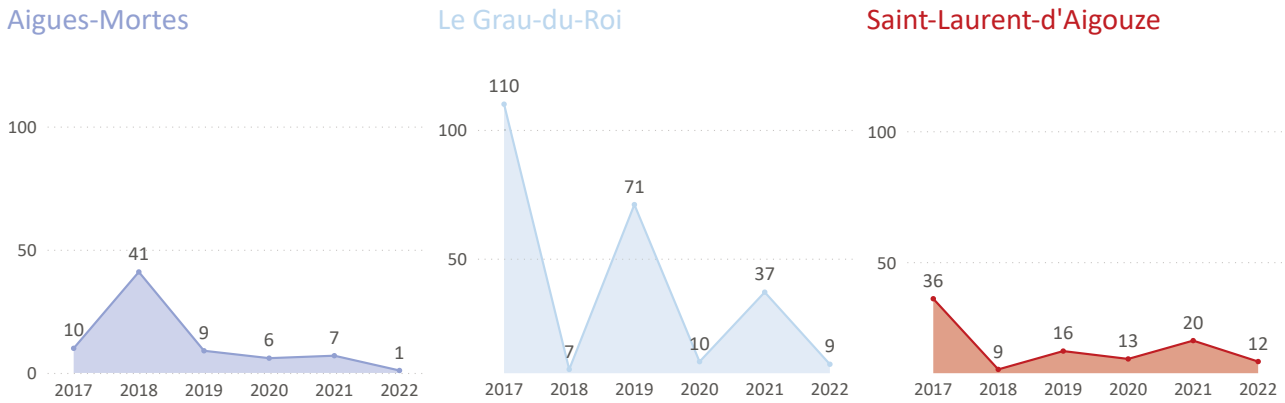
Saint-Laurent-d'Aigouze a produit en moyenne 15 logements par an depuis 2018. Les permis de construire concernent notamment des maisons individuelles, en secteur aménagé ou dans le diffus, et un programme (Les Courterelles) de 15 logements.

Répartition communale (2017-2022) de la construction de logements (PC autorisés) dans la CC Terre de Camargue



Source : Sit@del 2017-2022 (données en date réelle), traitement A'U

Évolution du nombre de nouveaux logements mis en chantier dans les communes de la CC Terre de Camargue entre 2015 et 2022



Source : Sit@del 2015-2022 (données en date réelle), traitement A'U

3.3 La dynamique de la construction neuve comparée à celle des EPCI voisins de taille similaire

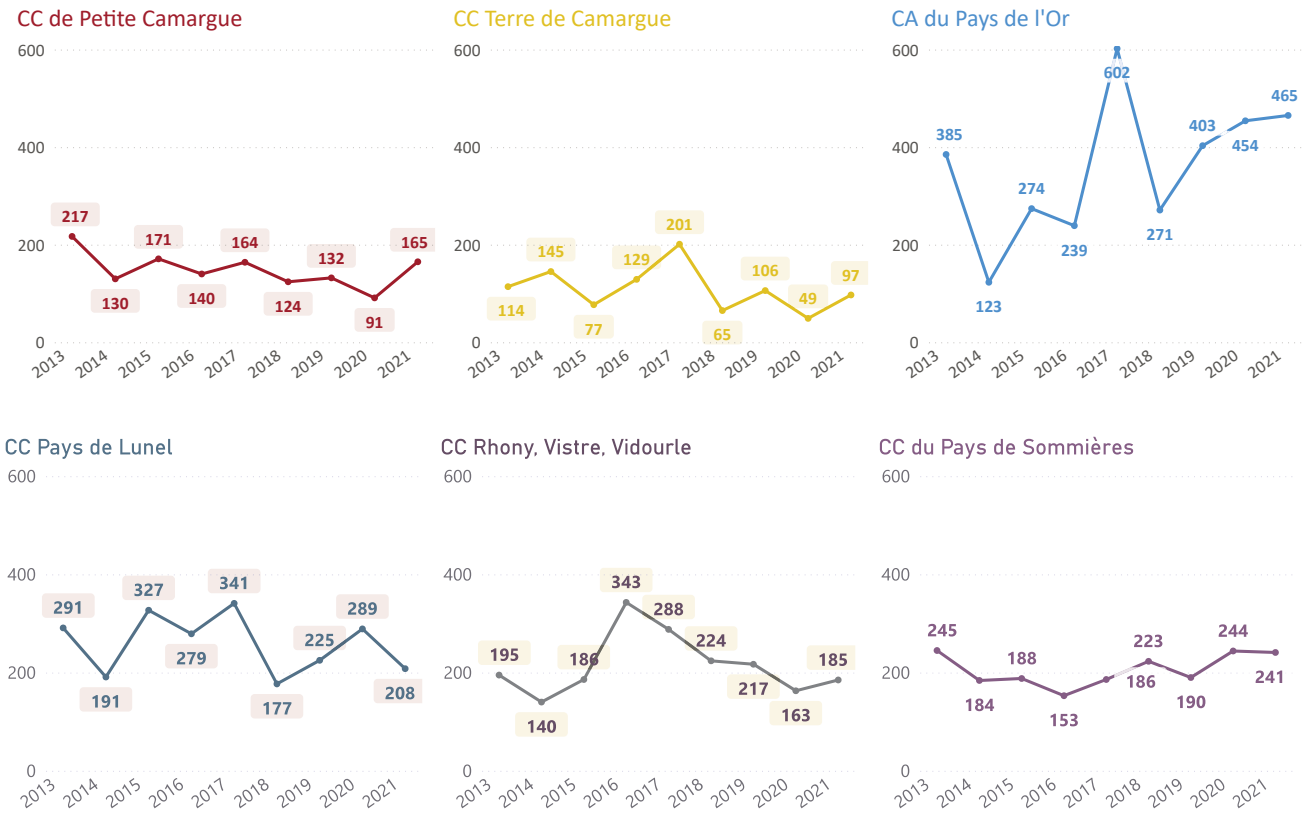
Le graphique ci-dessous nous permet de comparer l'évolution du nombre de permis de construire autorisés pour la réalisation de logements (toute utilisation confondue) au sein des EPCI voisins. Il sera important de tenir compte de la taille, en termes de population et surface, de ces EPCI.

La CC Petite Camargue et le Pays de Sommières partagent avec la CC Terre de Camargue un nombre de permis accordés annuellement similaire, se situant entre 80 et 90 nouveaux logements par an.

Le Pays de l'Or et la CC Rhôny Vistre Vidourle montrent une fluctuation supérieure par rapport aux autres, la répartition de la construction neuve étant dépendante d'une ou deux communes. Les périodes de révision des documents d'urbanisme correspondent dans ces cas à une baisse d'activité. Lunel et Lunel Viel, par exemple, totalisent 43% de la construction neuve du Pays de Lunel ces dernières années, tandis que Vergèze et Uchaud ont produit 41% du total de la CCRVV.

Concernant Terre de Camargue, comparée aux autres EPCI, la dynamique de construction semble être aussi caractérisée par des fluctuations annuelles. En effet, ceci est dû au fait que depuis quelques années la construction neuve est portée principalement par Le Grau-du-Roi, qui réalise des opérations souvent en collectif. Avec le nouveau PLU, Aigues-Mortes devrait retrouver une dynamique positive.

Évolution annuelle des logements autorisés dans la CC Terre de Camargue et d'autres EPCI voisins



Source : Sit@del Ministère de la Transition écologique 2013-2021 (données en date réelle), traitement A'U

3.4 A l'échelle de la CCTC, la construction neuve reste majoritairement dédiée à la production de logements en collectif

La maison individuelle constitue le produit le plus recherché, mais les prix augmentent

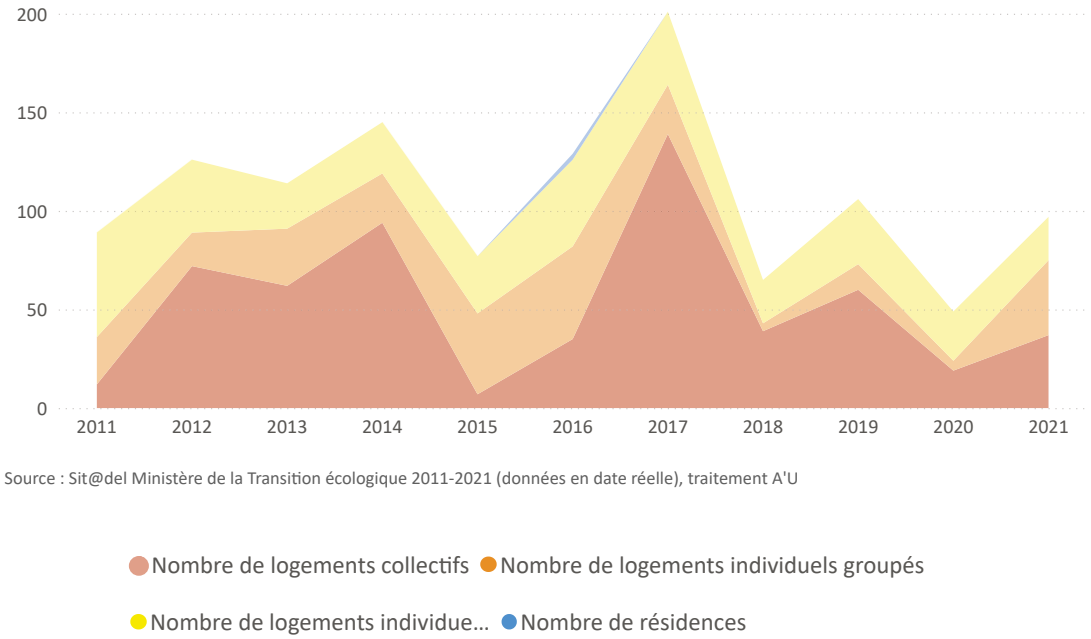
La construction de maisons pavillonnaires est beaucoup plus chère et de moins en moins fréquente qu'auparavant. Les terrains à bâtir sont très rares, souvent issus de divisions parcellaires, et on enregistre un nombre très bas de ventes qui nous empêche de réaliser des traitements statistiques (secret statistique). De plus, l'augmentation des prix des matières premières, constatée à partir de 2021 a fait augmenter le budget nécessaire pour la construction neuve de logements. Les ménages souhaitant faire construire une maison se tournent alors, selon les acteurs locaux de l'immobilier, vers d'autres communes. Saint-Laurent d'Aigouze fait exeption, avec une part de PC concernant des maisons individuelles prédominante.

La construction d'appartements nécessaire pour maintenir un taux de croissance positif

La construction d'appartements constitue le véritable marché « régulateur » pour le territoire, l'activité en individuel jouant désormais un rôle d'activité complémentaire. Quantitativement, c'est avec une offre nouvelle en logements collectifs que le territoire arrive à maintenir sa population et à attirer de nouveaux ménages. Ainsi, la production d'appartements est presque toujours majoritaire, portée notamment par Le Grau-du-Roi, exeption faite pour les années 2015 et 2021, quand l'individuel a été majoritaire mais lié à une baisse de l'activité en collectif.

Enfin, pour que la production de logements soit suffisante pour accompagner une croissance démographique de 1 % (scénario SCoT), le marché doit être porté par la construction en collectif.

Évolution annuelle et typologie des logements mis en chantier dans la CCTC entre 2011 et 2021



Source : Sit@del Ministère de la Transition écologique 2011-2021 (données en date réelle), traitement A'U

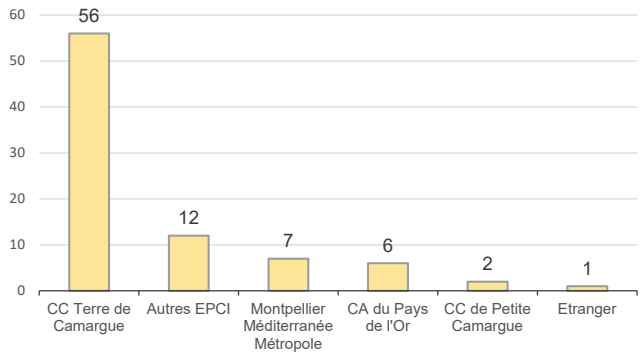
3.5 La construction individuelle semble répondre en majorité aux habitants du territoire

Les particuliers ayant construit leur maison en Terre de Camargue entre 2015 et 2021 vivaient déjà pour plus de la moitié d'entre eux (70%) sur le territoire, voire dans la même commune, au moment du dépôt du permis de construire.

Toutefois, ce chiffre serait en partie à nuancer car il peut s'agir de ménages récemment installés sur la commune qui cherchent à accéder à la propriété sur le territoire dans le cadre de leurs parcours résidentiel ; il est rare qu'un ménage arrivant d'une autre région s'installe directement avec un projet de construction neuve.

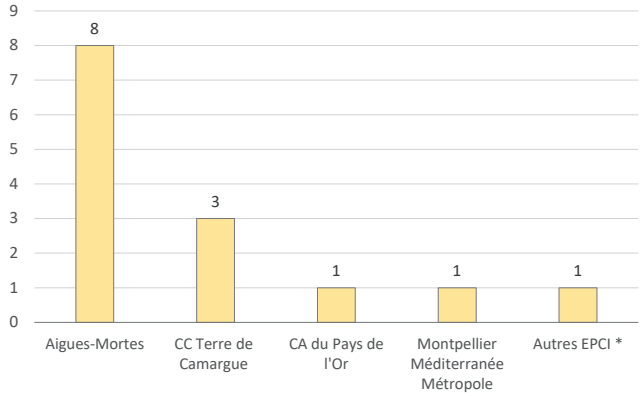
Il est intéressant de constater que l'attractivité du territoire pour les habitants de Montpellier Métropole et du Pays de l'Or. Ces derniers représentent environ 18% des ménages ayant construit une maison en Terre de Camargue ces 5 dernières années.

CC Terre de Camargue

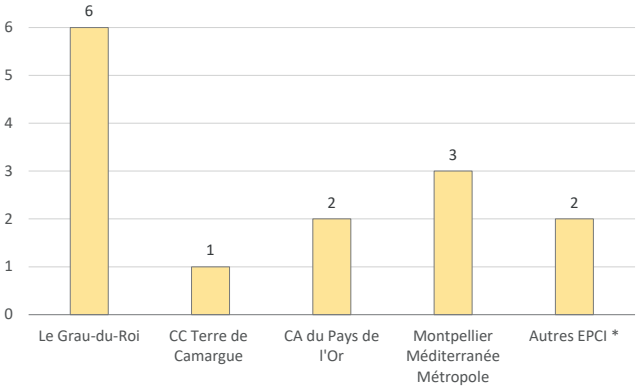


Origine géographique des pétitionnaires de permis de construire de maisons individuelles entre 2015 et 2021

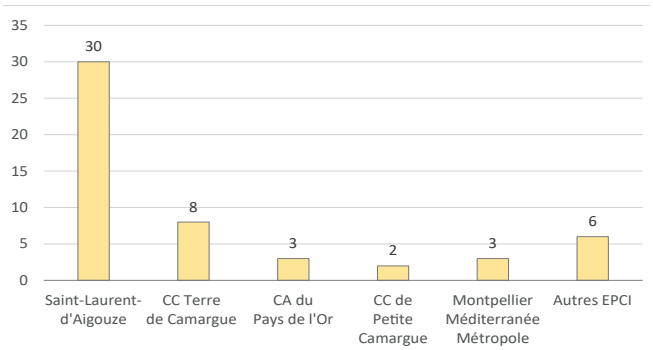
Aigues-Mortes



Le Grau-du-Roi



Saint-Laurent-d'Aigouze



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U

3.6 Un nombre insuffisant de nouveaux appartements par rapport aux besoins

A l'échelle de la CC Terre de Camargue, environ 711 appartements ont été autorisés entre 2013 et 2022. Dans deux communes sur trois, la production en collectif a été majoritaire. A Saint-Laurent d'Aigouze, le logement individuel est prédominant (84% des permis accordés). Plus de la moitié des nouveaux logements à Aigues-Mortes sont des appartements, plus de trois quarts au Grau-du-Roi.

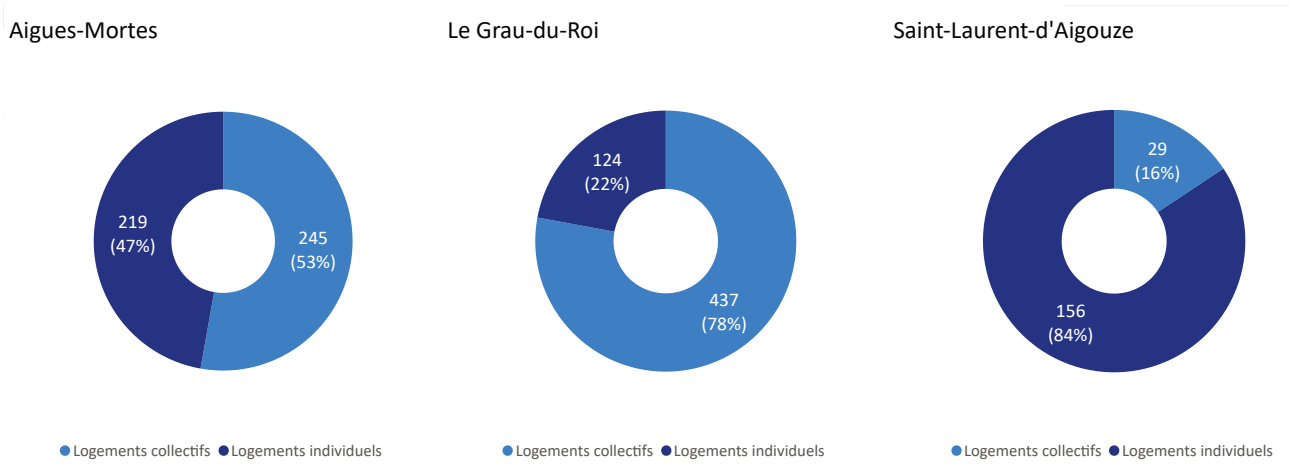
La production d'appartements est aussi en lien avec l'offre nouvelle de logements sociaux.

Aigues-Mortes et Saint-Laurent d'Aigouze se trouvent en zone B1, tandis que Le Grau-du-Roi a été réclassée début Octobre 2023 en zone A (à cause de son marché immobilier très tendu).

Exemple d'opération neuve : résidence "Le Mas Saint-Louis" à Aigues-Mortes (37 appartements), 2018-2020



Formes urbaines des logements commencés dans les communes de la CCTC entre 2013 et 2022



Source : Sit@del 2013-2022 (données en date réelle), traitement A'U

Le Zonage A, B, C

https://www.ecologie.gouv.fr/zonage-b-c

Défini à l'article D304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Le zonage ABC est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable), à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire), ainsi qu'au logement locatif intermédiaire et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS. Le zonage ABC fait donne des indications sur la tension de la zone sur le marché foncier immobilier.

Note méthodologique

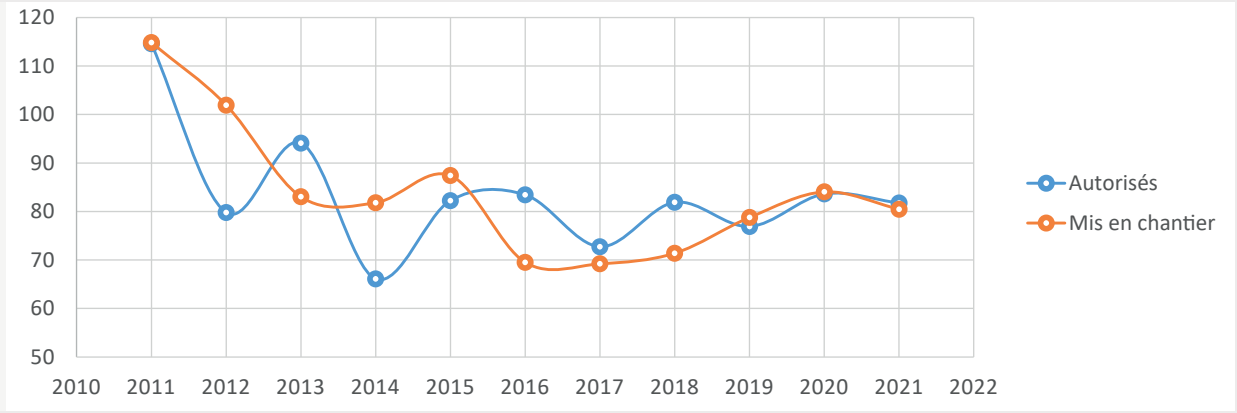
L'analyse de l'évolution de la construction neuve s'appuie essentiellement sur la base de données Sitadel, mise à disposition par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie - SOeS à partir des informations communiquées par les services instructeurs des permis de construire des collectivités locales.

La base de donnée retrace le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut : permis autorisés et les permis mis en chantier.

La base Sitadel affiche les permis de construire « en date de prise en compte» et ceux « en date réelle ». Les séries en date réelle agrègent l'information collectée (autorisations, mises en chantier) à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente, et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Elles doivent être privilégiées aux séries en date de prise en compte pour les études locales, au niveau de la commune ou de l'EPCI.

Nous avons choisi d'analyser la série des PC commencés en date réelle, mais la série des PC autorisée aussi a été utilisée notamment pour quantifier les permis qui devraient donner lieu à une mise en chantier. La comparaison des différentes séries apporte une richesse d'information quant aux écarts existant entre les autorisations des permis et leurs mises en chantier effectives, ainsi que pour anticiper les mises en chantier des années 2021 et 2022 (cf graphique ci dessous).

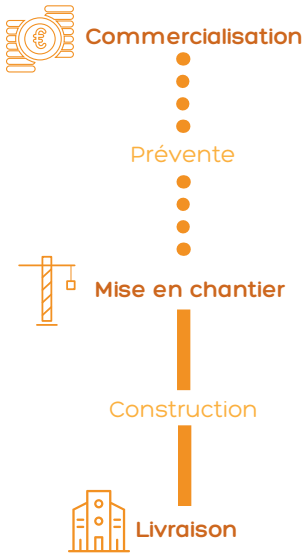
Évolution annuelle des logements commencés et autorisés dans la CCTC entre 2005 et 2020



Source : SITADEL (Données en date réelle), traitement A'U

zoom sur... La promotion immobilière

La promotion immobilière en Terre de Camargue est concentrée sur les communes du Grau-du-Roi et d'Aigues-Mortes avec, respectivement, 4 et 2 programmes immobiliers neufs commercialisés à partir de 2017. 3 des 4 programmes situés au Grau-du-Roi proposent des logements collectifs, tous localisés sur la rive gauche du canal. Le programme restant est constitué de logements individuels localisés à l'extrémité nord de la commune. Les 76 logements sortis de terre à Aigues-Mortes sont situés à la périphérie et sont pour moitié des logements collectifs et pour autre moitié des logements intermédiaires. Les promoteurs sont diversifiés : globalement un programme est équivalent à un promoteur différent. Kaufman & Broad et FDI Promotion font exception avec 2 programmes immobiliers chacun.



2
Le Grau-du-roi

2.1 Les villas des fragances
(Place de la Salicorne)



Les villas des fragances est le seul programme de logements individuels de Terre de Camargue sur la période. Les maisons ont été achetées majoritairement via PSLA et sinon à « prix maitrisé » par le promoteur[1]. Ces maisons en R+1 ou R+2 sur pilotis ont des surfaces comprises entre 71 et 85 m² (2 T3 et 10 T4). Elles sont accompagnées d'un garage, d'une place de parking et d'un jardin privé. Leur prix de vente varie de 199 000€ à 244 000€ environ.

Un toit pour tous

Mai 2017 — Juillet 2017 — 2 mois — 15 mois

Juillet 2018

2017 — 201

1
Aigues-Mortes

1.1 Résidence Marina Corail
(impasse des Péniches)



La résidence Marina Corail est composée de 39 maisons de 3 à 5 pièces (de 66 à 125 m² environ) positionnées autour d'une marina. Toutes les maisons disposent d'un jardin privé et la moitié des logements ont même un accès à un poste d'amarrage privatif. Ces maisons se sont vendues entre 245 000€ et 463 500€ et ont été livrés à l'été 2019 après un à deux ans de construction et occupés à plus de 90% par leur propriétaire.

Promeo Patrimoine

Février 2017 — Août 2017 — 6 mois — 10 mois

1
Aigues-Mortes

1.2 Le Mas Saint-Louis
(rue de la Pinède)



Les 37 logements du Mas Saint-Louis sont des appartements de 40 m² à 88 m² dans un immeuble construit sur pilotis et en R+2. Ce sont majoritairement des T2 et T3 même s'il existe quelques T4. Vendus entre 130 000€ et 289 000€, ces appartements livrés en fin d'année 2020, sont à 70% occupés par des locataires.

Kaufman & Broad

Avril 2017 — Juin 2018 — 2 mois — 10 mois

Juin 2017 — 17 mois

1 Un prix maitrisé siginfie qu'il y a eu une décôte sur le prix du foncier

2
Le Grau-du-roi

2.2 Résidence Cœur Marin
(avenue de Camargue)



La résidence Cœur Marin est le plus important programme immobilier neuf du Grau-du-Roi avec ses 28 logements collectifs. Du 2 aux 4 pièces, les appartements ont une surface allant de 42 m² à 85 m² environ. Éligible au dispositif Pinel, la résidence est occupée pour un peu plus de la moitié par des locataires. Les appartements livrés en juin 2021 ont été vendus entre 3 730€ et 4 670€ du m² environ.

Kaufman & Broad

2
Le Grau-du-roi

2.4 Résidence Villa Marie
(rue des Combattants)

Dernier et plus petit programme immobilier neuf sortis de terre en Terre de Camargue, la résidence Villa Marie compte 8 logements répartis dans deux bâtiments en R+3 et R+4 partiel. Situé en cœur de ville, le rez-de-chaussée est occupé par un local commercial ainsi que par 2 garages et 5 caves privatives. La gamme de prix est aussi variée que les types d'appartements proposés : du studio à 182 000€ en moyenne au 5 pièces de 124 m² à 871 000€ en passant par le 2 pièces à 190 000€ et le 3 pièces à 456 000€ en moyenne.

Grand Sud real estate immobilier

Octobre 2018

Décembre 2019

Juin 2021

17 mois

16 mois

8 2019 2020 2021 2022

Janvier 2021

Juillet 2021

Juin 2022

Juin 2019

6 mois

11 mois

2
Le Grau-du-roi

2.3 Les villégiales des salins
(avenue de Camargue)



Sept. 2019

Janv. 2020

Fév. 2020

Juin 2021

1 mois

17 mois

Contiguë à la Résidence Cœur Marin, le programme immobilier les villégiales des salins proposent 22 appartements en R+3 disposant de places de parking en rez-de-chaussée et des balcons ou terrasses. Du studio au 3 pièces, ces appartements ont été vendus entre 146 000€ et 371 000€ et principalement à des ménages souhaitant l'utiliser comme résidence principale.

Les Villégiales

Décembre 2018

Décembre 2020

2 ans

zoom sur... La promotion immobilière

1
Le Grau-du-Roi



La résidence Patio Nema présente 14 logements du 2 au 4 pièces, chacun disposant d'un accès à un jardin privatif ou à une « large terrasse ». 3 appartements disposent d'un accès à un rooftop et d'une piscine ou jacuzzi privés. Ces appartements sont éligibles à la loi Pinel et au PTZ et seront livrés au 3ème trimestre 2025. Les prix de ces appartements de haut standing varient de 340 000€ en moyenne pour un 2 pièces à 430 000€ pour un 3 pièces et jusqu'à 690 000€ en moyenne pour les appartements de 4 pièces.

Pitch Immo

3ème trimestre 2025

2
Aigues-Mortes



Au cœur du projet de réaménagement du quartier situé derrière la gare d'Aigues-Mortes, la résidence l'Elégante comportera 31 logements sociaux (via dispositif PSLA) déclinés du 2 au 4 pièces. L'ensemble résidentiel sera composé de 3 bâtiments en R+1 disposés en triangle autour d'un jardin paysager et sera livré au dernier trimestre 2025.

FDI Promotion

1er semestre 2023

4ème trimestre 2025



Juin 2023

4ème trimestre 2025

2
Aigues-Mortes



2ème trimestre 2023

3ème trimestre 2023

Sur le chemin du Bosquet à l'est de la ville, seront construites 18 Villas avec jardin privé, garage et une place de stationnement. Ces maisons offrent des surfaces de 83 m² (équivalent à un T4) et sont commercialisées à partir de 339 000€. Les dernières offres en ligne proposent des maisons à presque 355 950€.

BMCT Promotion

Commercialisation

Prévente

Mise en chantier

Construction

Livraison

1
Le Grau-du-Roi



La résidence Romance comportera 23 appartements du 2 au 4 pièces éligibles aux dispositifs Pinel et PTZ+. Certains logements auront accès à une terrasse privative sur le toit de l'immeuble avec piscine ou jacuzzi privés. A proximité immédiate de la plage, la résidence disposera d'un chemin privatif menant à la plage. Le prix au m² de ces appartements varie de 6 700€ à 7 700€ et ils seront livrés en fin d'année 2025.

FDI Promotion

La fin du dispositif Pinel

Le dispositif Pinel propose une réduction d'impôt aux investisseurs mettant en location leur logement acheté neuf. Les logements achetés via le dispositif Pinel ont vocation à être à loués à des ménages modestes Le propriétaire s'engage également à louer le logement pour une certaine durée correspondant à une réduction d'impôt : 10,5% pour 6 ans, 15% pour 9 ans et 17,5% pour 12 ans de mise en location.

Avec la loi finance de 2021, ces réductions d'impôts ont diminué : 9% pour 6 ans, 12% pour 9 ans et 14 % pour 12 ans, à partir de 2023. Le nouveau Plan logement annoncé par le Gouvernement en juin 2023 annonce même la disparition de ce dispositif à la fin 2024.

Le Prêt Social de Location Accession (PLSA)

Le PSLA permet à des ménages sous plafonds de ressources d'accéder la propriété de leur résidence principale à un prix maîtrisé. Ce dispositif comporte 2 phases : une phase locative où le ménage occupe le logement et acquitte une redevance (composée d'une sorte de loyer proportionnel à la surface du logement et d'une épargne qui sera déduit du prix de vente) et une phase acquisitive qui vient après la première phase et qui consiste à lever l'option d'achat et à devenir propriétaire du logement. Le PSLA peut aussi être complété par un PTZ.

Vers la fin du Prêt à Taux Zéro pour le logement individuel

Initialement voué à disparaître à la fin de l'année 2023, le PTZ a finalement été prolongé jusqu'en 2027. Les annonces gouvernementales de juin 2023 font cependant évoluer son champ d'application.

Pour rappel, le PTZ est un prêt complémentaire du crédit immobilier accordé à un ménage aux revenus modestes pour l'aider à acquérir une résidence principale neuve ou ancienne à réhabiliter. A partir de 2024, ce dispositif sera recentré sur les logements collectifs en zone tendue et plus sur la totalité des logements comme c'était le cas initialement. Dans les zones détendues, les projets de réhabilitations de logements dans l'ancien pourront aussi profiter du PTZ en plus des logements neufs.

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Le principe du bail réel solidaire repose sur la dissociation du foncier et du bâti. Cela permet à des ménages ayant un certain niveau de revenus de n'acheter que le logement et de louer le foncier à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) à un prix faible. En achetant uniquement la partie bâtie du logement, le ménage peut économiser de 20 à 40 %. Le BRS peut également être associé au PTZ pour les primo-accédants.

Chiffres-clés 2017-2021

176 logements
commercialisés entre 2017 et 2022

5 075 €
Prix au m² en 2021

222 000 €
Prix médian d'un appartement d'une surface de 60 m²

6,6 % / an
Evolution du prix au m2
sur la période 2017-2021

48 %
Part des investisseurs parmi les acheteurs

3.7 Une augmentation du nombre de ventes et une flambée des prix des maisons individuelles sur l'ensemble du territoire

Un prix des maisons en très forte hausse

Le prix médian des maisons d'occasion dans le Gard a connu une hausse de 12% entre 2015 et 2020, passant de 190 000 € en 2015 à 212 000 € en moyenne en 2020. Cette hausse, bien que notable, reste largement inférieure à l'évolution observée sur la CC Terre de Camargue. En effet, au sein de l'EPCI, le prix médian d'une maisons d'occasion s'élève à 347 000 € en 2022, soit une hausse de 23% en 4 ans.

Les prix des maisons individuelles ont suivi deux tendances depuis 2011 sur le territoire. Dans un premier temps, les prix au m² ont baissé de 3040 €/m² en 2012 à 2 836 € en 2014, avant de remonter progressivement. Cette évolution est la plus forte à partir de 2020, puisque les prix au m² ont augmenté de près de 19,3% en 2 ans.

Le nombre de mutations de maisons d'occasion est passé d'une moyenne de 200 ventes par an entre 2010 et 2016, 240 entre 2016 et 2020 et 290 entre 2021 et 2022. Cette évolution du nombre des ventes et des prix est également liée à des facteurs plus locaux, comme l'attractivité grandissante du territoire et d'une hausse de la demande de maisons avec extérieur suite à la crise due au COVID-19.

Nouveauté de ces deux dernières années, des ménages extérieurs, disposant d'un apport conséquent (voire du montant total) sont rentrés dans le marché local et ont poussé les propriétaires à augmenter les prix de vente. L'effet direct est la désolvabilisation des ménages locaux souhaitant accéder à la propriété.

L'info clé

« 347 000 €
le prix médian de vente en 2022 d'une maison individuelle sur la CCTC »

Une répartition similaire du nombre de ventes de maisons dans les trois communes

Le nombre de ventes immobilières de maisons individuelles en Terre de Camargue présente la particularité d'être réparti sur les trois communes de manière similaire.

Malgré le profil très différent des trois communes, les tendances en termes d'évolution du nombre de ventes d'année en année est assez similaire.

Les dynamiques quantitatives des marchés immobiliers des trois communes semblent donc être interconnectés, avec des baisses et des hausses du nombre de ventes similaires selon les périodes.

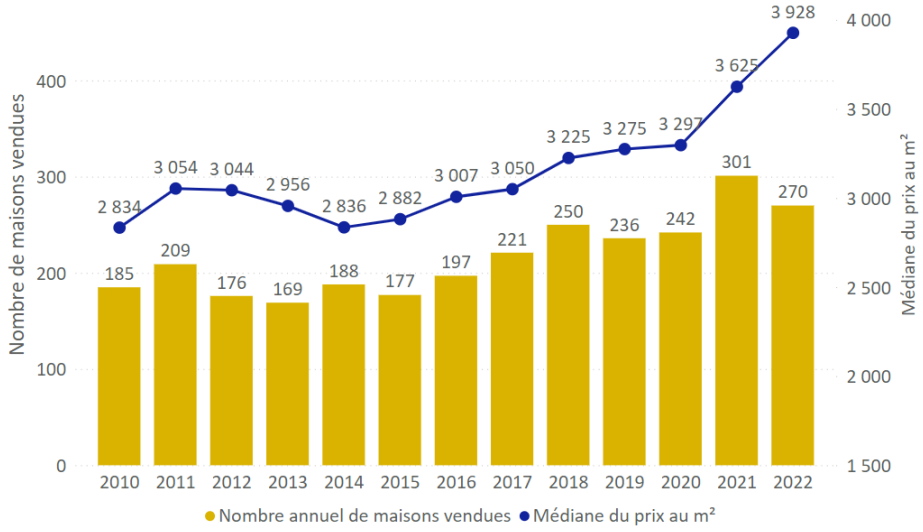
Les agents immobiliers parlent aussi d'une augmentation du nombre de ventes dans toutes les communes de la CCTC depuis 2021. Faute d'offre, on s'attend à une diminution du nombre des ventes les prochaines années notamment à Aigues-Mortes et au Grau-du-Roi.

Des prix des maisons « intermédiaires » par rapport aux EPCI voisins en 2022.

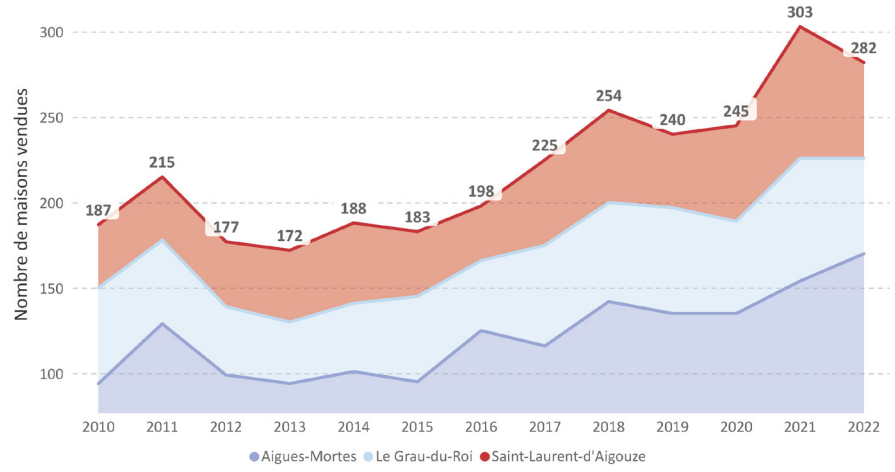
Si l'on lisse le prix des ventes de maisons individuelles de ces dernières années, on se situe à un niveau intermédiaire par rapport aux EPCI voisins. Le prix médian des maisons individuelles échangés a fortement évolué dans les EPCI voisins du littoral en 2022 :

- ↗ en Terre de Camargue, il s'élève à 347k €, soit +23% en 4 ans.
- ↗ dans le Pays de l'Or, +34% en 4 ans.
- ↗ à Montpellier Méditerranée Métropole, +26% en 4 ans.

Évolution des ventes des maisons dans la CCTC entre 2010 et 2022



Ventilation des ventes des maisons individuelles dans l'anciens par communes de la CCTC

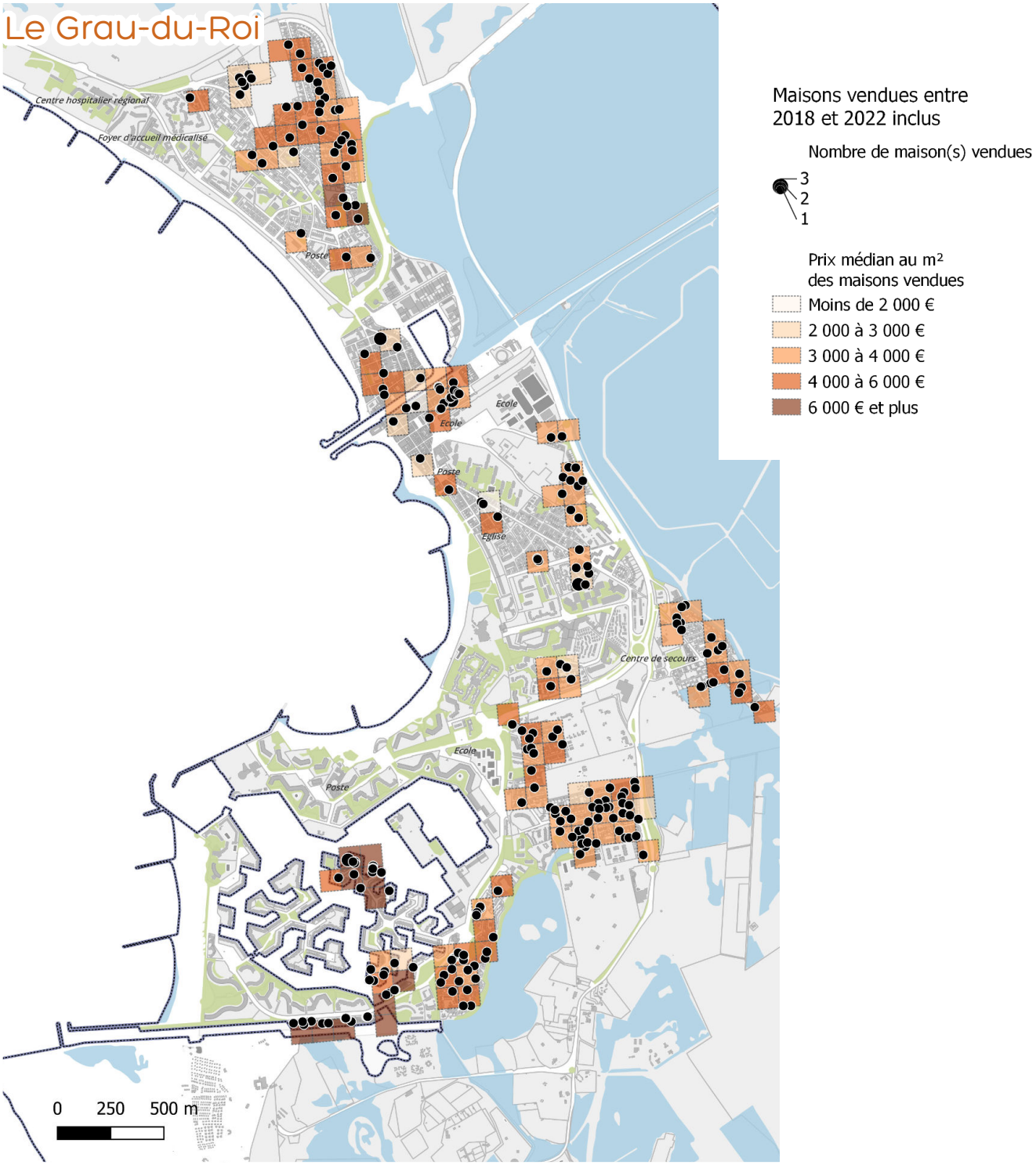


Prix de vente médian des maisons dans l'ancien en 2022 dans la CCTC et ses EPCI voisins

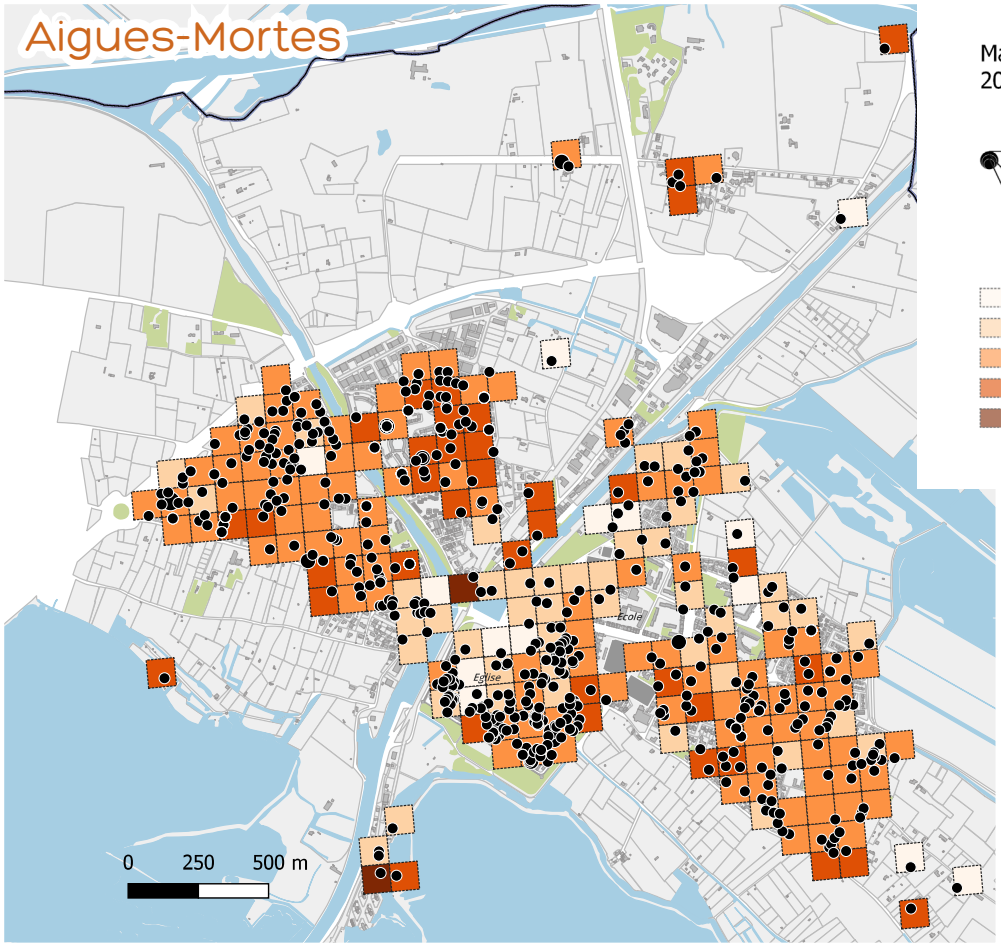


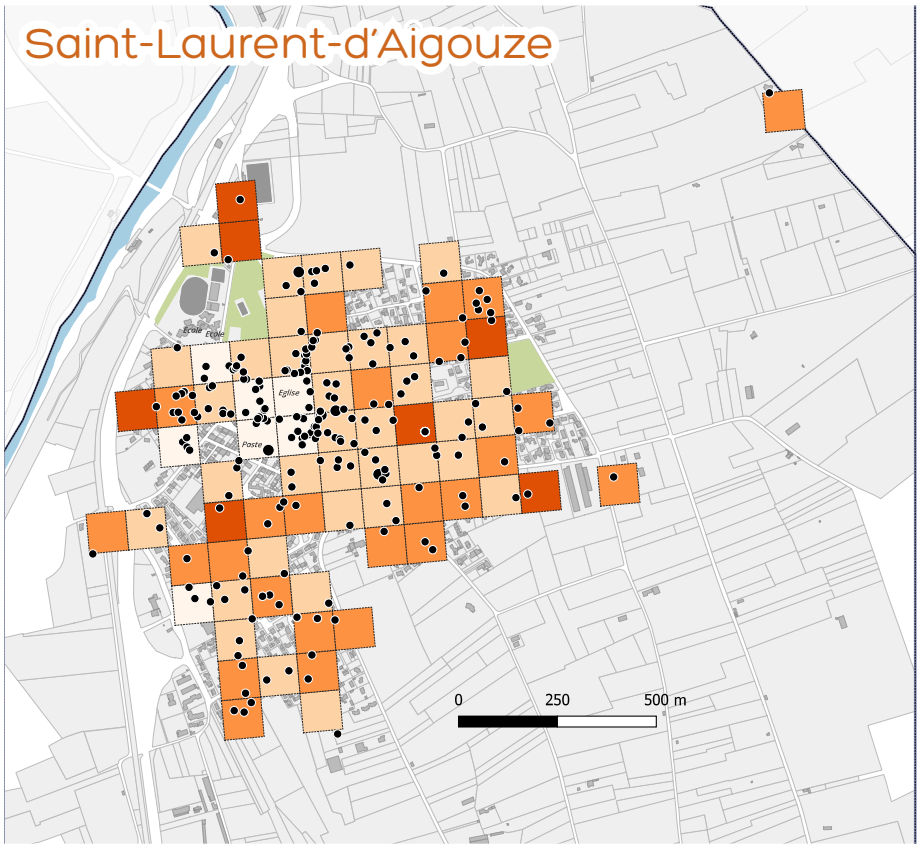
Source : DVF 2012-2022, traitement A'U

3.8 Localisation et niveaux de prix des maisons anciennes vendues entre 2018 et 2022



Source : DVF 2022, traitement A'U





Source : DVF 2022, traitement A'U

3.9 Les appartements anciens : une tension sur l'offre et une hausse constante des prix

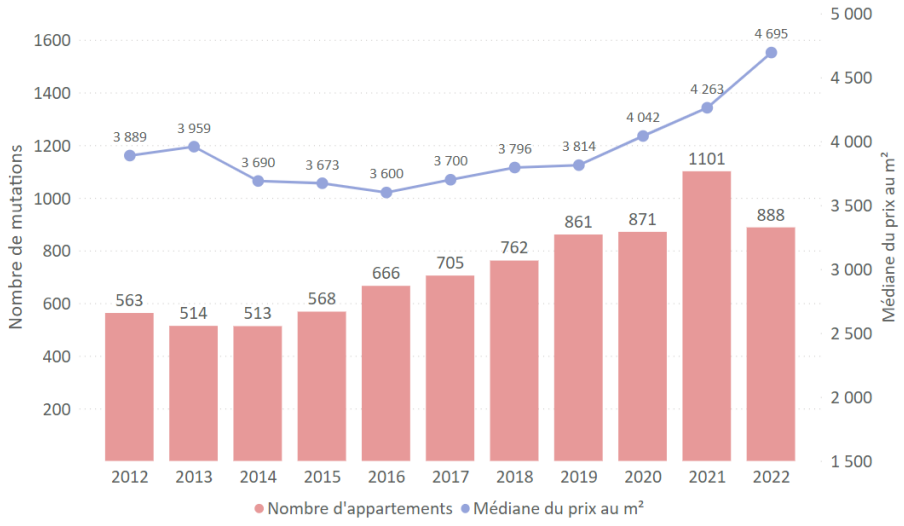
Un volume de vente grandissant et un marché des appartements concentré sur Le Grau-du-Roi

En moyenne, le volume de ventes des appartements seuls est d'environ 900 par an, pour un volume de 4 500 appartements vendus entre 2018 et 2022 compris. Le marché des appartements concerne en très grande partie Le Grau-du-Roi, avec 95% du total des transactions entre 2012 et 2022 en Terre de Camargue.

Globalement, le volume de ventes des appartements uniques est en forte hausse depuis 2016. C'est l'effet de l'envie de quitter la ville et/ou de disposer d'un pied-à-terre à la mer en période de crise sanitaire, l'investissement locatif et des taux d'empreint immobiliers très bas.
En 2021, le nombre de mutations a été le plus élevé avec 1 100 appartements vendus en une seule année.
Il s'agit en grande partie de vente de résidences secondaires d'une surface d'environ 35m². Par rapport au profil des acheteurs, un agent immobilier s'exprime ainsi : « On vend surtout à des personnes qui vivent à moins de trois heures d'ici. On note aussi un retour des Gardois, qui ont tendance à se réapproprier leur littoral.» (cf. Objectif Gard, 13.01.2022). Selon d'autres professionnels de l'immobilier, 2022 et 2023 ont été caractérisées par l'entrée dans le marché des résidences secondaires de couples âgées de plus de 50 ans, résidant à plus de trois heures (nord de Lyon) disposant d'un apport conséquent voire du montant total de la transaction, qui sont attirés par la qualité de vie offerte par le territoire et qui s'installent progressivement (grâce aux possibilités offertes par le télétravail par exemple) et envisagent s'y installer définitivement pour passer leur retraite.

Cette hausse est allée de pair avec une augmentation vertigineuse des prix au m² qui, par ailleurs fut plus forte qu'à l'échelle du Gard. En effet, à l'échelle départementale, le prix médian au m² d'un appartement seul était de 4 695 € en 2022 et de 3 810 € en 2019, soit une évolution de 23% en 4 ans.

Évolution des ventes d'un seul appartement ancien dans la CC Terre de Camargue entre 2012 et 2022



Source : DVF 2022, traitement A'U

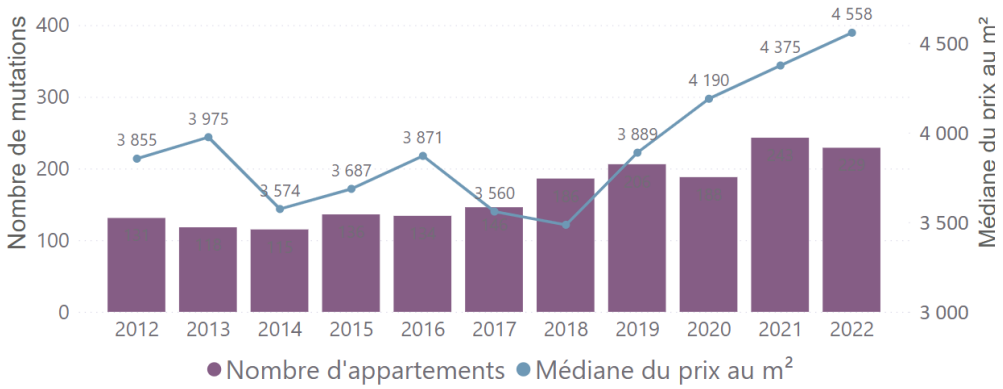
L'info clé

“ 271 000 €
le prix médian de vente en 2022 d'un appartement sur la CCTC ”

La vente d'appartement de plus de 45 m²

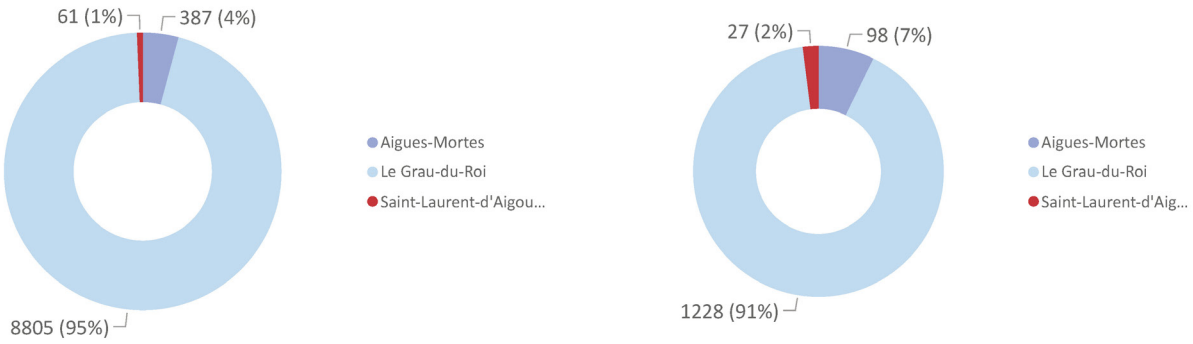
Si l'on se focalise sur les appartements vendus offrant des surfaces de plus de 45 m² (pouvant plus facilement être occupés au titre de résidences principales), le volume de vente est de 220 en moyenne par an. À l'échelle de l'EPCI, les prix médians au m² sont passés de 3 500 € en 2018 à 4 558 € en 2022, soit une évolution de 30%. Ce marché a évolué en termes de nombre de ventes ces dernières années : + 57% en 2022 par rapport à 2017 et une moyenne qui est passée de 135 appartements vendus entre 2013 et 2017 et 220 entre 2018 et 2022.

Évolution des ventes d'appartements (sans ventes multiples) anciens, d'une surface supérieure à 44 m², dans la CC Terre de Camargue, entre 2012 et 2022



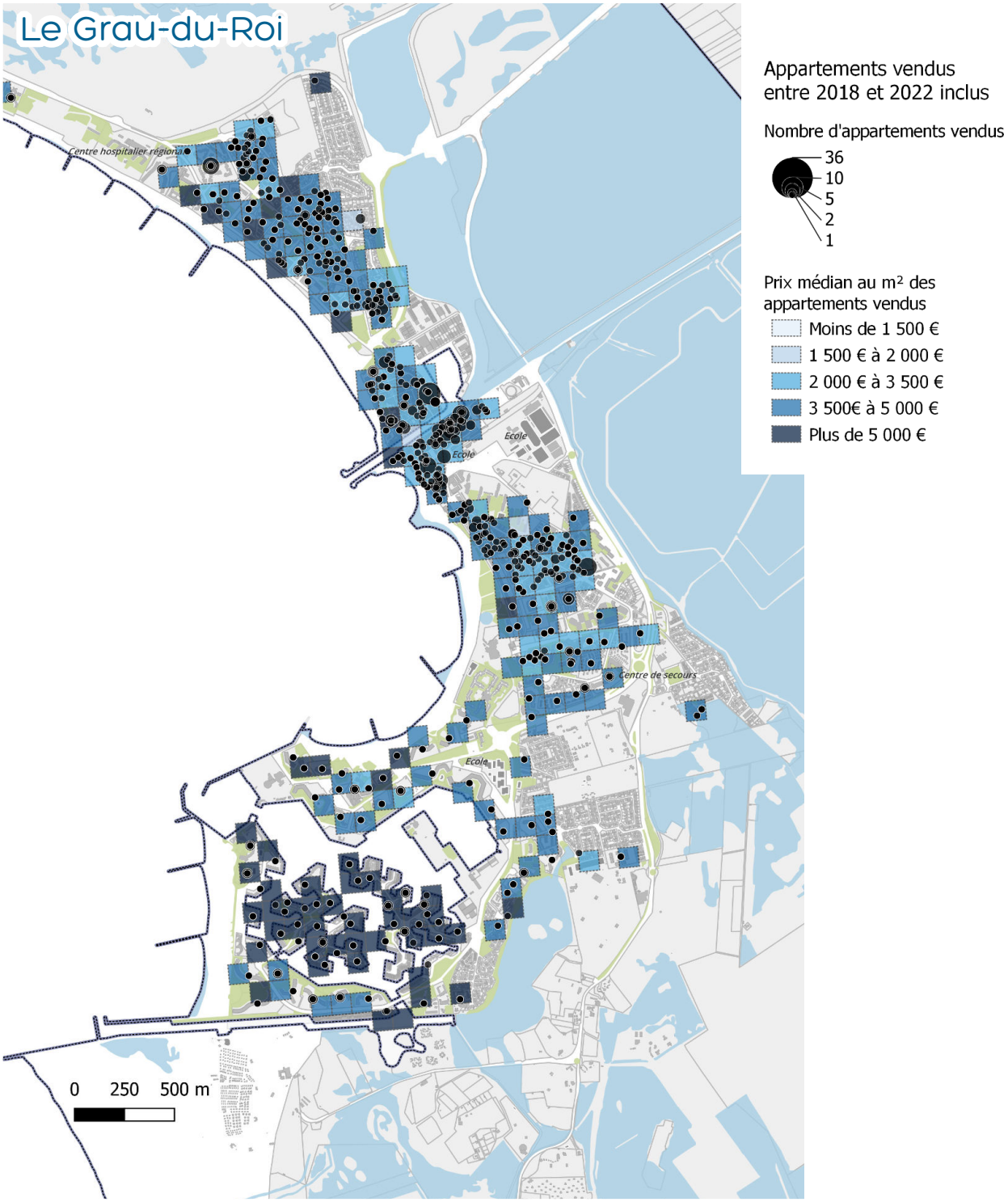
Source : DVF 2022, traitement A'U

Répartition par communes des ventes d'appartements dans la CC Terre de Camargue entre 2012 et 2022



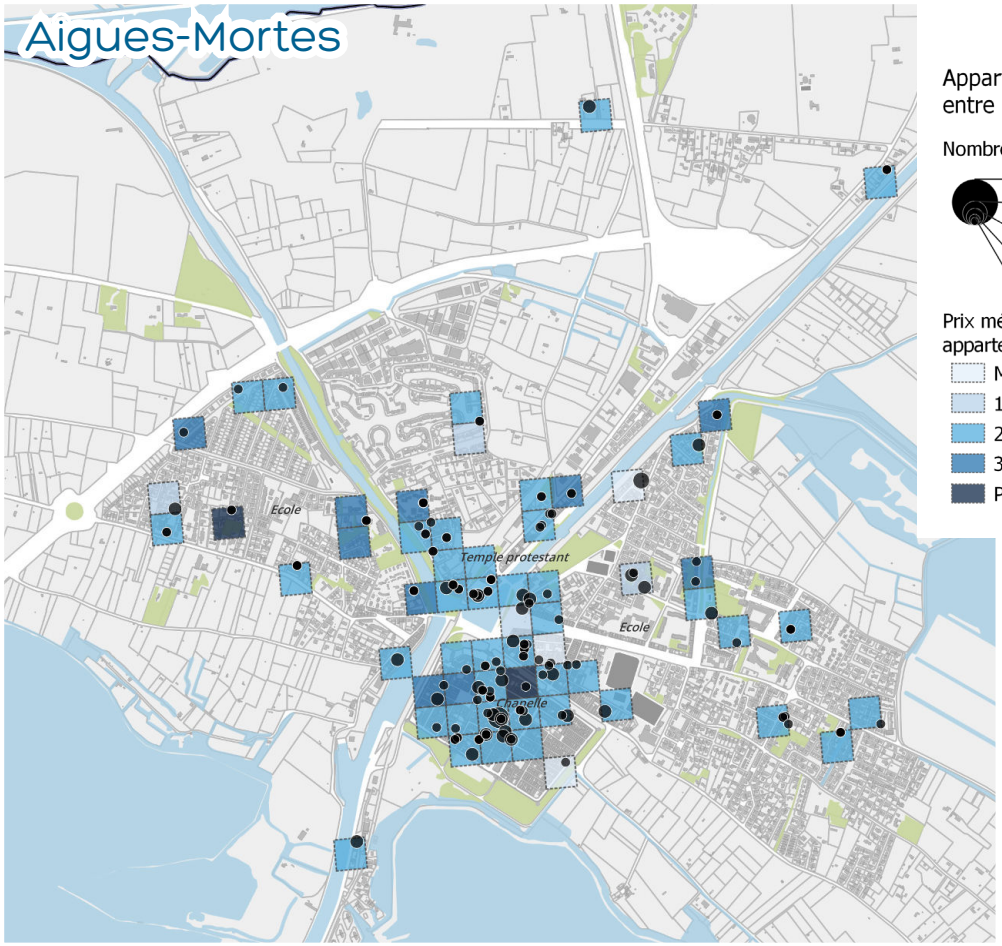
Source : DVF 2022, traitement A'U

3.8 Localisation et niveaux de prix des appartements anciens vendus entre 2018 et 2022



Source : DVF 2022, traitement A'U

Aigues-Mortes



Appartements vendus
entre 2018 et 2022 inclus

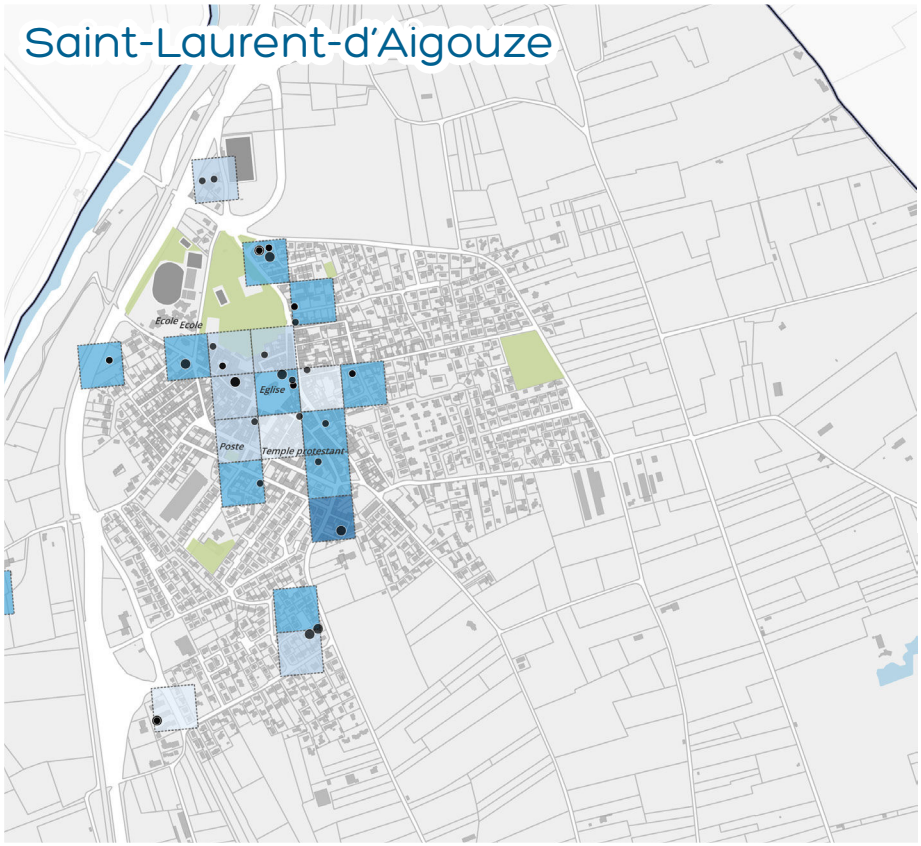
Nombre d'appartements vendus

36
10
5
2
1

Prix médian au m² des appartements vendus

- Moins de 1 500 €
- 1 500 € à 2 000 €
- 2 000 € à 3 500 €
- 3 500€ à 5 000 €
- Plus de 5 000 €

Saint-Laurent-d'Aigouze



Appartements vendus
entre 2018 et 2022 inclus

Nombre d'appartements vendus

36
10
5
2
1

Prix médian au m² des appartements vendus

- Moins de 1 500 €
- 1 500 € à 2 000 €
- 2 000 € à 3 500 €
- 3 500€ à 5 000 €
- Plus de 5 000 €

3.11 La capacité d'achat immobilier et de location des ménages du territoire

Quelques éléments de méthode

L'objectif de l'exercice est d'estimer les écarts entre les capacités économiques des ménages résidant dans la CCTC et les prix des logements en 2022.

Le graphique montre les niveaux de revenus d'activité des ménages du territoire de la CCTC. Ces données ont été obtenues auprès de l'INSEE Occitanie et se réfèrent à l'année 2020.

Les capacités d'emprunt ont été calculées en fonction de l'autorisation maximale d'endettement des ménages (33% des revenus déclarés des ménages dans la CC Terre de Camargue). Les pensions et les retraites ont été exclues des calculs pour ne garder que la capacité d'emprunt des actifs.

Nous avons appliqué à ce calcul un taux fixe de 3.32 % sur 25 ans (source : Banque de France, septembre 2023), ainsi qu'un apport de 30% sur le montant total de l'acquisition (ce qui est demandé actuellement par les établissements bancaires, septembre 2023).

Les graphiques montrent aussi la mensualité moyenne nécessaire pour l'acquisition de trois types de biens immobilier : l'appartement ancien d'une surface supérieure à 45 m² (car la surface médiane des résidences principales du territoire est toujours supérieure à 45m² dans toutes les communes de la CCTC) ; les maisons individuelles (de ville, pavillonnaires, mitoyennes) ; les appartements neufs.

La construction d'une maison individuelle est exclue de ce calcul car le prix peut varier considérablement au cas par cas et aucune base de données n'est disponible.

Chiffres clés du marché immobilier (logements anciens) en 2022

	ANNÉE 2022	Maisons ancienne	Appartements anciens
CC Terre de Camargue	Prix médian	347 000	271 000
	Surface moyenne	94 m2	63 m2
	Nombre de ventes	260	229
Aigues-Mortes	Prix médian	337 500 €	216 405 €
	Surface moyenne	95 m²	81 m²
	Nombre de ventes	160	28
Le Grau-du-Roi	Prix médian	426 755 €	277 700 €
	Surface moyenne	92 m²	60 m²
	Nombre de ventes	52	191
Saint-Laurent-d'Aigouze	Prix médian	250 300 €	177 000 €
	Surface moyenne	93 m²	78 m²
	Nombre de ventes	48	10

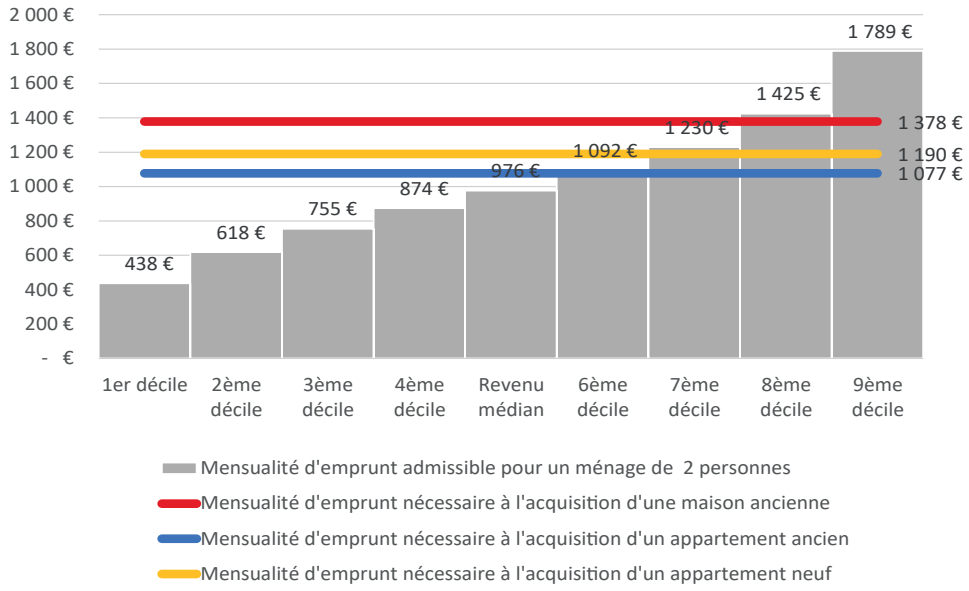
La plupart des ménages serait dans l'impossibilité d'accéder à la propriété

Les revenus des ménages de la CCTC permettent-ils l'accession à la propriété ? Seules les deux derniers déciles (définition ci-dessous) des ménages par ressources d'activité disposent d'une capacité d'emprunt leur permettant d'accéder à la maison médiane du territoire, dont le prix médian s'élève à 347 000 € en 2022 pour un 4 pièces (autour des 91 m²). Il faut noter que ce prix médian a fortement évolué ces dernières années (+23% entre 2019 et 2022), mais il faut considérer aussi que la surface moyenne est passée de 91 à 96 m².

Cette hausse du coût d'acquisition s'avère la plus élevée parmi tous les EPCI du département, mais elle est inférieure à l'augmentation constatée au Pays de l'Or (+34% en 4 ans) et dans Montpellier Méditérranée Métropole (+26% en 4 ans).

Avec un apport personnel de l'ordre de 30%, une durée d'emprunt de 25 ans, la capacité d'achat immobilier des six premiers déciles des revenus des ménages fiscaux de la CCTC est inférieure au prix médian des trois types de biens immobiliers, tandis que le dernier décile peut prétendre (théoriquement) à la «maison médiane ».

Estimation de la capacité d'endettement d'un ménage de 2 personnes et des mensualités moyennes nécessaires à l'acquisition de différents types de logement.



Exemples de lecture

Moins de la moitié des ménages peut accéder librement à la propriété actuellement, pourvu qu'ils disposent d'un apport suffisant (90k € à 115k €).

Un appartement ancien d'une surface supérieure à 45 m² n'est accessible que pour les 7e, 8e et 9e déciles des revenus des ménages.

En synthèse, les calculs ont été effectués en prenant en compte :

- ↗ Les ressources d'activité des ménages locaux
- ↗ Les prix médians des logements par typologie
- ↗ 6% de frais d'agence immobilière,
- ↗ 8% de frais de notaire et 0,4% de frais d'assurance
- ↗ Un taux d'intérêt d'empreint à 3,32% sur 25 ans
- ↗ Un taux d'effort de 33% max.

DEFINITIONS

La ***médiane*** est le point milieu d'un jeu de données, de sorte que 50 % des unités ont une valeur inférieure ou égale à la médiane et 50 % des unités ont une valeur supérieure ou égale. Elle n'est pas sensible par rapport aux valeurs extrêmes.

La ***moyenne*** est l'indicateur le plus simple pour résumer l'information fournie par un ensemble de données statistiques : elle est égale à la somme de ces données divisée par leur nombre. Elle est particulièrement sensible lorque la liste de valeurs présente des cas extrêmes, raison pour laquelle on lui préfère souvent la médiane.

Les ***revenus par déciles*** : le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ; le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.

3.12 La capacité d'achat immobilier et de location des jeunes ménages du territoire

Les ménages de moins de 30 ans en grande difficulté, voire dans l'impossibilité d'accéder à la propriété

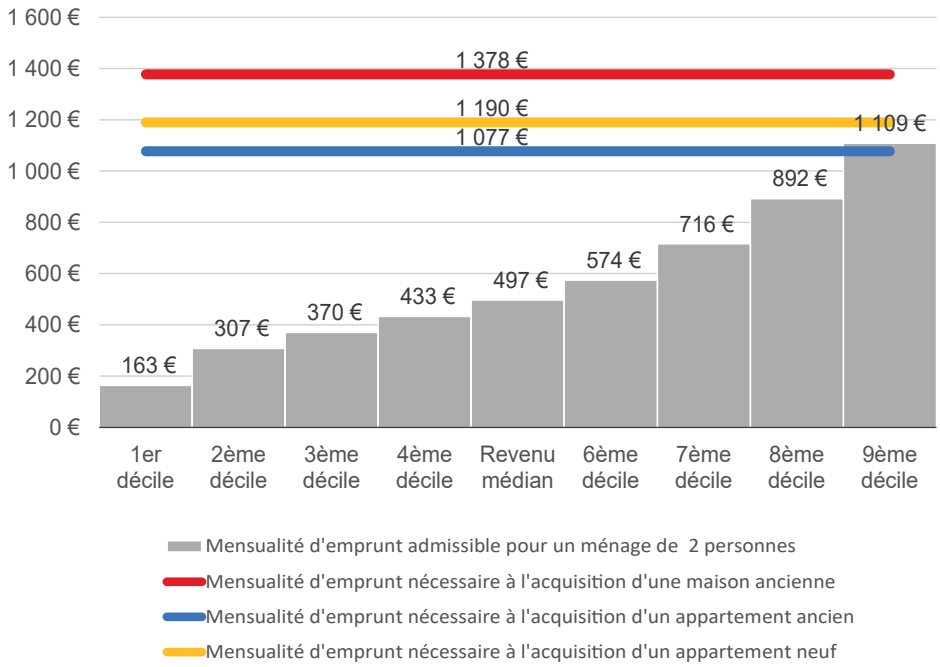
Les ménages résidant dans les trois communes de l'EPCI et dont la personne référente a moins de 30 ans sont complètement exclus du marché immobilier en accession à la propriété. Qu'il s'agisse d'un appartement ancien (de plus de 45 m²), un appartement neuf ou une maison individuelle, leurs revenus ne sont pas suffisants en 2023 pour acheter un logement. A tout cela s'ajoute la nécessité de disposer d'un apport de 30% du prix à payer (logement + frais d'agence et du notaire), ce qui correspond à plus de 90 000 €.

Bien que moins souvent en couple, donc avec des revenus par ménages inférieurs en moyenne par rapport à d'autres tranches d'âge, les revenus des jeunes ménages de moins de 30 ans sont très loin d'être suffisants pour accéder à la propriété en Terre de Camargue.

Les ménages résidant dans les trois communes de l'EPCI et dont la personne référente est âgé de plus de 30 ans et moins de 40 ans sont en très grande partie exclus du marché immobilier en accession à la propriété.

Souvent en couple et avec enfants, les ménages de 30 à 39 ans sont particulièrement importants dans le cadre du fonctionnement d'un territoire.

Estimation de la capacité d'endettement d'un ménage dont la personne de référence a moins de 30 ans et des mensualités moyennes nécessaires à l'acquisition de différents types de logement.



Exemples de lecture

Pourvu qu'ils aient un apport de 30% du prix du bien (estimé entre 90k € et 115k €), seulement le 9e décile des moins de 30 ans peut acquérir un appartement ancien.

Les autres biens sont actuellement inaccessibles pour l'ensemble des ménages de moins de 30 ans.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2020 ; DV3F 2022.

Seul le dernier décile de revenus d'activité peut se permettre de payer une la mensualité nécessaire pour acquérir une maison ancienne. Seuls les deux derniers déciles peuvent acheter un appartement ancien (de plus de 45 m²) et un appartement neuf ou une maison individuelle, mais à cela s'ajoute toujours la nécessité de disposer d'un apport de 30% du prix à payer (logement + frais d'agence et du notaire), ce qui correspond à plus de 90 000 €.

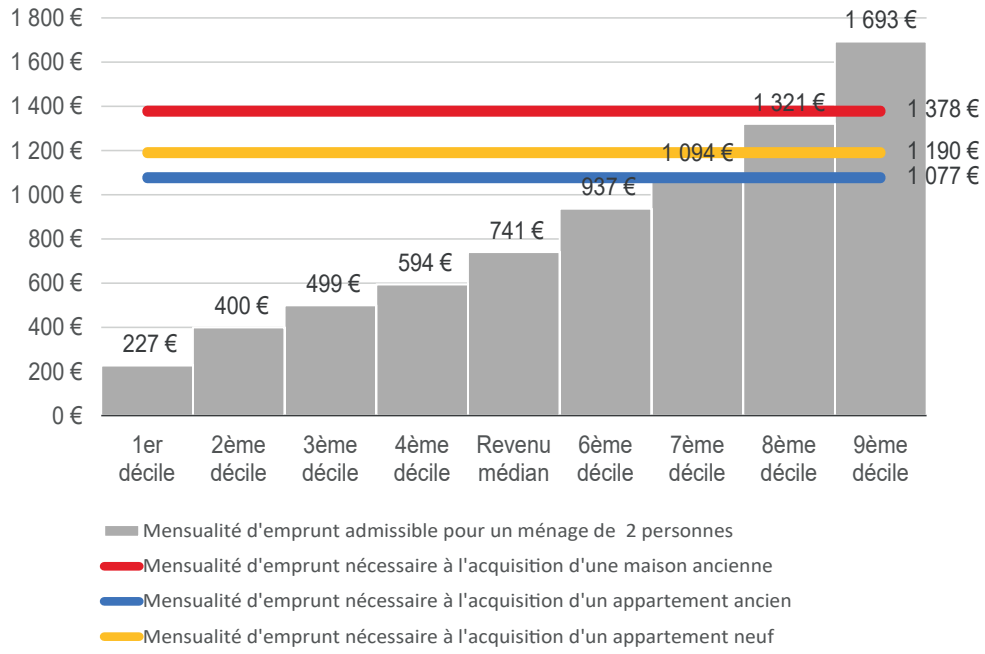
La situation par communes

Au niveau communal, la situation est un peu différente à Aigues-Mortes, où l'accession à la maison individuelle est possible seulement pour les 2 derniers déciles de ménages par revenus et l'acquisition d'un appartement ancien est potentiellement faisable pour les 4 derniers déciles.

Au Grau-du-Roi, les écarts entre revenus et prix des maisons sont les plus élevés, avec l'impossibilité d'accession pour les moins de 39 ans. L'appartement «médian» ancien est quant à lui accessible seulement pour les deux derniers déciles.

Saint-Laurent-d'Aigouze est la commune où l'acquisition d'un logement est possible pour une plus grande partie des ménages de la CCTC. Les maisons individuelles anciennes ont été vendues en 2022 à un prix médian de 250 300 €. Aujourd'hui, la mensualité nécessaire pour acquérir un bien à ce prix est d'environ 1 000 € (sur 25 ans, voir la note méthodologique pour plus de détail). La moitié environ des ménages de la CCTC, le dernier décile des moins de 30 ans et les trois derniers déciles des 30 à 39 ans pourraient en faire l'acquisition, pourvu qu'ils disposent d'un apport suffisant (qu'on estime à pas moins de 85 000 €).

Estimation de la capacité d'endettement d'un ménage dont la personne de référence a 30 à 39 ans et des mensualités moyennes nécessaires à l'acquisition de différents types de logement.



Exemples de lecture

Moins de la moitié des ménages peut accéder librement à la propriété actuellement, pourvu qu'ils disposent d'un apport suffisant (90k € à 115k €).

Un appartement ancien d'une surface supérieure à 45 m² n'est accessible que pour les 7e, 8e et 9e déciles des revenus des ménages.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2020 ; DV3F 2022.

Chiffres clés

MARCHE DE L'ANCIEN EN 2022



MAISONS INDIVIDUELLES

prix médian

3 954 €/m²

+ 21 %

entre 2019 et 2022

prix médian de vente

347 000 €

soit + 23 %

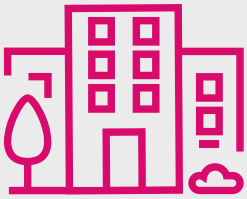
entre 2019 et 2022

surface médiane

94 m²

en hausse

entre 2019 et 2022



APPARTEMENTS UNIQUES

prix médian

4 558 €/m²

+17 %

entre 2019 et 2022

prix médian de vente

271 000 €

+15 %

entre 2019 et 2022

MARCHE DU NEUF



APPARTEMENTS

prix médian

5 075 €/m² en 2021

+6,6 % par an

entre 2017 et 2021

Source : DVF 2010-2018, traitement A'U

L'essentiel

Constats

- Un marché immobilier local extrêmement tendu, avec un niveau de prix médian qui a fortement augmenté ces trois dernières années.
- Une impossibilité pour les jeunes accédants locaux (moins de 39 ans) de se loger à cause de prix trop élevés.
- Une entrée dans le marché de ménages extérieurs, souvent en provenance des métropoles, de 50-55 ans, avec un apport conséquent voire la capacité d'acheter cash, a dérèglementé le marché immobilier local.
- Acheter un logement pour en faire une résidence principale est devenu impossible pour une grande partie des ménages locaux et pour la quasi-totalité des jeunes ménages (moins de 39 ans),

Enjeux

- Répondre aux besoins résidentiels majeurs des jeunes et trentenaires.
- Détendre les prix en alimentant suffisamment le marché et éviter les démarches spéculatives.
- Favoriser la production de logements à prix maitrisé par l'intervention des collectivités locales (via le PLU par exemple).
- Développer en particulier l'offre locative sociale pour répondre aux ménages n'ayant aucune chance d'acceder à la propriété.
- Développer une offre en accession sociale (PSLA, BRS…), afin que la construction neuve puisse profiter davantage aux populations locales et facilite les parcours résidentiels des ménages locaux.

4 LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



Le parc de logements de la CC Terre de Camargue diffère sensiblement selon les communes : un profil assez «classique » à Saint-Laurent d'Aigouze, avec un parc dédié notamment à de la résidence principale, une part plus élevée de résidences secondaires à Aigues-Mortes et une large majorité de résidences secondaires au Grau-du-Roi. Il en ressort que deux tiers du parc de logements de la CC Terre de Camargue est composé de résidences secondaires.

L'analyse du parc de logements et de son occupation a mis en avant un très faible taux de vacance de longue durée, signe d'un marché tendu. Une autre caractéristique du territoire renvoie au phénomène des locations de courte durée de meublé de tourisme, un phénomène qui semble avoir un impact sur les prix immobiliers et sur l'offre locative à l'année. L'analyse montre aussi la présence d'un certain nombre de logements au sein des zones d'activité.

4.1 Un parc de logements constitué majoritairement de résidences secondaires

En Terre de Camargue, selon l'INSEE (données 2020), on compte 31 657 logements, contre 30 669 logements en 2014. La part de résidences principales était de 31,8% en 2020, en hausse de +0,4% par rapport à 2014 (31,4%). Quant aux résidences secondaires, en 2020, elles représentaient 66,4% du parc de logements, en hausse également par rapport à 2014 de +0,5%. La part de logements vacants était de 2,7%, en 2014 et de 1,8% en 2020, une valeur très faible qui pourrait constituer un frein quant aux possibilités de rotation au sein du parc.

Selon la base Filocom, dont la source est fiscale, la CC Terre de Camargue compte 30 920 logements en 2019. 38% de ces logements sont occupés au titre de résidence principale, 58% au titre de résidence secondaire et 4% sont vacants.

Le parc total de logements poursuit sa croissance : entre 2013 et 2019, le nombre total de logements est passé de 29 943 à 30 920 (Filocom), soit une augmentation de 3,3%. Le nombre de résidences principales a augmenté de 8,1% en 2019 par rapport à 2013, tandis que celui des résidences secondaires a augmenté de 1,2%.

La catégorie des résidences secondaires ou occasionnelles est en baisse de 1% en 2019 par rapport à 2013, avec 58% du parc (soit 17 953 RS en 2019). Au Grau-du-Roi, la part de résidences secondaires sur le parc total était de 72% en 2019, en baisse de 1% par rapport à 2013 avec néanmoins une hausse en valeur absolue (+250 en 6 ans). Le nombre de RS était stable à Aigues-Mortes (environ 780 logements). A Saint-Laurent-d'Aigouze, la part de résidences secondaires était de 10% en 2019 et de 12% en 2013.

La part des logements vacants a fortement baissé sur la même période (-10%). On observe une baisse de 21% du nombre de logements vacants au Grau-du-Roi, de 6,5% à Saint-Laurent-d'Aigouze, et une augmentation de 6% à Aigues-Mortes.

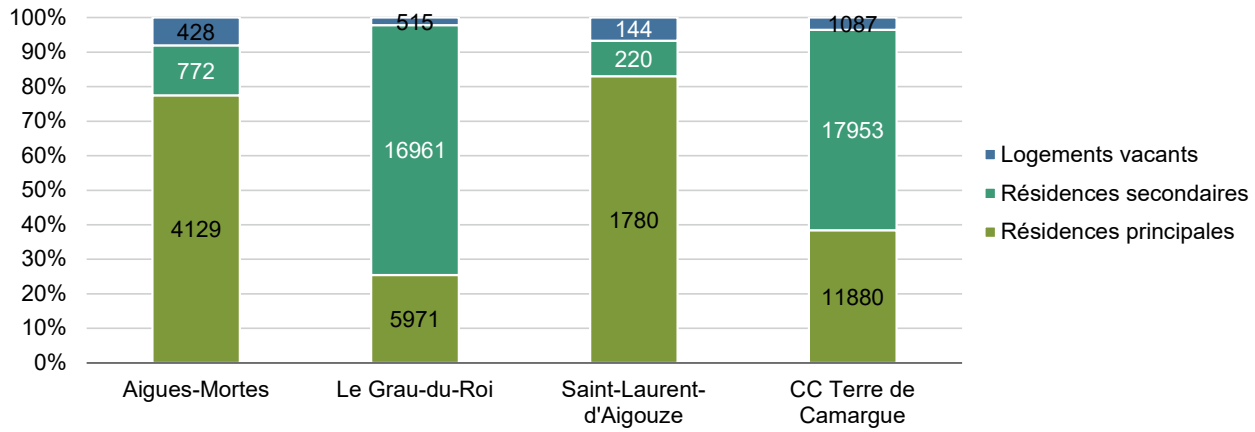
Les données INSEE et Filocom

Pour étudier le type d'occupation des logements, deux bases données peuvent être utilisées : le RP de l'INSEE et le fichier Filocom. Le premier est d'origine déclarative et le second est d'origine fiscal. Des sources d'information différentes expliquent donc des chiffres différents. On préfera utiliser ici le fichier Filocom pour sa fiabilité.

L'info clé

« Deux tiers du parc de logements de la CCTC est constitué de résidences secondaires »

Catégories de logements dans la CC Terre de Camargue et dans les communes membres en 2019 selon Filocom.



Sources :Filocom 2019, exploitation A'U

4.2 Les caractéristiques du parc des résidences principales : la typologie

Selon FILOCOM, on compte en Terre de Camargue 11 880 résidences principales (RP) en 2019. 31% des RP sont des studios ou des 2 pièces et 38% des 4 pièces et plus.

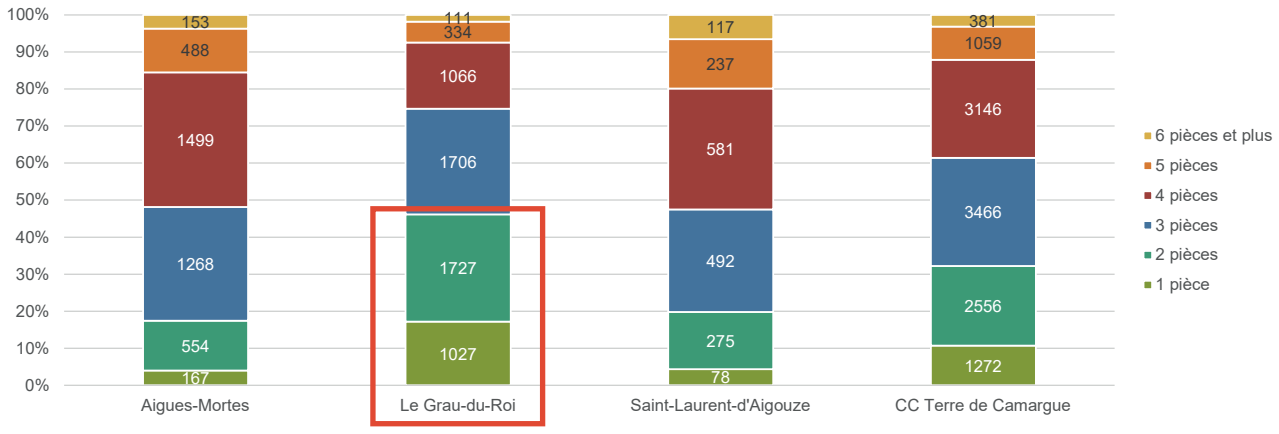
A l'échelle de la CC Terre de Camargue, la répartition semble équilibrée, mais on constate des différences nettes selon les communes. En effet, au Grau-du-Roi, la part des petits logements (T2 et moins) est la plus élevée (47%), tandis qu'elle est la plus faible à Aigues-Mortes (18%). La part des 3 pièces est, quant à elle, similaire dans les 3 communes (autour de 30%). Les T3 sont en général très demandés car ils répondent aux besoins d'une pluralité de types de ménages : jeunes actifs, couples sans enfants (jeunes et moins jeunes), parents isolés...

Concernant les formes urbaines, plus de la moitié du parc de logements en résidence principale est constitué d'appartements (53%) et un peu moins de la moitié de maisons individuelles (maisons de ville et pavillonnaires).

Toutefois, la répartition au sein des communes diffère sensiblement : **à Aigues-Mortes et à Saint-Laurent-d'Aigouze, le logement individuel est majoritaire (68% et 81% respectivement) tandis que les logements en collectif sont majoritaires au Grau-du-Roi (78%)**. Cela renvoie aux spécificités de la ville du Grau-du-Roi, où la densité urbaine est plus forte que sur le reste du territoire communautaire, même si cette densité caractérise seulement certains secteurs de la commune (entre le centre ancien et Port Camargue, par exemple, se situent plusieurs grands ensembles).

Une telle répartition des résidences principales par typologie et par formes urbaines montre enfin un bon équilibre à Aigues-Mortes et à Saint-Laurent-d'Aigouze, où la moitié environ du parc est composé de T3 et moins. **C'est au Grau-du-Roi que la part de petites et moyennes surfaces est sensiblement supérieure et en décalage avec les besoins des familles avec enfants en termes de logements.**

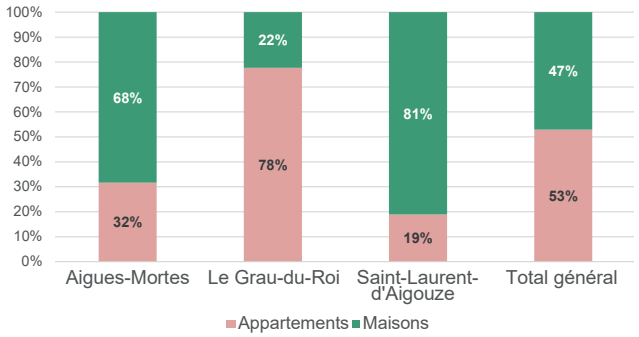
Catégories de logements dans la CC Terre de Camargue en 2019 selon Filocom.



Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

4.3 Les caractéristiques du parc des résidences principales : les formes urbaines

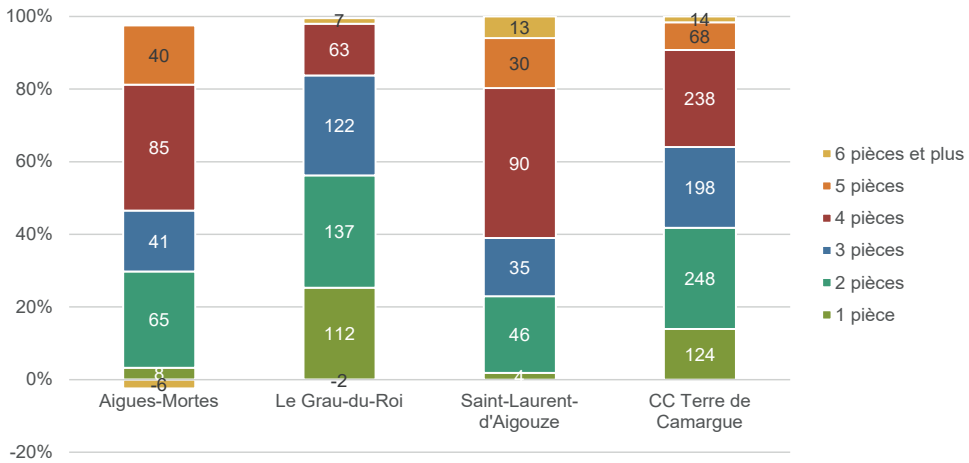
Répartition des Résidences principales par formes urbaines



Entre 2013 et 2019, selon les fichiers Filocom, le parc de résidences principales a augmenté de 890 unités. Il s'agit donc d'un nombre de logements supérieur au nombre des nouveaux logements construits. Cela renvoie très probablement à deux phénomènes : l'occupation à titre de résidence principale de logements auparavant vacants et la division de grands logements. Si le premier phénomène est en partie quantifiable par la baisse du nombre et de la part de logements vacants (2,7% en 2013 et 1,8% en 2020 selon l'INSEE), le deuxième est plus difficilement appréciable. Toutefois, on peut constater une baisse des 6 pièces et plus à Aigues-Mortes, ce qui peut être mis en lien avec le retour des agents immobiliers du territoire qui parlent de divisions des grands logements, suite à un héritage par exemple, pour faire deux résidences principales ou encore pour faire de la location de meublés à la nuitée.

Plus généralement, le solde 2013-2019 des résidences principales est positif pour toutes les typologies de logements, des T1 aux T6 (avec la seule exception, comme nous l'avons vu, des T6 à Aigues-Mortes). Concernant les grands logements, le solde est particulièrement positif à Saint-Laurent-d'Aigouze et à Aigues-Mortes, tandis qu'au Grau-du-Roi, environ 60% des nouveaux logements apparus entre 2013 et 2019 en résidence principale sont des studios ou des T2. Cela est à mettre en relation avec les caractéristiques des ménages résidents, composés en grande partie par des couples et personnes vivant seules, pour la plupart âgées.

Solde 2013-2019 du nombre de résidences principales par typologie selon Filocom



Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

4.4 Les caractéristiques du parc des résidences principales : les périodes de construction

Un parc de logements récent : 60% du parc des résidences principales construit après 1975

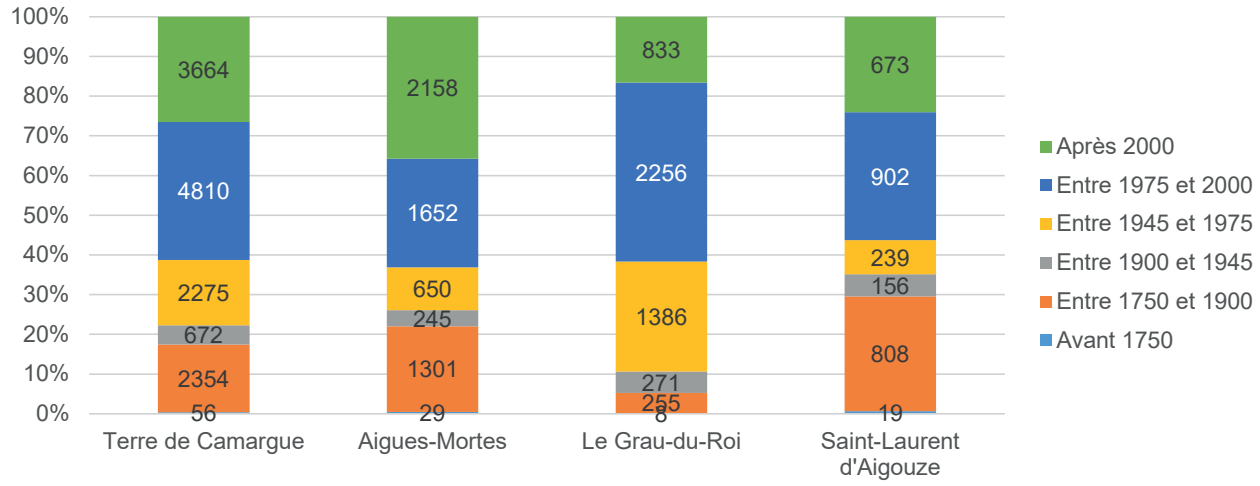
En Terre de Camargue, le parc ancien construit avant 1975, donc avant toute réglementation thermique, représente 40% environ du total des résidences principales.

Le développement urbain du Grau-du-Roi étant récent, le parc de résidences principales est composé notamment de logements construits après 1975 (61%) et datant des Trente Glorieuses (28%).

Les 2158 logements datant d'après 2000 à Aigues-Mortes ont sans doute contribué à l'augmentation de sa population de 2 600 habitants en 20 ans (8 664 habitants en 2020 et 6 012 en 1999). Il faut considérer que seulement une partie de ces logements ont permis d'accueillir de nouveaux habitants, tandis qu'une partie a sûrement répondu aux besoins endogènes (desserrement des ménages, renouvellement du parc, changements d'usage). Une estimation plus précise sera effectuée en ce sens lors du calcul du « point mort » pour chaque commune (cf. programme d'action du PLH).

Saint-Laurent-d'Aigouze présente un profil assez «typique» par rapport aux communes gardoises, avec un tissu pavillonnaire qui s'est développé à partir des années 1970 autour du bourg historique.

Période de construction des logements dans la CC Terre de Camargue en 2019 selon Filocom.



Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

4.5 Les caractéristiques du parc en copropriété

Au total, 70% des logements de la Communauté de Communes sont en copropriété, soit 21 829 logements. Ces logements sont regroupés au sein de 698 copropriétés, dont 74% se situent au Grau-du-Roi, 20% à Aigues-Mortes et 6% à Saint-Laurent d'Aigouze.

Ces logements sont tous des appartements. La plupart des logements en copropriété sont localisés au Grau-du-Roi, soit 94%. Ceci s'explique par le fait qu'au Grau-du-Roi, on retrouve un grand nombre de résidences secondaires en copropriété. En effet, sur 20 492 logements en copropriété, 17 695 sont des résidences secondaires (soit 85%) et 2 680 des résidences principales. A Aigues-Mortes, on dénombre 952 logements en copropriété, dont 2/3 sont occupés au titre de résidence principale, 168 sont des résidences secondaires et 140 sont vacants. A Saint-Laurent d'Aigouze, 385 logements sont en copropriété, dont 287 résidences principales et 69 résidences secondaires.

En terme de répartition des copropriétés par nombre de logements, on constate que le parc est composé de 305 copropriétés de moins de 10 logements et de 201 copropriétés de 10 à 49 logements. Les copropriétés de plus grande taille (50 logements et plus) sont 116, dont 20 ont plus de 200 logements. Ces dernières se trouvent au Grau-du-Roi. Le nombre de logements des 76 copropriétés restantes n'est pas connu.

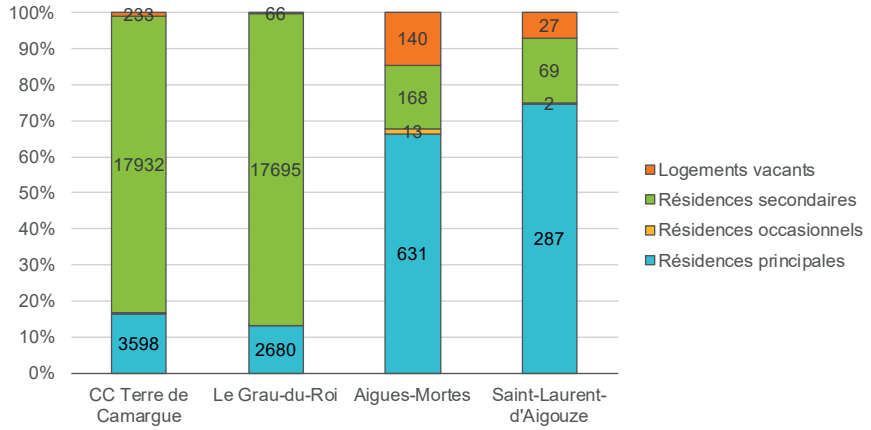
12% des copropriétés ont été construites avant 1949, 28% entre 1950 et 1960, et 39% de 1961 à 1974, soit 489 copropriétés construites avant toute réglementation thermique. 336 copropriétés affichent un DPE allant de A à D (dont 213 D et 104 C), tandis que 133 sont classées E, 26 affichent un DPE F et 9 sont dans la classe G.

La plupart des logements en copropriété disposent d'un syndic professionnel, tandis que 313 logements au sein de petites copropriétés sont gérés par des syndics bénévoles.

Un enjeu lié à la rénovation énergétique des logements en copropriété se dégage, étant donné les faibles performances énergétiques de 168 copropriétés. Il s'agit néanmoins pour la plupart de copropriétés où la part de résidences secondaires est majoritaire.

Enfin, un enjeu d'accompagnement juridique des petites copropriétés émerge. Plus nombreuses, plus anciennes et généralement moins organisées, elles sont davantage exposées à des risques de mauvaise gestion et, par conséquent, de dégradation.

Nombre de logements en copropriété par catégorie de logement en 2021



L'info clé

"Un parc de copropriétés constitué en majorité de résidences secondaires, situé principalement au Grau-du-Roi"

Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

4.6 Les caractéristiques du parc des résidences secondaires : la typologie

Le parc de logements est donc constitué majoritairement de résidences secondaires. Ces dernières sont au nombre de 17 953 sur 30 920 logements (source Filocom) et elles sont situées majoritairement au Grau-du-Roi, soit 94% du total de la Communauté de Communes. Il est donc évident que l'analyse à l'échelle intercommunale est très fortement impactée par le parc de RS graulen.

La part de petits logements est majoritaire : **¾ des RS sont des T2 et moins et 35% des studios**. Il s'agit notamment du parc graulen, avec ses grands ensembles réalisés à partir des années 1960, qui offrent des petites surfaces, inférieures à 30m². Ces résidences ne sont d'ailleurs pas, pour la plupart, adaptées à une permanence à l'année : elles n'offrent pas de performances énergétiques suffisantes (manque d'isolation, systèmes de chauffage absents ou énergivores...), ne disposent pas d'ascenseurs et d'autres conforts. Ces logements ne seraient pas donc, en l'état actuel, adaptés pour y résider à l'année.

Les résidences secondaires jouaient auparavant un rôle régulateur du marché locatif local : pendant l'été, elles étaient souvent louées aux touristes et éventuellement aux saisonniers, tandis que le reste de l'année, on y hébergeaient des jeunes travailleurs et des retraités pour des séjours hors saison.

Les caractéristiques des résidences secondaires sont différentes selon les communes. A Aigues-Mortes, on retrouve une diversité de typologies avec plus d'un tiers de T3 et un tiers de grands logements (T4 et plus). Les studios ne sont pas nombreux (75, contre environ 6300 au Grau-du-Roi).

Selon les agents immobiliers, on peut dresser un profil (un peu caricatural) des nouveaux acheteurs de logements de vacances. Il y a eu 3 « vagues » d'achat des studios de vacances : les gardois ont été les premiers, ensuite dans les années 1990 et 2000 les personnes résidant à moins de 3 heures de voiture (jusqu'à Lyon compris), et aujourd'hui on voit l'entrée dans le marché d'acquéreurs en provenance des métropoles au nord de Lyon.

Toujours selon le dire des acteurs de l'immobilier, les résidences secondaires sont très souvent mises en location sur les plateformes en ligne de type Airbnb, Leboncoin, Abritel, etc.

Des services de conciergerie sont proposés par certaines agences immobilières locales qui s'occupent, pour un tarif allant généralement de 20 à 30 euros par location, de la gestion des réservations et des clients.

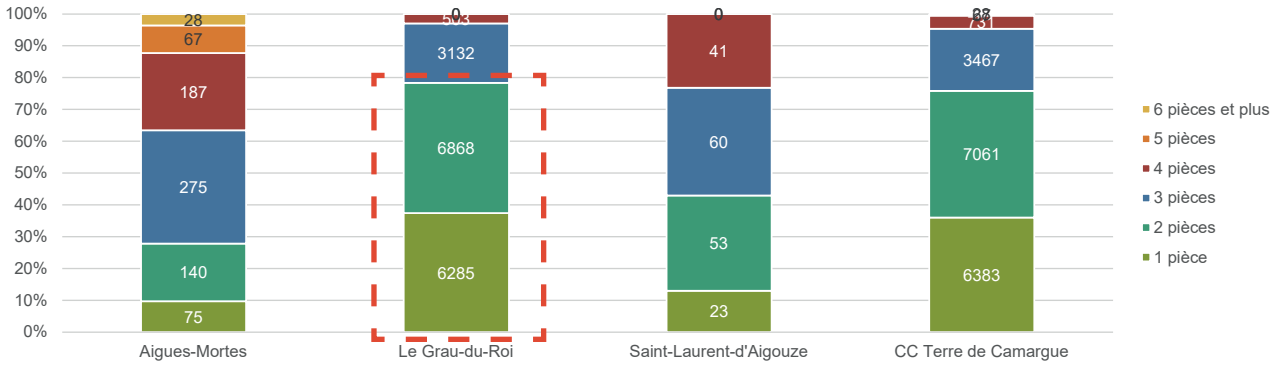
Concernant l'évolution du nombre des résidences secondaires, on observe trois moments distincts entre 2007 et 2019 : jusqu'à 2011, le nombre de RS a augmenté fortement sous l'impulsion des communes d'Aigues-Mortes (de 500 à 800 RS en 4 ans) et du Grau-du-Roi (plus de 500 RS supplémentaires en 4 ans) ; entre 2012 et 2019 le nombre de RS a augmenté mais de manière mesurée, pour atteindre une stabilité à partir de 2017. Le parc de RS de Saint-Laurent-d'Aigouze est quant à lui assez stable, autour de 210 logements.

Entre 2013 et 2019, la part de résidences secondaires sur le total du parc de logements n'a pas progressé : elle a plutôt baissé d'un peu plus de 1% à l'échelle intercommunale.

L'info clé

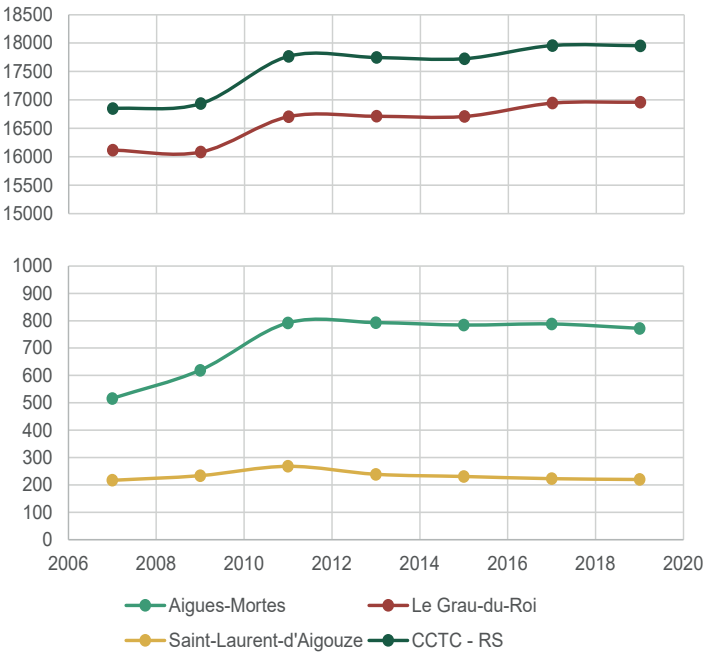
> 94% des résidences secondaires de la CCTC sont situées au Grau-du-Roi

Typologie des résidences secondaires dans la CC Terre de Camargue en 2019 selon Filocom.

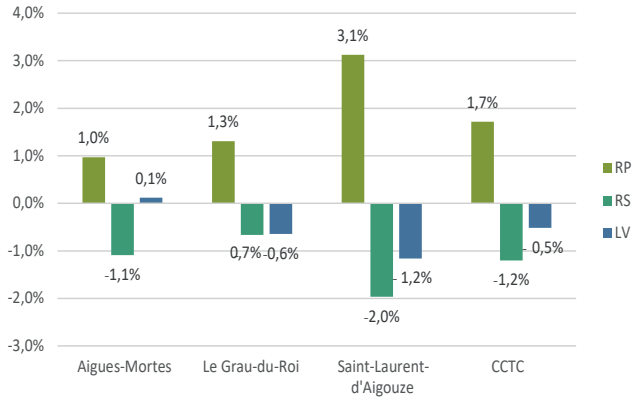


Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

Évolution du nombre de résidences secondaires par commune et à l'échelle intercommunale



Solde (en %) des logements par type d'occupation sur la période 2013-2019



Sources : Fichier des logements à la commune (FILOCOM) 2019 ; exploitation A'U

4.7 Les caractéristiques du parc des résidences secondaires : la localisation

Au Grau-du-Roi, l'ensemble de la commune est concernée

Une très grande majorité du Grau-du-Roi est concernée par la présence de résidences secondaires. Le quartier de l'avenue du Palais de la Mer rive gauche concentre un nombre important de RS (plus de 125 à l'hectare). Les secteurs en front de mer de Port Camargue regroupent également beaucoup de résidences secondaires.

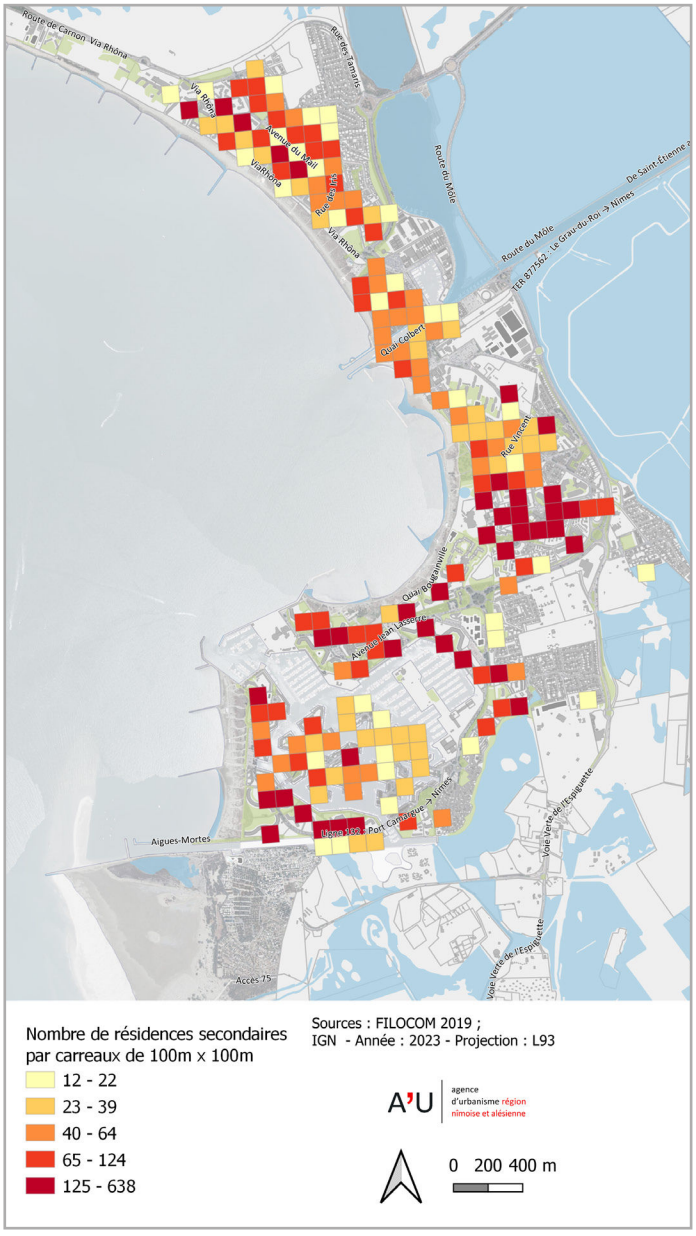
Des RS peu nombreuses et réparties sur toute la commune d'Aigues-Mortes

Aigues-Mortes concentre peu de résidences secondaires en comparaison au Grau-du-Roi. Les quelques RS de la commune sont situées en majeure partie sur la rive droite le long de la rue du vistre et jusqu'à la Marina Corail et quelques unes sont localisés dans le centre ancien.

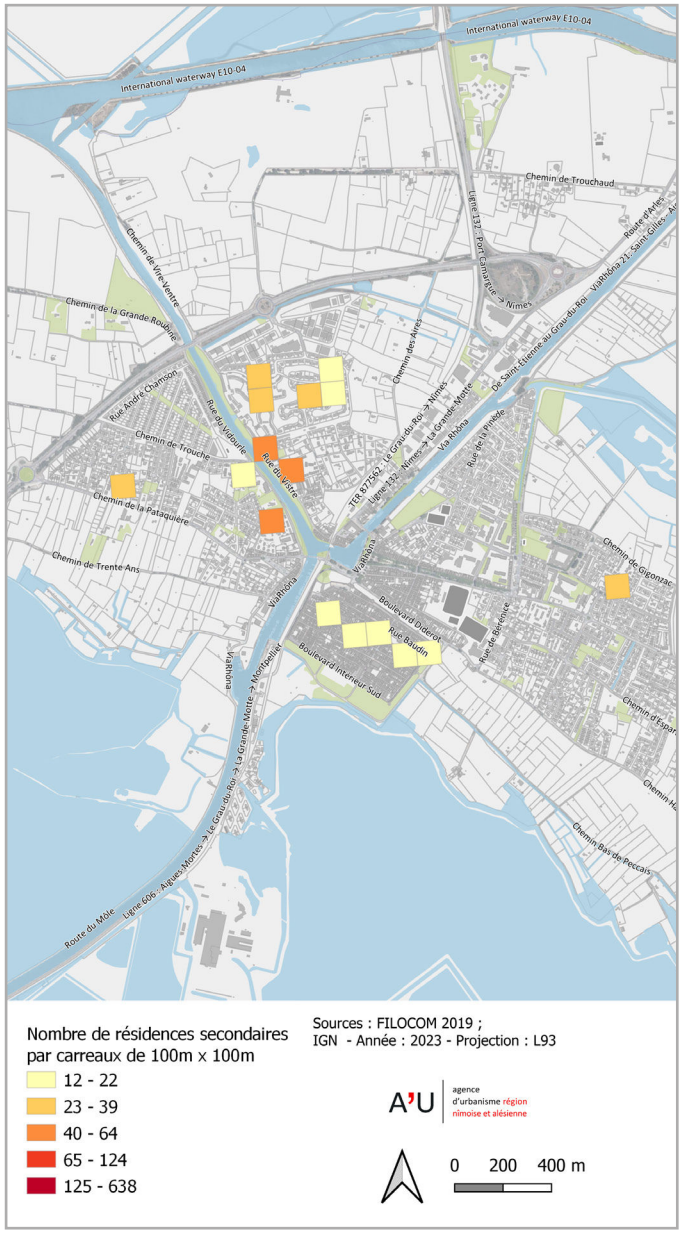
Très peu de résidences secondaires à Saint-Laurent-d'Aigouze

A Saint-Laurent-d'Aigouze, selon la source Filocom, seul le secteur du lotissement du Domaine du Mas dans le quartier résidentiel à l'est de la ville compte des résidences secondaires (entre 23 et 39 logements).

Le Grau-du-Roi



Aigues-Mortes



Nombre de résidences secondaires par carreaux de 100m x 100m

- 12 - 22
- 23 - 39
- 40 - 64
- 65 - 124
- 125 - 638

Sources : FILOCOM 2019 ; IGN - Année : 2023 - Projection : L93

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

0 200 400 m

Saint-Laurent-d'Aigouze



Nombre de résidences secondaires par carreaux de 100m x 100m

- 12 - 22
- 23 - 39
- 40 - 64
- 65 - 124
- 125 - 638

Sources : FILOCOM 2019 ; IGN - Année : 2023 - Projection : L93

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

0 200 400 m

zoom sur... Les bateaux habités

Les bateaux habités : mythe ou réalité ?

On se focalise ici sur ces entités flottantes habitées pouvant prendre différentes formes : bateaux logements, péniches aménagées, maisons flottantes, etc. C'est à partir des années 1970 que le commence la tendance notamment en milieu fluvial, parallèlement et successivement à la baisse du trafic commercial sur les voies d'eaux navigables du domaine public. En effet, une baisse de la fréquentation de ces voies d'eaux associée à la disponibilité de bateaux et péniches à reconvertir en habitation a favorisé ce phénomène, notamment dans des contextes urbains et métropolitains dans un premier temps. Ce phénomène s'est accru sans cadre réglementaire proprement défini. Des questions d'ordre techniques, juridiques et fiscales en découlent et empêchent l'administration d'appliquer des règles homogènes sur le territoire[1]. Si la situation juridique est encore incertaine, une réglementation croisant différentes jurisprudences encadre de plus en plus cette pratique d'habiter. Habiter sur un bateau demande également de plus en plus de moyens financiers, au croisement de différentes et nouvelles obligations (entretien, taxes, etc.). Loin de l'esprit de liberté et de mobilité qui animait les pionniers, les bateaux habités deviennent une réalité de plus en plus encadrée et chère.

Dans cette partie, nous n'allons pas analyser le cadre juridique et la réglementation. Il s'agit plutôt de procéder à un état des lieux de ce phénomène sur le territoire de la CC Terre de Camargue. Des entretiens avec les capitaineries d'Aigues-Mortes et Port Camargue nous ont apporté un éclairage sur la situation actuelle. Le « zoom » se divise en deux parties, étant donné la diversité des deux contextes.

A Aigues-Mortes, un réseau fluvial organisé autour de 3 secteurs

Le réseau fluvial d'Aigues-Mortes est en majorité géré par VNF hormis le port situé au sud de la commune qui se situe dans une partie maritime et sous l'autorité de la CCTC. Le canal du Rhône à Sète qui traverse la ville est divisé en 3 secteurs :

1. Le « bassin » situé entre le pont tournant ferré et le pont de Provence à vocation d'activité économique (tourisme, restauration et hôtellerie notamment),
2. La partie du canal située entre le pont de Provence et l'ancienne écluse (au niveau de la ZA de la Route de Nîmes) réservée aux bateaux habités,
3. L'ancienne écluse utilisée comme petit port de plaisance en co-gestion avec une association.

Sur le canal du Rhône à Sète, la seule partie dédiée aux bateaux habités et réglementée pour ce type d'utilisation est située à Aigues-Mortes.

Des résidents permanents imposés et conventionnés

Aujourd'hui, il y a environ 40 emplacements disponibles pour accueillir des péniches de type Freycinet (38m de long pour 6m de large). Les surfaces habitables peuvent aller de 100m², lorsqu'on habilite la coque et le pont supérieur, et jusqu'à 200 m² pour les péniches où le pont supérieur a été aménagé avec un étage supérieur. La totalité de ces emplacements sont utilisés à titre de résidence principale par des ménages. Des

1 « L'habitat flottant en France : cadre juridique et perspectives », mémoire de Léa Bréard, 2018

conventions d'occupation temporaire de l'espace public (à la fois de la voie d'eau et d'une partie de la berge) sont délivrées pour une période de 5 ans pour pouvoir utiliser l'espace public à titre privé. Cette convention oblige les propriétaires des bateaux à entretenir la partie de la berge qui leur est réservée.
Les ménages habitant dans ces péniches-logements payent la redevance pour l'amarrage à l'année, la taxe foncière, mais ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement de la commune.

Un mode d'habitat assez cher

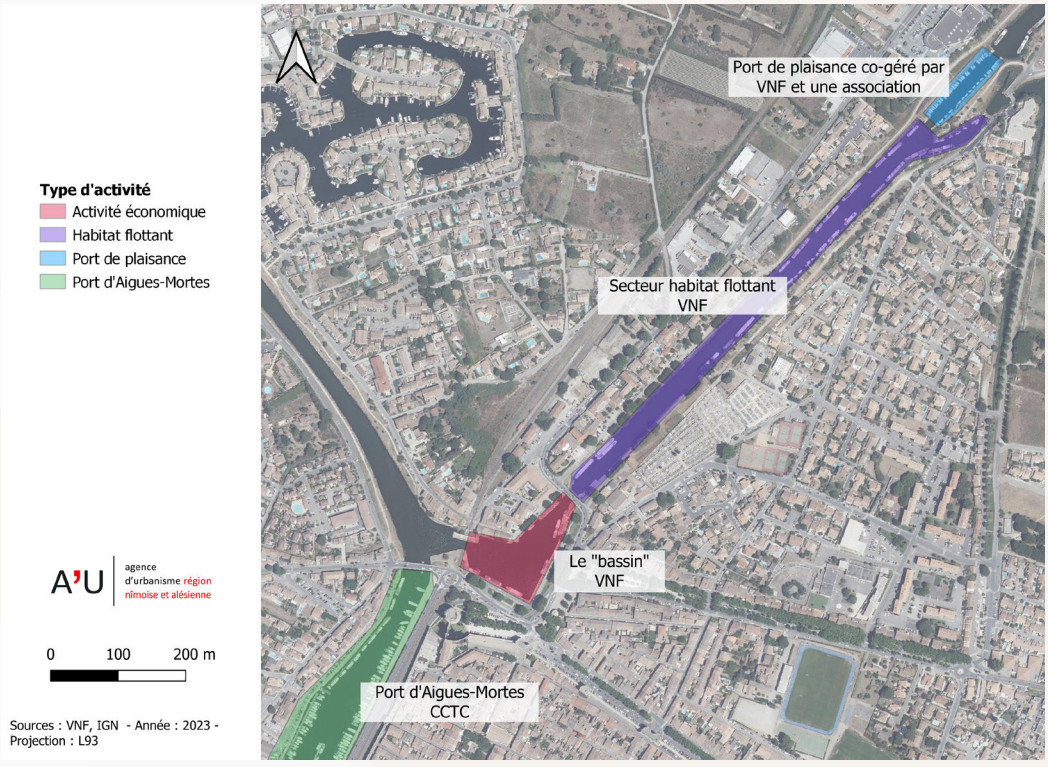
Initialement, les occupants sont plutôt des artistes et des personnes ayant racheté d'anciennes péniches commerciales dans les années 1960-70 et les ayant réhabilitées. Aujourd'hui, la typologie des propriétaires de péniches a changé et est caractérisée par des personnes plutôt aisées qui ont les moyens de payer l'entretien de plus en plus cher des bateaux (jusqu'à 100 000€ tous les 10 ans pour la révision de la péniche en cale sèche).

Vers un simple maintien des bateaux habités à Aigues-Mortes

Les possibilités d'agrandissement des zones du canal réservé à l'habitat sont limitées et contraintes techniquement par le trafic fluvial et la hauteur du plan d'eau. Les lieux d'entretiens de ces péniches habitées se font rares. VNF est en effet davantage regardant sur l'entretien des bateaux car de plus en plus de personnes ne s'en occupent pas, obligeant parfois VNF à saisir les péniches et de les détruire.

A Aigues-Mortes, l'habitat fluvial se situe entre le « bassin » et l'ancienne écluse. On recense une quarantaine d'habitations flottantes occupées en tant que résidences principales, ainsi que des chambres d'hôtes au sein de certaines péniches.

Les secteurs du résau fluvial et maritime selon leur vocation principale



zoom sur... Les bateaux habités

Port Camargue : premier port de plaisance d'Europe en nombre de places à flot

Le projet de Port Camargue remonte à 1963, quand l'Etat engage un plan d'aménagement du littoral, la mission « Racine ». La CCI de Nîmes relève le défi et confie à Jean Balladur, architecte urbaniste, la coordination des travaux qui ont débuté vers la fin des années 1960.

Port Camargue se compose de deux entités, le port public et les marinas. Le premier propose des places pour les bateaux et tous les services nécessaires, ainsi qu'un quai d'escale et un bassin d'hivernage. Les marinas sont privées et combinent une habitation (avec ou sans jardin) et l'occupation d'un plan d'eau pour y mettre leur bateau.

La particularité d'être propriétaire d'une marina est d'avoir une habitation liée à un plan d'eau : « Ce plan d'eau est situé sur le domaine public portuaire, à ce titre il est inaliénable. Le plan d'eau fait l'objet d'un contrat OPEM (Occupation de Plan d'Eau Marinas) sur domaine public portuaire, comme mentionné sur le titre de propriété de la marina. En contrepartie de l'utilisation du plan d'eau, les acquéreurs versent une redevance annuelle. Le propriétaire est invité à déclarer à la Capitainerie du port, le nom et les caractéristiques du bateau qui occupe le poste à quai et doit maintenir en parfait état les organes d'amarrage de ce plan d'eau ». (cf. https://www.portcamargue.com).

Les bateaux habités à Port Camargue

Au sein de Port Camargue, c'est notamment dans le port public qu'on constate la présence de bateaux habités (l'utilisation du plan d'eau est indissociable de la propriété du logement dans les « marinas »).

Selon la Capitainerie, on ne recense pas moins de 112 bateaux habités (probablement 120) au sein du port public. On ne constate pas de secteurs où les bateaux habités se concentrent. L'identification de ces derniers n'est pas aisée, car aucune déclaration n'est obligatoire pour les personnes qui décident de vivre dans leurs bateaux. Toutefois, leur estimation est possible à partir des boîtes aux lettres présentes en bord de voirie (112 au total).

Le profil des ménages habitant leur bateau sont différents : certains sont domiciliés au CCAS et ne disposent pas d'autres ressources que les aides sociales. Souvent, il s'agit d'artistes ou de « bohèmes » ayant fait le choix de vivre de manière alternative. On trouve également des ménages ayant quitté les villes et les métropoles, pour retrouver un contact direct avec la nature, la mer. Il s'agit parfois de personnes qui télétravaillent depuis leur habitation-bateau.

Selon la Capitainerie, ces trois dernières années, l'évolution de l'occupation volontaire à bord des bateaux est en hausse. Il s'agit plutôt du deuxième profil d'occupants, qui choisissent ce mode d'habitat pour échapper à la vie urbaine et/ou pour se rapprocher de la nature.

La Capitainerie de Port Camargue prend en compte et accompagne les évolutions des besoins des plaisanciers avec la mise en place de services et équipements qui bénéficient aussi aux nouveaux habitants des bateaux : développement d'un service gratuit de Wifi performant, réaménagement de quelques anciens blocs sanitaires en espaces type salon, mobilier à l'extérieur.

Concernant les coûts de l'emplacement, le forfait est fixe et est établi pour tous les plaisanciers sur une base annuelle et selon la taille du bateau. A titre d'exemple, le tarif pour un bateau de moins de 8 mètres est de 180€ par mois. Ce forfait est

le même en cas d'installation sur le bateau et n'augmente que si l'on demande une borne de recharge d'un voltage supérieur (pouvant être nécessaire pour alimenter le chauffage pendant l'hiver). La hausse du nombre de personnes vivant sur leur bateau n'est toutefois pas sans conséquence sur le fonctionnement du port, de la gestion des eaux usées à une consommation plus importante d'eau et électricité.

En conclusion, les bateaux habités à l'année sont plus nombreux qu'auparavant, mais cette hausse n'est pas due à la difficulté de se loger des ménages locaux. Il s'agit plutôt et le plus souvent d'une démarche volontaire de personnes souhaitant, pour différentes raisons, habiter de manière alternative. Il faut aussi souligner qu'obtenir une place à Port Camargue est très difficile, parfois impossible. Les personnes qui s'installent dans leur bateau disposaient donc déjà vraisemblablement d'un emplacement. On ne constate pas de situations de « cabanisation » mais la Capitainerie est attentive à ce phénomène et à son évolution. Les personnes vivant dans les bateaux peuvent aussi être considérées comme des « relais locaux » qui font remonter des informations, des problèmes, des situations, etc. Enfin, une campagne de recensement des bateaux habités serait nécessaire pendant l'hiver pour mieux le qualifier.



Vue aérienne de Port Camargue - Grau-du-Roi

https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=128024784

A Port Camargue, les bateaux habités à l'année se situent au sein du port public de plaisance. On estime environ 120 bateaux occupés en tant qu'habitation à l'année.

zoom sur... les locations de courte

Les locations de type « Airbnb » : quelques éléments de contexte

En France comme dans le monde entier, la location de meublés de tourisme via les plateformes en ligne a bouleversé certains marchés locaux, de l'immobilier, comme de l'hébergement touristique.

Il est tout d'abord nécessaire de distinguer les propriétaires occupant leur résidence principale, qui proposent leur bien de manière occasionnelle (120 nuits par an maximum, selon la loi), de ceux qui misent sur Airbnb pour cumuler les locations de courte durée tout au long de l'année.

On cherchera ici à répondre aux questions suivantes :

- Un logement loué par Airbnb (ou autres plates-formes), c'est un logement en moins pour les ménages locaux à l'année ?
- Quel est l'impact des locations Airbnb sur les prix immobilier et des loyers ?
- Existe-t-il une spéculation immobilière liée au « phénomène Airbnb ?

Une base de données (payante) plus complète est en cours d'acquisition. Il s'agit ici de faire un point d'ensemble des premiers résultats quantitatifs.

Une offre très importante

En Terre de Camargue, les locations de type Airbnb sont nombreuses. Si l'on prend en compte les annonces disponibles début septembre 2023, on en dénombre environ 2 700.

Il s'agit des annonces présentes sur deux plateformes en ligne : Airbnb et Abritel. La plupart sont enregistrées sur Airbnb.

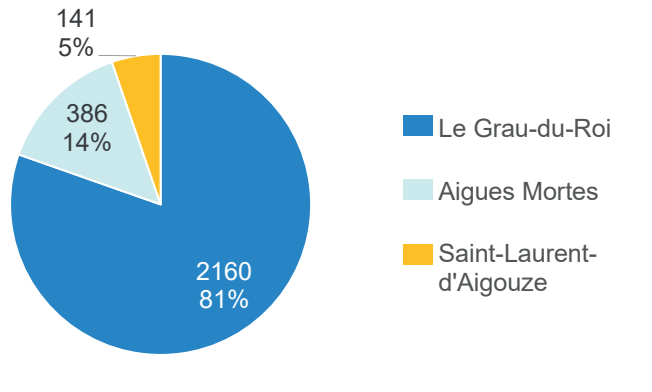
81% de ces meublés proposés à la location à la nuitée se situent au Grau-du-Roi, soit 2 160 annonces.

Pour rappel, le nombre de résidences secondaires au Grau-du-Roi est conséquent, avec 19 758 résidences secondaires (en 2019).

A Aigues-Mortes, on compte 1077 résidences secondaires en 2019 et 203 à Saint-Laurent-d'Aigouze.

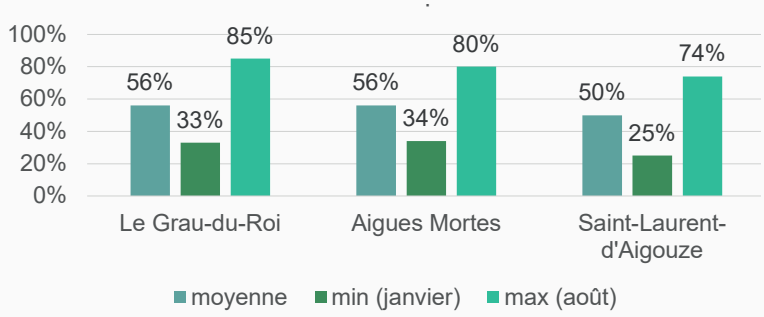
Le taux d'occupation (nuitées louées/ nuitées proposées) de ces meublés de tourisme varie en fonction de la période de l'année. En moyenne, il est de 50% à 56% selon les communes

Nombre d'annonces disponibles (sept. 2023) sur les plateformes Airbnb et Abritel



Sources : AirDNA septemnre 2023, traitement A'U

Taux d'occupation moyen, minimum et maximum dans l'année 2022



Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

durée de meublés de tourisme

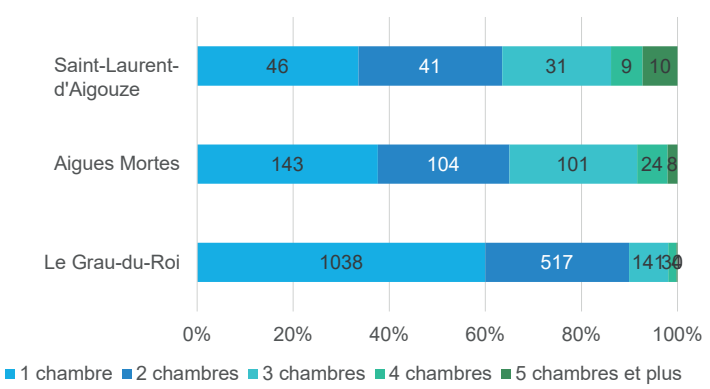
La typologie de biens

Au regard de la typologie de biens mis en location à la nuité, malgré la possibilité offerte par les plateformes de location en ligne de louer une chambre, on constate qu'en Terre de Camargue, **98% de locations concernent des logements entiers** et seulement 2% des chambres.

La typologie et la taille des logements meublés de tourisme varie en fonction de la commune, ce qui est en lien avec la typologie des parcs de logements respectifs. Ainsi, au Grau du Roi sont proposés en majorité des studios et des T2, tandis qu'Aigues-Mortes propose plus de T3 par rapport au Grau-du-Roi. A l'instar d'Aigues-Mortes, 2/3 des logements mis en location à Saint-Laurent-d'Aigouze sont des petits logements (studios et T2).

Plus généralement, il semblerait que le logement privilégié pour la location de courte durée soit le studio ou le T2 (2/3 des annonces disponibles).

La typologie des logements proposés à la location de courte durée (sept. 2023, Airbnb et Abritel)



Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

L'info clé

" Les studios et les T2 sont les logements les plus proposés sur les plateformes de location "

CONSTATS

- Un premier regard nous permet de constater que le nombre de locations privées à la nuitée est élevé (2 700 en Terre de Camargue).
- La commune la plus concernée par le phénomène « AirBnB » est Le Grau-du-Roi, mais proportionnellement, c'est à Saint-Laurent d'Aigouze que le phénomène prend de l'ampleur (si l'on considère le ratio existant entre les RS et les meublés de tourisme).
- Au Grau-du-Roi, il s'agit notamment de studios, nuançant l'idée que l'impact sur la RP soit fort. En d'autres termes, le logement «bnb» pourrait concerner de manière marginale le parc des RP.
- Par contre, à Aigues-Mortes et Saint-Laurent-d'Aigouze, les logements mis en location de courte durée sont de plus grande taille, ce qui peut affecter directement le marché des RP.

zoom sur... les locations de courte

Nombre, évolution et prix des nuitées en Terre de Camargue

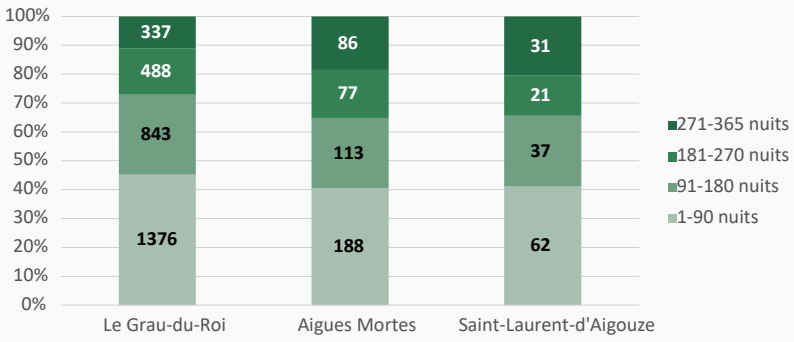
Le nombre de nuitées moyen proposé en 2022 est similaire dans les trois communes, avec 40 à 45% des meublés de tourisme disponibles pour 90 nuits maximum et 20% maximum (à Aigues-Mortes) disponibles pour plus de 271 nuits.

Le graphique ci-contre montre que le nombre de nuitées louées au Grau-du-Roi est largement supérieur aux autres communes de la CCTC.

Un autre constat est la **forte croissance du nombre de locations au Grau-du-Roi ces dernières années, avec un effet de saisonnalité qui est également assez évident**. Le nombre de nuitées louées à Aigues-Mortes et à Saint-Laurent-d'Aigouze semble stable ces trois dernières années. Force est de constater que **près de 1000 logements sont loués en saison hivernale, ce qui montre l'attractivité touristique du territoire même hors saison**. D'autre part, il ne s'agit pas forcément d'une bonne nouvelle si le logement en question était auparavant loué à l'année. La rentabilité de la location à la nuitée a pu faire évoluer les choix des propriétaires.

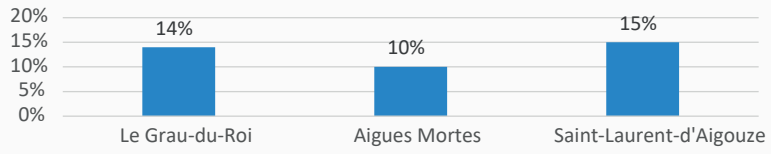
En effet, les prix moyens des nuitées se situent autour de 141 €, assurant une forte rentabilité des biens mis en location. Ce montant à la nuitée a fortement augmenté en 2023 par rapport à 2022. En moyenne, l'augmentation a été la plus forte à Saint-Laurent-d'Aigouze (+15%).

Nombre de nuitées proposées en 2022 sur les plateformes Airbnb et Abritel



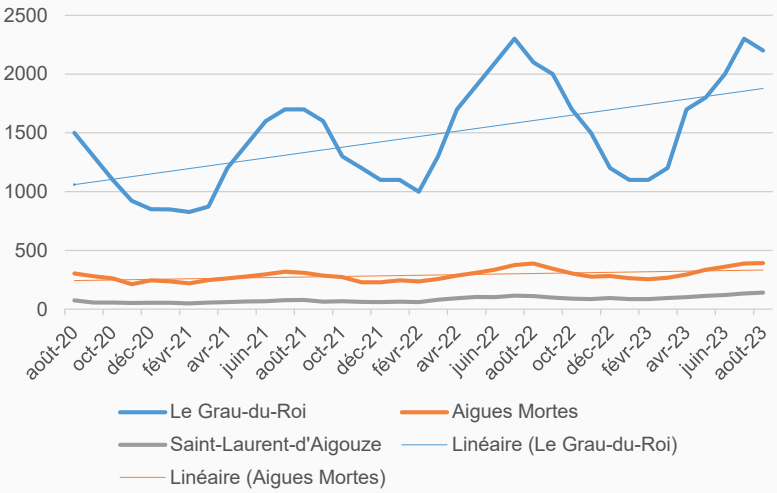
Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

Évolution moyenne des prix à la nuitée en 2023 par rapport à 2022 sur les plateformes Airbnb et Abritel



Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

Nombre de nuitées louées par mois sur les plateformes Airbnb et Abritel de août 2020 à août 2023

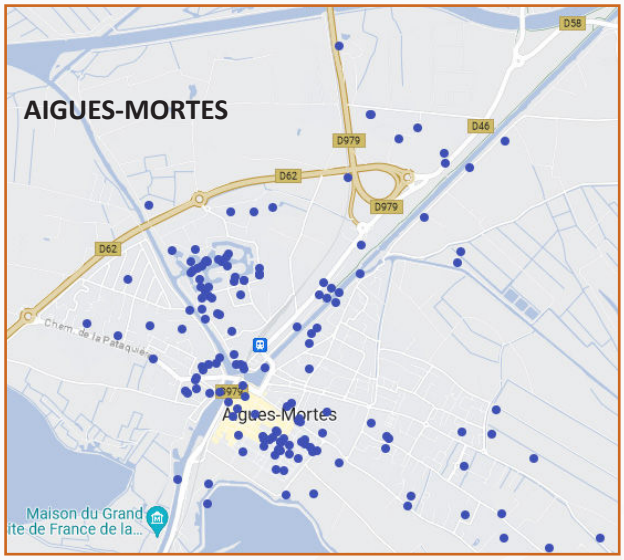


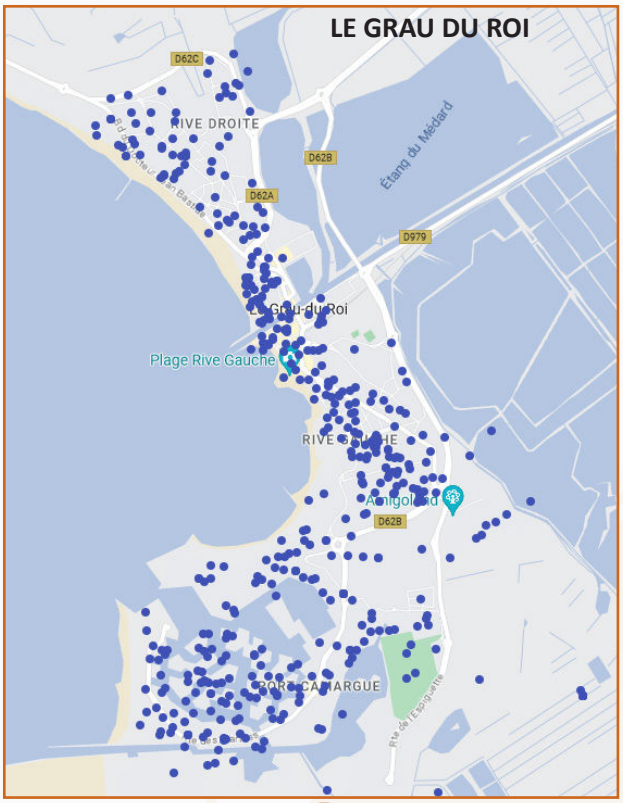
Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

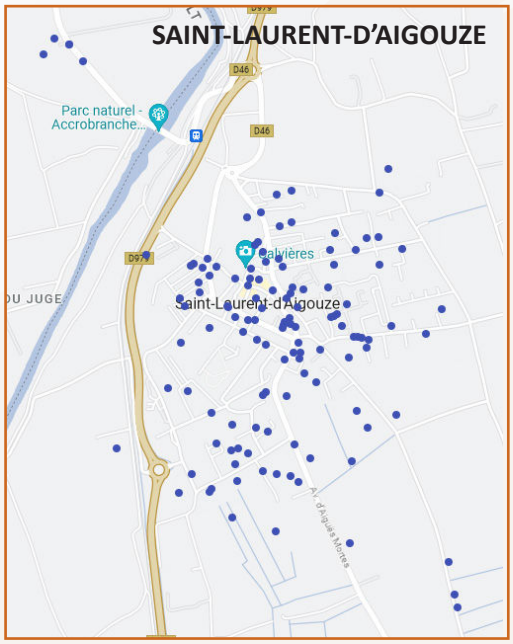
durée de meublés de tourisme

Localisation des annonces disponibles début septembre 2023 sur les plateformes Airbnb et Abritel

Au Grau-du-Roi, les annonces sont localisées dans tous les quartiers, avec une plus forte présence au Port Camargue, autour du port de pêche et en Rive Gauche. A Aigues-Mortes, c'est notamment le secteur Est de la ville fortifiée ainsi que la Marinas. A Saint-Laurent-d'Aigouze, on retrouve le plus d'offres dans et autour du centre ancien.







Sources : AirDNA septembre 2023, traitement A'U

ENJEUX

- Evaluer finement l'impact de la location de courte durée de meublés de tourisme sur le marché immobilier (en terme de prix par ex.) et la disponibilité de résidences principale (propriétaires occupants et locataires à l'année).
- Mieux connaître les possibilités offertes aux communes pour appréhender le phénomène et mettre en place des solutions adaptées afin de le maîtriser et éviter qu'il ne prenne des proportions trop importantes.

4.8 La vacance de plus de 2 ans

D'après les fichiers fonciers, la CC Terre de Camargue compte 1 037 logements vacants en 2021 sur un parc total de 31 901 logements, soit un taux de 3,3%, en baisse ces dernières années. Il est d'ailleurs inférieur aux moyennes départementales et régionales.

Ce taux témoigne d'une véritable tension sur le marché immobilier, où les biens ne restent pas longtemps inoccupés. Il faut considérer qu'une part de vacance se situant autour de 6% est nécessaire à la fluidité du marché du logement.

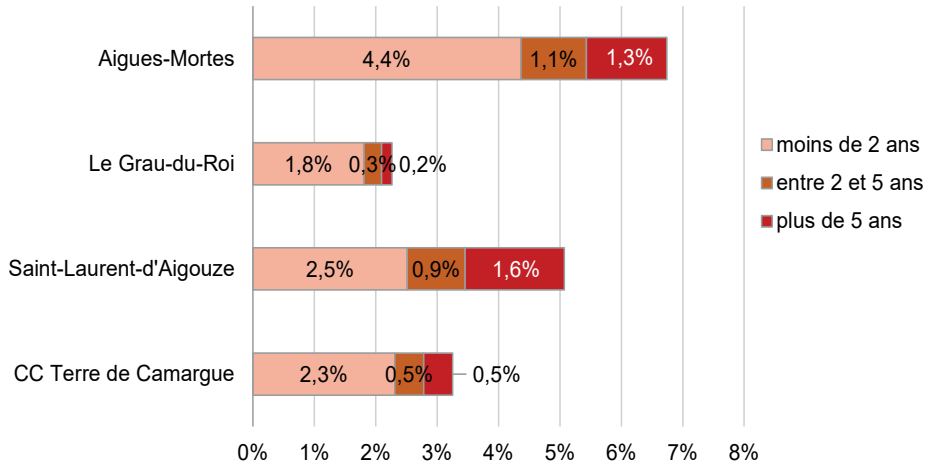
La vacance structurelle observée sur Terre de Camargue est très faible (1% du parc) et pourrait être liée à des successions, ou à des raisons personnelles (personne âgée dans l'incapacité de gérer son bien, départ en maison de retraite, rétention pour un proche).

Ce taux de vacance à l'échelle communautaire cache néanmoins d'importantes disparités entre communes, et aussi entre quartiers d'une même commune. Ainsi, Aigues-Mortes présente le taux le plus élevé parmi les 3 communes, soit 6,8%. Toutefois, il s'agit pour la plupart (4,4%) d'une vacance de courte durée (moins de 2 ans), soit une vacance qui correspond par exemple au temps nécessaire pour effectuer des travaux de rénovation. La vacance supérieure à 2 ans est de 2,4% du parc, ce qui correspond à 134 logements.

Saint-Laurent d'Aigouze présente un profil similaire à celui d'Aigues-Mortes, avec néanmoins un taux de vacance frictionnelle inférieur (2,3%). Au total, 113 logements étaient déclarés vacants en 2021, dont une cinquantaine depuis plus de 2 ans.

Le Grau-du-Roi présente un taux de vacance structurelle très bas (0,5% du parc), signe d'un marché hyper tendu où les rentabilités locatives et les prix de vente poussent les propriétaires à ne pas laisser vacant leur logement. On remarque une certaine concentration des logements vacants dans le secteur du port de pêche, rive gauche. Il faut rappeler que parfois des logements à l'étage de commerces de centre-ville sont déclarés vacants mais utilisés en tant qu'entrepôts commerciaux (stockage notamment).

Durée de vacance des logements dans la CC Terre de Camargue



Sources : LOVAC (fichier lovac_fil2022), exploitation A'U

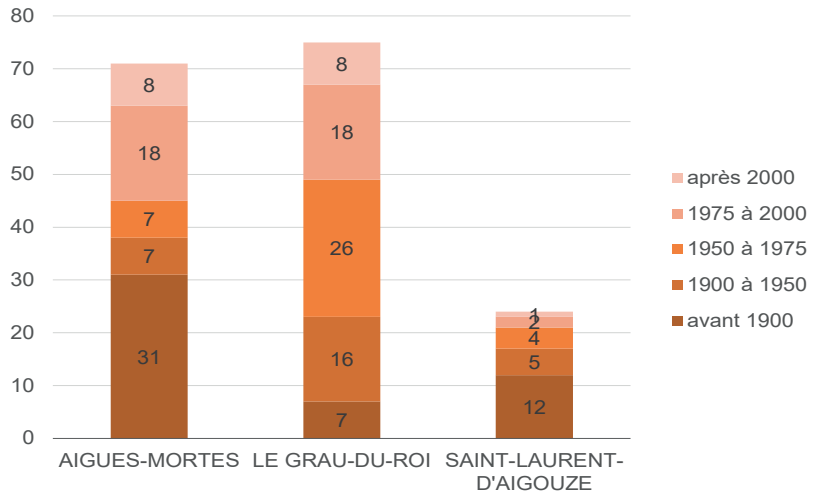
L'info clé

« Une vacance de longue durée très faible, signe d'une forte tension immobilière »

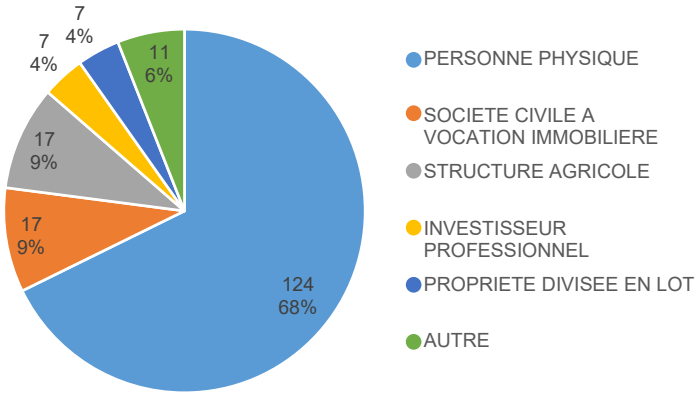
Par ailleurs, la remise sur le marché des logements vacants depuis plus de 2 ans n'est pas automatique. En effet, les logements vacants depuis plus de 2 ans sont pour environ la moitié des logements anciens, construits avant 1950 (46%). Ce parc ancien souvent inconfortable, nécessite des travaux lourds, relevant donc l'enjeu d'inciter les propriétaires à investir pour améliorer leur qualité.

68% des personnes physiques propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans sont âgées de plus de 60 ans.

Périodes de construction des logements vacants depuis plus de 2 ans dans la CC Terre de Camargue



Propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans dans la CC Terre de Camargue



Sources : LOVAC (fichier lovac_fil2022), exploitation A'U

L'info clé

"La plupart des logements vacants de longue durée sont la propriété de personnes physiques âgées de + de 60 ans"

Le fichier LOVAC

Afin de mieux appréhender la vacance des logements, d'autres sources de données sont mobilisables. Le fichier LOVAC, lancé en 2020, en est une. Issue du croisement du fichier 1767BISCOM et des fichiers fonciers, ce traitement a été réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement dans le cadre du Plan National de Lutte contre les Logements Vacants. Ce fichier permet de dresser un portrait détaillé des logements vacants : année de construction, durée de la vacance, typologie du logement, type de propriétaire, qui sont autant de variables pouvant être analysées.

zoom sur... La vacance de plus de 2 ans

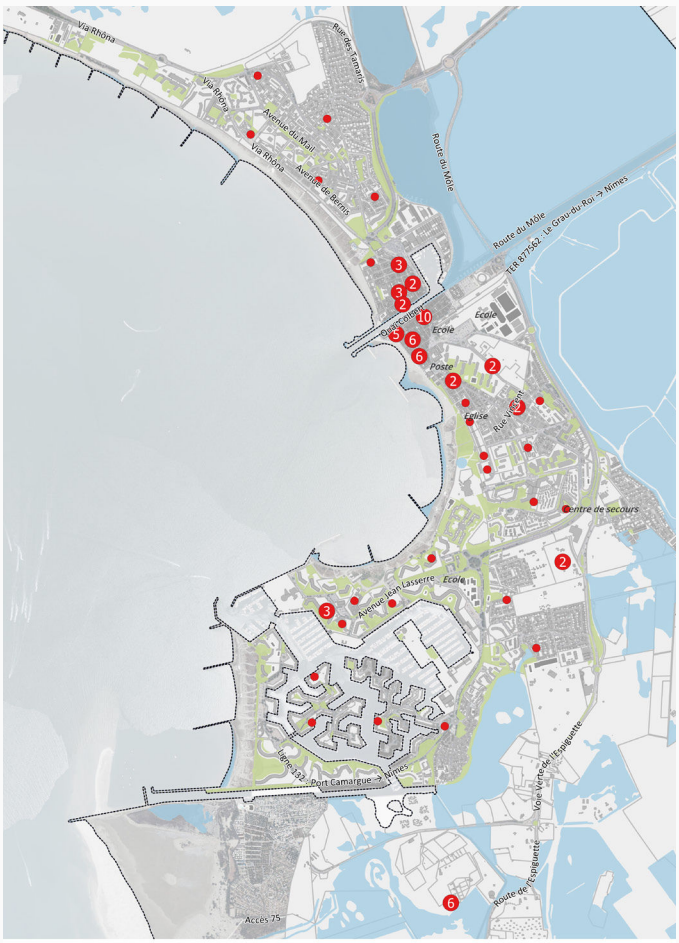
Nombre de logements vacants (Lovac) dans les communes de Terre de Camargue en 2021

	Nombre de logements	Nombre de logements vacants	Moins de 2 ans	Entre 2 et 5 ans	Plus de 5 ans
CC Terre de Camargue	31 901	1 037	737	150	150
Saint-Laurent-d'Aigouze	2 228	113	56	21	36
Le Grau-du-Roi	24 037	544	435	69	40
Aigues-Mortes	56 36	380	246	60	74

L'info clé

"Une vacance de longue durée localisée dans les centres anciens notamment"

Le Grau-du-Roi



LEGENDE

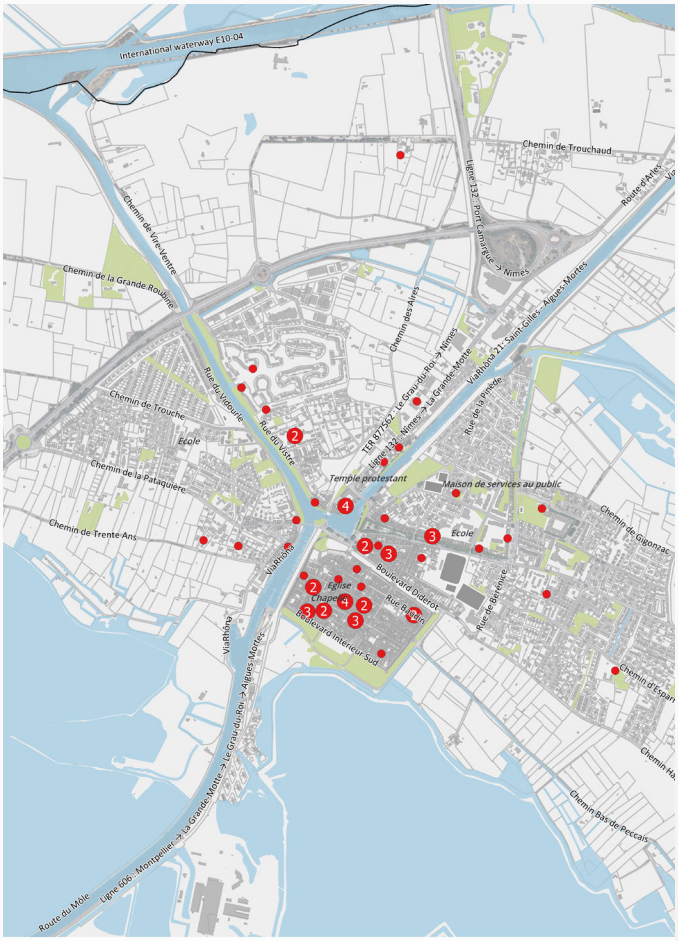
- Nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus selon LOVAC pour l'année 2022

Source : LOVAC, Ministère de la transition écologique, DHUP en partenariat avec le CEREMA, données au 1er janvier 2022.

0 200 400 m

A'U

Aigues-Mortes



LEGENDE

- Nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus selon LOVAC pour l'année 2022

Source : LOVAC, Ministère de la transition écologique, DHUP en partenariat avec le CEREMA, données au 1er janvier 2022.

0 200 400 m

A'U

Saint-Laurent-d'Aigouze



LEGENDE

- Nombre de logements vacants depuis 2 ans et plus selon LOVAC pour l'année 2022

Source : LOVAC, Ministère de la transition écologique, DHUP en partenariat avec le CEREMA, données au 1er janvier 2022.

0 200 400 m

A'U

4.9 Le parc privé potentiellement indigne (PPPI)

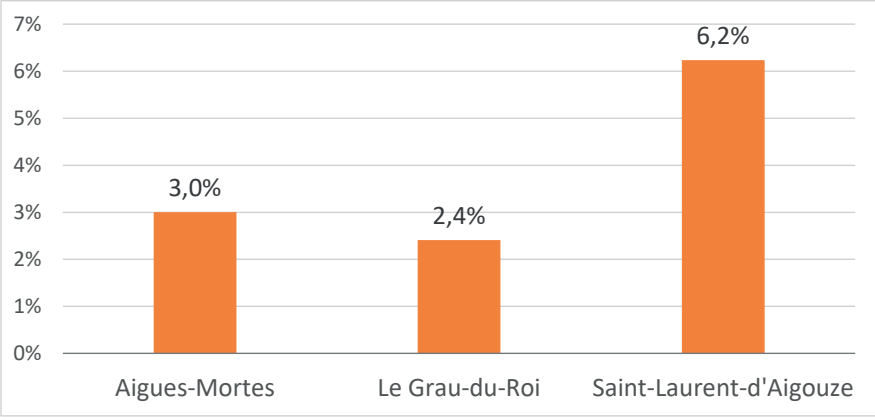
Les fichiers du parc privé potentiellement indigne (PPPI*) permettent d'effectuer un pré-repérage des logements indignes. Il ne traite pas des potentielles situations d'indignité ou de dégradation dans le parc privé des résidences principales.

Le PPPI est issu du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) et permet de caractériser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun. Un secret statistique s'applique sur cette base notamment quand le traitement est effectué à une échelle communale et infra-communale, limitant son potentiel. Cela limite son potentiel quant à la possibilité de localiser précisément les logements concernés.

Néanmoins, on peut quantifier le volume et la part de logements privés potentiellement indignes au sein des trois communes. La part de PPPI a été calculée sur le total de résidences principales (et non sur le total des logements) car, par définition, le PPPI ne concerne que les logements privés occupés à titre de résidence principale.

Ainsi, on comptabilise 379 logements privés potentiellement indignes sur la Communauté de Communes. 144 logements sont situés au Grau-du-Roi et 124 à Aigues-Mortes, ce qui représente respectivement 2,4% et 3% du parc de résidences principales (RP) de chaque commune. Saint-Laurent-d'Aigouze est la commune qui compte le moins de logements potentiellement indignes mais en le rapportant au nombre de RP, elle compte la part de ce type de logement la plus importante : 6,2% des RP de la commune.

Part de logements privés potentiellement indignes sur le parc de résidences principales (2019)



Sources : FILOCOM (Fichier des logements à l'échelle communale), Extraction PPPI, exploitation A'U

* Le PPPI est constitué de deux sous-ensembles qui ne correspondent pas aux mêmes problématiques :

- les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6*, occupées par des ménages au revenu fiscal inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ; à savoir un parc de qualité « courante », mais occupé par des ménages à très faibles ressources (moins de 35 % du revenu médian) ;

- les résidences principales privées de catégorie cadastrale 7 et 8*, occupées par un ménage au revenu fiscal inférieur à 150 % du seuil de pauvreté ; c'est-à-dire un parc de moindre qualité (« médiocre » à « délabré ») mais occupé par des ménages aux ressources plus élevées (75 % du revenu médian)

Au sein même de cette seconde catégorie, on peut identifier les ménages du segment dit « noyau dur », qui représente la population des logements classés dans les catégories les plus dégradées habités par des populations aux revenus très faibles (inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté).

4.10 Les arrêtés d'indignité

Pour ce qui concerne les arrêtés d'indignité, on distingue trois situations : l'insalubrité, le péril et la mise en sécurité ainsi que la non-décence. La loi du 31 mai 1990 précise que : « Constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes, pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

Sur la CCTC, on recense 27 arrêtés concernant 23 logements (certains logements faisant l'objet de 2 types d'arrêté) :

INSALUBRITE

9 logements sont classés pour insalubrité : 4 à Aigues-Mortes (dont 1 irrémédiable), 2 au Grau-du-Roi (dont 1 remédiable) et enfin 3 à Saint-Laurent-d'Aigouze (dont 2 irrémadiables). Un logement ou un immeuble est classé insalubre lorsqu'il présente un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou du voisinage, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation. Il peut s'agir de locaux impropres à l'habitation ou comptant des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils autorisés. La moitié de ces logements sont localisés au sein des centres-anciens.

NON-DECENCE

18 logements ont été classés indignes pour cause de non décence, tous dans des immeubles différents : 6 à Aigues-Mortes (dont 4 dans les remparts de la ville), 9 au Grau-du-Roi (dont les 2/3 sont sur le font de mer) et 3 à Saint-Laurent-d'Aigouze. Une situation de non-décence signifie que la santé ou la sécurité des habitants n'est pas assurée, que les équipements essentiels ne sont pas fournis, que des nuisibles ou des parasites sont présents ou que le logement ne répond pas à une performance énergétique minimale.

MISE EN SECURITE

Aucun logement n'a fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité au sein de la CCTC. Pour la sécurité des occupants ou des tiers du fait d'un défaut d'entretien des équipements communs, d'un problème de solidité ou d'entreposage de matières inflammables ou explosives.

NOTE METHODOLOGIQUE

Seules les informations que les communes ont fait remonter à la CAF et/ou à la DDTM ont pu être exploitées. Cette analyse peut donc être partielle.

Nombre et types d'arrêtés d'indignité en cours en 2022

		Type d'arrêté		
	Nombre de logements concernés	Insalubrité	Mise en sécurité	Non-décence
Aigues-Mortes	8*	4	0	6
Le Grau-du-Roi	11	2	0	9
Saint-Laurent-d'Aigouze	4*	3	0	3
CCTC	**23**	**9**	**0**	**18**

** dont 2 logts cocernés par 2 arretés*

Source : Recensement auprès des communes (2018-2020) ou de la préfécture (2022), extrait ORTHI/CAF

zoom sur... Les logements dans

L'habitat au sein de cinq zones d'activités

En Terre de Camargue, on compte 5 zones d'activités (ZA) : les ZA «Route de Nîmes» et « Terre de Camargue » à Aigues-Mortes, les ZA « Port de Pêche » et « Montplaisir » au Grau-du-Roi, la ZA « Lou Grasilho » à Saint-Laurent-d'Aigouze.

C'est à Aigues-Mortes que l'on trouve les ZA qui contiennent le plus de logements : 37 logements sur la ZA de la Route de Nîmes et 29 logements sur la ZA Terre de Camargue. Le Grau-du-Roi rassemble 43 logements dans ses ZA dont les 2/3 sur celle du Nouveau Port de Pêche. La ZA de Saint-Laurent-d'Aigouze compte, quant à elle 23 logements.

La typologie des logements sur les ZA de la CCTC est marquée par une majorité d'appartements (environ 2/3 des logements). Cette observation est moins marquée dans la ZA de Saint-Laurent-d'Aigouze dont le périmètre prend en compte une partie résidentielle.

L'info clé

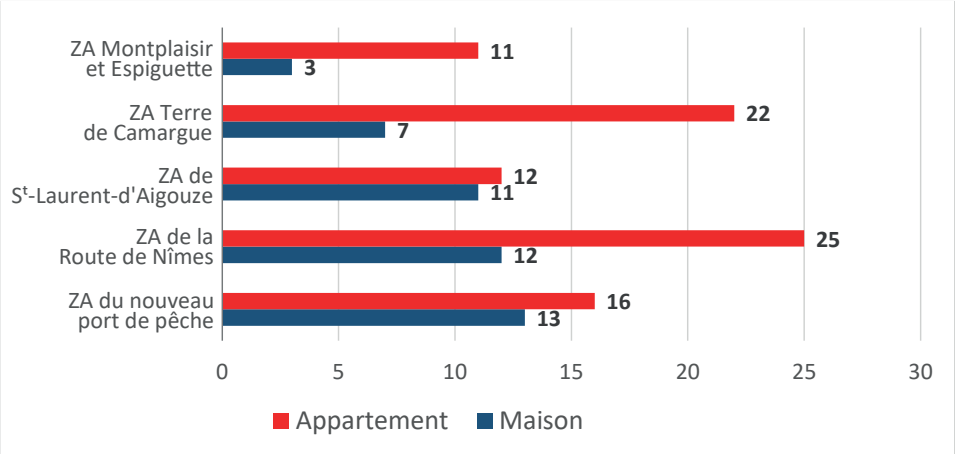
« En Terre de Camargue, on dénombre 132 logements au sein de cinq ZA »

Les logements en ZAE : un objet controversé ?

Actuellement, les PLU des trois communes règlementent la création et/ou l'extension des logements dans ces zones d'activités. Ils interdisent la création de nouveaux logements, à l'exception de ceux directement liés aux activités pour les zones d'activités du Grau-du-Roi et d'Aigues-Mortes (gardiennage notamment). L'extension des logements existants peut être admis sous conditions.

Les PLU du Grau-du-Roi et d'Aigues-Mortes sont en cours de révision. Or, la tendance constatée des révisions de PLU au niveau national, est d'interdire les nouveaux logements au sein des Z.A.E. En effet, la présence de logements au sein des zones d'activités pose plusieurs difficultés, telles que des conflits d'usages entre activités et habitations (nuisances diverses), l'augmentation de la pression foncière et renforce la raréfaction du foncier économique. Le logement en zone d'activités peut donc conduire à une disparition progressive des activités. Dans ce contexte, les communes font de plus en plus le choix dans leur PLU de préserver la destination exclusivement économique des zones d'activité.

Typologie des logements dans les ZA en Terre de Camargue en 2022



les zones d'activités

Propriété et occupation des logements

Les types de propriétaires des logements au sein des zones d'activités de la CCTC sont assez hétérogènes selon les zones. Trois type de propriétaires détiennent des logements : des personnes morales (notamment des SCI) à hauteur de 54 logements (environ 40%), des personnes physiques (environ 33%), ainsi que la commune du Grau-du-Roi (à hauteur de 27%), réattribués sous forme de baux emphytéotiques de 99 ans, et parfois transformés en logements par les bénéficiaires sans autorisation de la commune. Les PLU n'autorisent dans les ZA que les logements de fonction (150m² maximum dans la limite de 30% du volume).

Les propriétaires de logements dans la ZA Terre de Camargue sont très majoritairement des personnes physiques, ceux de la ZA de la route de Nîmes sont à 80% détenus par des personnes morales et les logements situés dans la ZA du nouveau port de pêche au Grau-du-Roi appartiennent à 86% à la commune. Il faut noter pour ce dernier cas que les communes ne sont pas seules propriétaires de ces logements : ils sont aussi détenus par des personnes tierces (personnes physiques ou personnes morales notamment).

Les personnes physiques propriétaires de logements en ZA les occupent à 44%. C'est dans la ZA de la route de Nîmes que l'on retrouve la part la plus importante de propriétaire occupant. Le reste est loué (30%) ou vacant (11%). les logements détenus par des personnes morales et notamment des SCI sont à 61% loués et seulement 16% sont occupés par leur propriétaire. On peut également noter que presque 14% de ces logements sont occupés à titre gratuit.

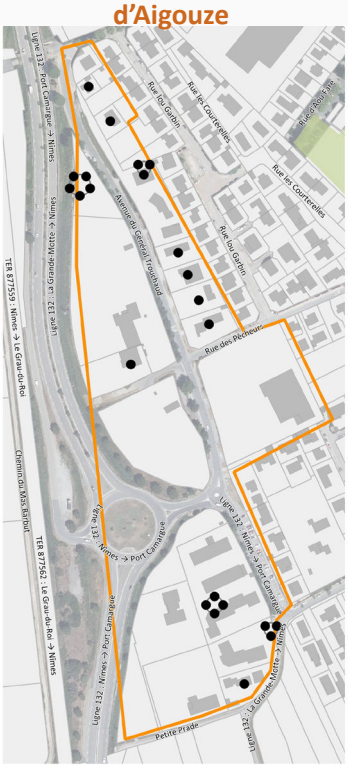
La vacance des logements au seind des ZA en Terre de Camargue est d'environ 12%, soit 16 logements vacants au 1er janvier 2022 (Fichiers Fonciers 2022). Ce taux peut sembler élevé en comparaison du taux de vacance à l'échelle de tous les logements de la CCTC qui est de 3,3%. On peut le mettre en perspective avec le caractère spécifique de la thématique des logements en ZA. En effet, certains de ces logements vacants peuvent ne pas être assujetis à une taxe professionnelle et d'office considérés comme des locaux d'habitation. Mais cela n'empêche pas leur utilisation comme lieux de stockage par exemple. Presque la moitié de ces logements sont situés dans la ZA Terre de Camargue à Aigues-Mortes.



Vue aérienne de la ZA du nouveau port de pêche au Grau-du-Roi

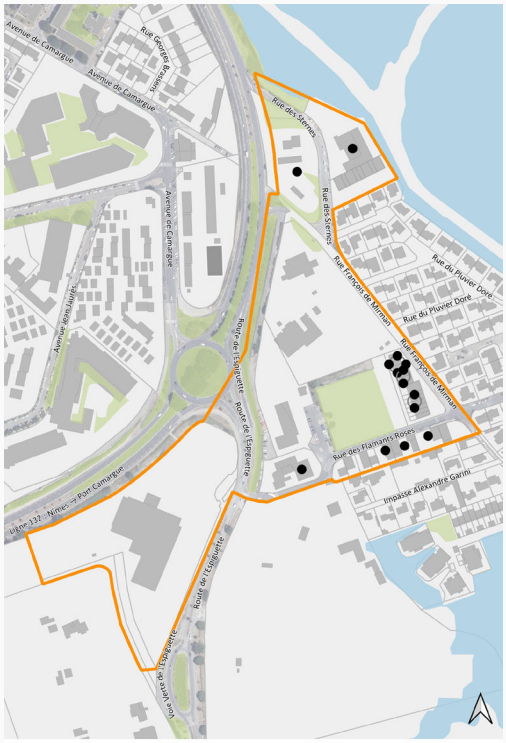
zoom sur... Les logements dans

ZA de Saint-Laurent-d'Aigouze



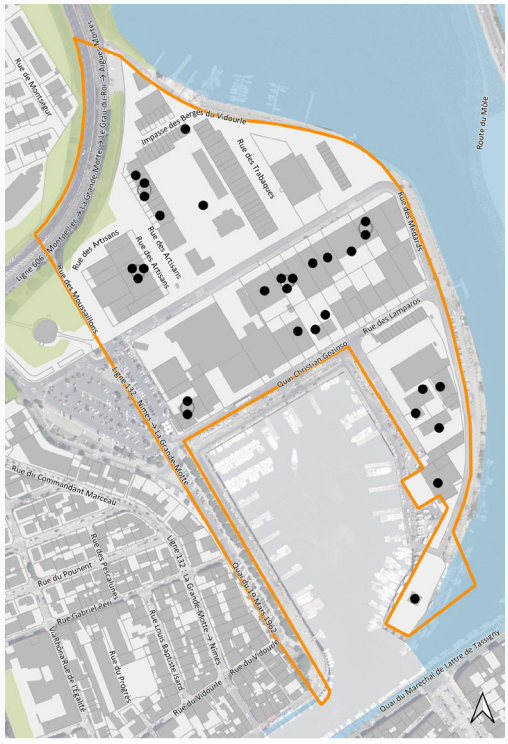
1 point = 1 logement
0 25 50 m
Limite de la zone d'actvité
Sources : DGFIP, CEREMA, IGN - Année : 2023 - Projection : L93

ZA Montplaisir et Espiguette au Grau-du-Roi



1 point = 1 logement
0 50 100 m
Limite de la zone d'actvité
Sources : DGFIP, CEREMA, IGN - Année : 2023 - Projection : L93

ZA du nouveau port de pêche au Grau-du-Roi



1 point = 1 logement
0 50 100 m
Limite de la zone d'actvité
Sources : DGFIP, CEREMA, IGN - Année : 2023 - Projection : L93

ZA de Saint-Laurent-d'Aigouze

Nombre de logements	23
Part des T4 et plus	100%
Part des logements vacants	13%
Part des propriétaires occupants	39%
Parts des logements construits après 2000	96%

ZA Montplaisir et Espiguette au Grau-du-Roi

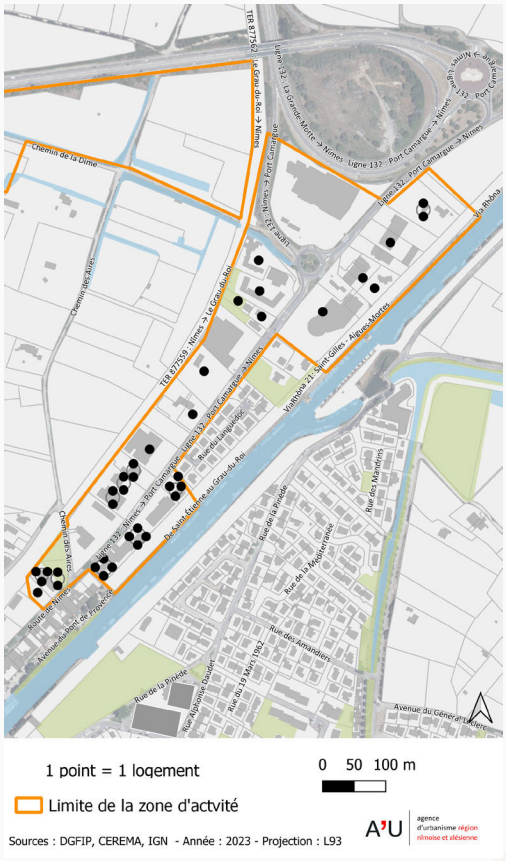
Nombre de logements	14
Part des T4 et plus	64%
Part des logements vacants	0%
Part des propriétaires occupants	14%
Parts des logements construits après 2000	86%

ZA du nouveau port de pêche au Grau-du-Roi

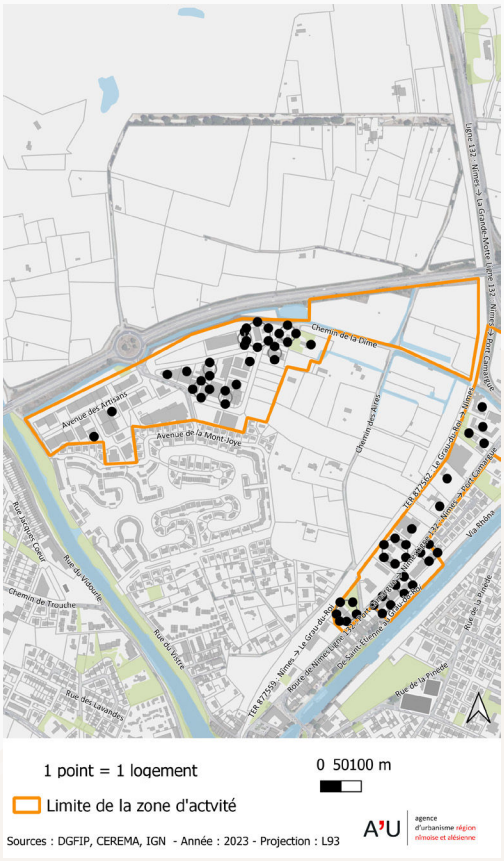
Nombre de logements	29
Part des T4 et plus	97%
Part des logements vacants	14%
Part des propriétaires occupants	48%
Parts des logements construits après 2000	34%

les zones d'activités

ZA de la route de Nîmes à Aigues-Mortes



ZA Terre de Camargue à Aigues-Mortes



ZA de la route de Nîmes à Aigues-Mortes

Nombre de logements	37
Part des T4 et plus	95%
Part des logements vacants	5%
Part des propriétaires occupants	57%
Parts des logements construits après 2000	27%

ZA Terre de Camargue à Aigues-Mortes

Nombre de logements	29
Part des T4 et plus	78%
Part des logements vacants	24%
Part des propriétaires occupants	24%
Parts des logements construits après 2000	24%

4.11 Les performances énergétiques des logements

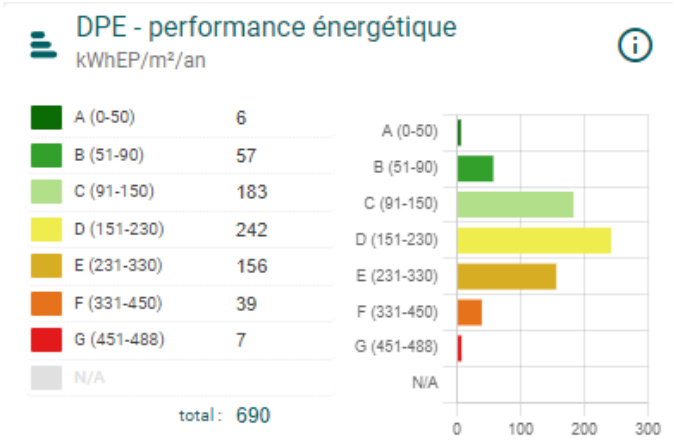
Une méthode d'estimation exploitant les données des diagnostics de performance énergétique (DPE), collectées par l'Ademe, permet de classer le parc de logement par classe de consommation énergétique. Depuis 2013 les DPE sont devenus obligatoires en cas de location ou de vente d'un logement. L'analyse recense ici les DPE réalisés entre 2013 et le début de l'année 2023.

A l'échelle de la CCTC, seulement 690 logements ont fait l'objet d'un DPE ce qui représente seulement environ 8% du parc privé. Plus de la moitié d'entre se trouvent au Grau-du-Roi.

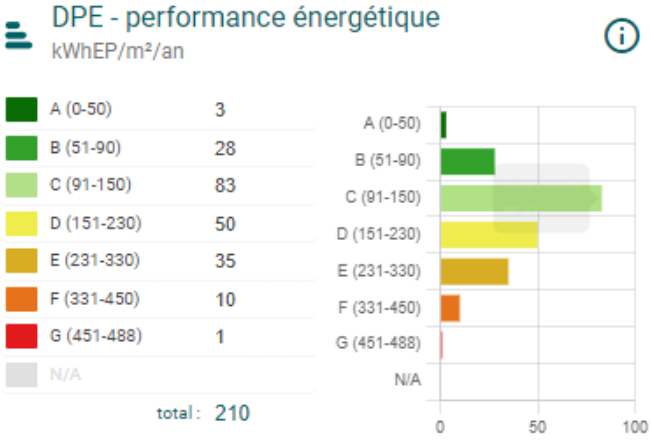
Parmi les logements qui disposent d'un DPE, environ 1/3 ont une étiquette de performance énergétique D et on passe à 70% du parc qui dispose d'une étiquette supérieur à D. Il faut cependant compter sur environ 64% de logements (ce qui représente 444 logements) dont l'étiquette énergétique corespond à D ou inférieur et sur lesquels il faudra penser à engager des travaux de rénovation énergétique.

A l'échelle communale, c'est Aigues-Mortes qui semble avoir les logements aux meilleures performances énergétiques avec plus de la moitié des logements diagnostiqués ayant une étiquette C ou supérieur, contre seulement 23% au Grau-du-Roi et 43% à Saint-Laurent-d'Aigouze.

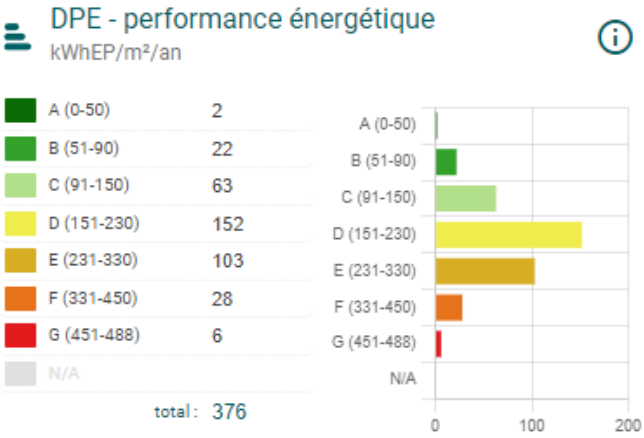
DPE des logements du parc ancien de la CCTC en 2023



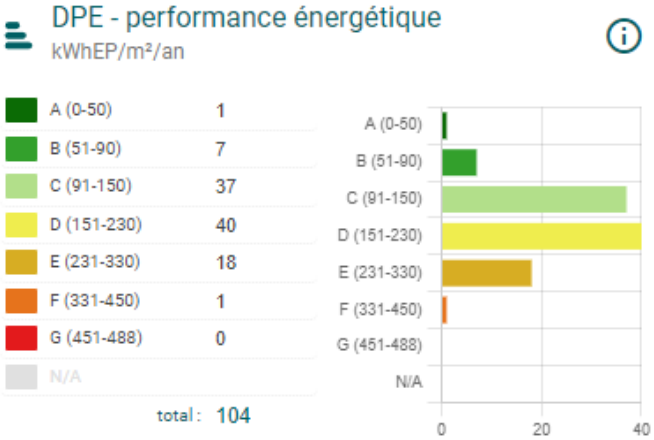
DPE des logements du parc ancien d'Aigues-Mortes en 2023



DPE des logements du parc ancien du Grau-du-Roi en 2023



DPE des logements du parc ancien de Saint-Laurent-d'Aigouze en 2023



L'essentiel

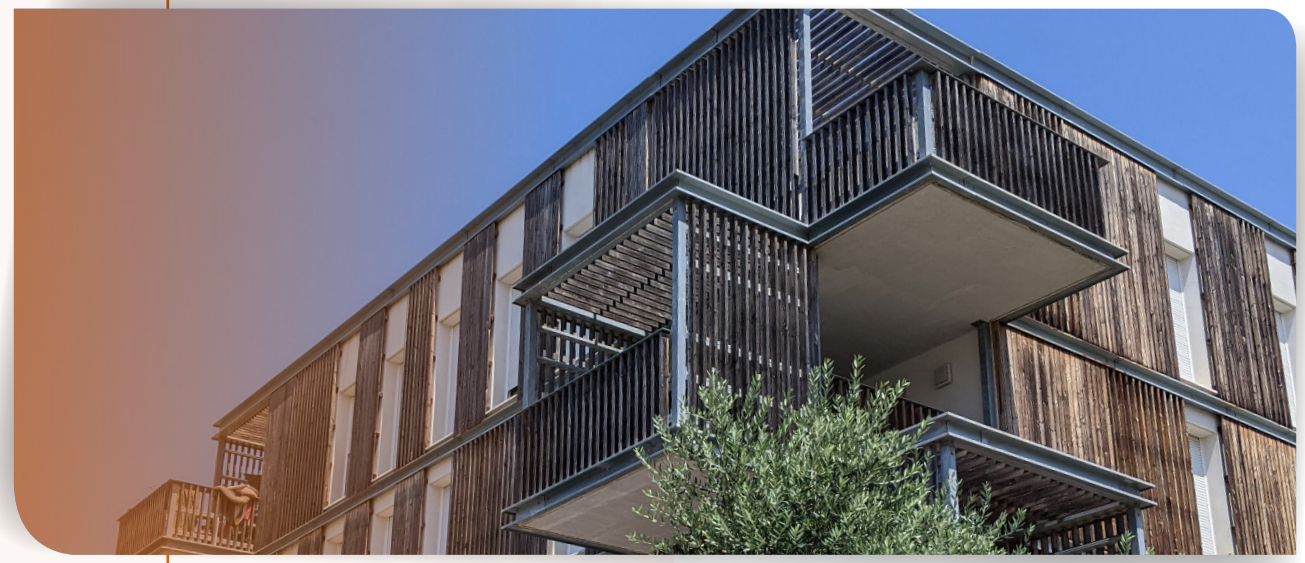
Constats

- Une part de résidences secondaires élevée, concentrée au Grau-du-Roi
- Un parc assez récent, avec un développement urbain très soutenu ces 20 dernières années.
- Une vacance structurelle qui n'atteint pas un niveau suffisant pour représenter une opportunité pour augmenter le parc de résidences principales.
- Un phénomène « Airbnb » très implanté sur le territoire.
- Des logements en zone d'activité, réalisés ces 20 dernières années.
- Une part encore importante de logements affichant de très faibles performances énergétiques

Enjeux

- Nécessité de s'interroger sur l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap du parc existant, même s'il est assez récent, en raison du veillissement de la population.
- Même si le parc vacant de longue durée est limité en nombre, un enjeu pour récupérer ces 300 logements environ se pose, étant donnés les très forts besoins.
- Réfléchir à une mobilisation du parc de résidences secondaires « hors saison » en location pour répondre à court terme à des besoins spécifiques (étudiants, apprentis, retraités…), tout en apportant une vigilance sur les caractéristiques de ces résidences qui ne sont pas toutes dotées des équipements permettant de vivre correctement dans le logement en hiver.

5 PARC DE LOGEMENT SOCIAL, TENSION DE LA DEMANDE LOCATIVE



Le parc de logements locatifs sociaux représente une réponse concrète pour répondre au besoin de se loger à un prix accessible et maîtrisé. L'enjeu du PLH est tout d'abord de bien connaître et qualifier l'offre sociale déjà présente au sein de la CCTC, afin de définir les actions concrètes à mener pour le développement qualitatif et quantitatif de l'offre de logement social sur le territoire.

Du fait de ses caractéristiques particulières (littoral, tourisme, résidences secondaires...), le territoire est aussi concerné par des problématiques telles que le vieillissement de la population (phénomène très marqué, notamment au Grau-du-Roi), l'afflux durant la saison touristique d'un grand nombre de travailleurs saisonniers, le passage de caravanes et l'installation temporaire de gens du voyage.

5.1 État des lieux du parc social en Terre de Camargue

La Communauté de Communes Terre de Camargue compte 818 logements locatifs sociaux (source : RPLS 2022). La CCTC affiche un taux de logement locatif social au 1er janvier 2020 d'environ 7%. Les logements locatifs sociaux se concentrent sur les deux communes les plus peuplées que sont Aigues-Mortes et Le Grau du Roi, soit 96%. Le parc social public est pour 70% antérieur à 1990.

Avec cette offre, la CCTC atteint un taux d'équipement en logements sociaux* de 7% environ. A titre comparatif, ce taux est similaire ou légèrement inférieur à celui observé en Uzège-Pont du Gard ou dans le Pays de Sommières, tandis qu'il est bien inférieur à celui de la CC Beaucaire Terre d'Argence, de la CC de Petite Camargue et du Gard Rhodanien.

En 2022, Aigues-Mortes dispose de 428 logements sociaux familiaux publics. 52% du parc social de la CC Terre de Camargue se localise sur cette commune. Avec 335 logements locatifs sociaux, Le Grau-du-Roi affiche une part de logements sociaux sur le parc de résidences principales d'environ 5,6%. Saint-Laurent-d'Aigouze compte seulement 33 logements sociaux, produits dans les années 1990.

Aucune commune de la CC Terre de Camargue n'est concernée par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. En effet, elles n'appartiennent pas à un EPCI ou à une agglomération (au sens de l'INSEE) de plus de 50 000 habitants avec une commune-centre de plus de 15 000 habitants.

Les récentes évolutions du marché de l'immobilier (taux d'emprunts, tension des marchés dans le littoral, préférences des ménages) et l'affaiblissement des capacités des ménages à accéder à la propriété génèrent constamment des besoins forts en logements en termes d'accessibilité, de localisation et d'adaptation aux besoins du ménage.

* Ratio entre le nombre de logements sociaux et le nombre de résidences principales

L'info clé

> 818 logements locatifs sociaux en 2022 au sein de la CCTC, soit ~7% des résidences principales

Estimation du taux d'équipement en logements sociaux de la CCTC et de ses communes membres en 2022

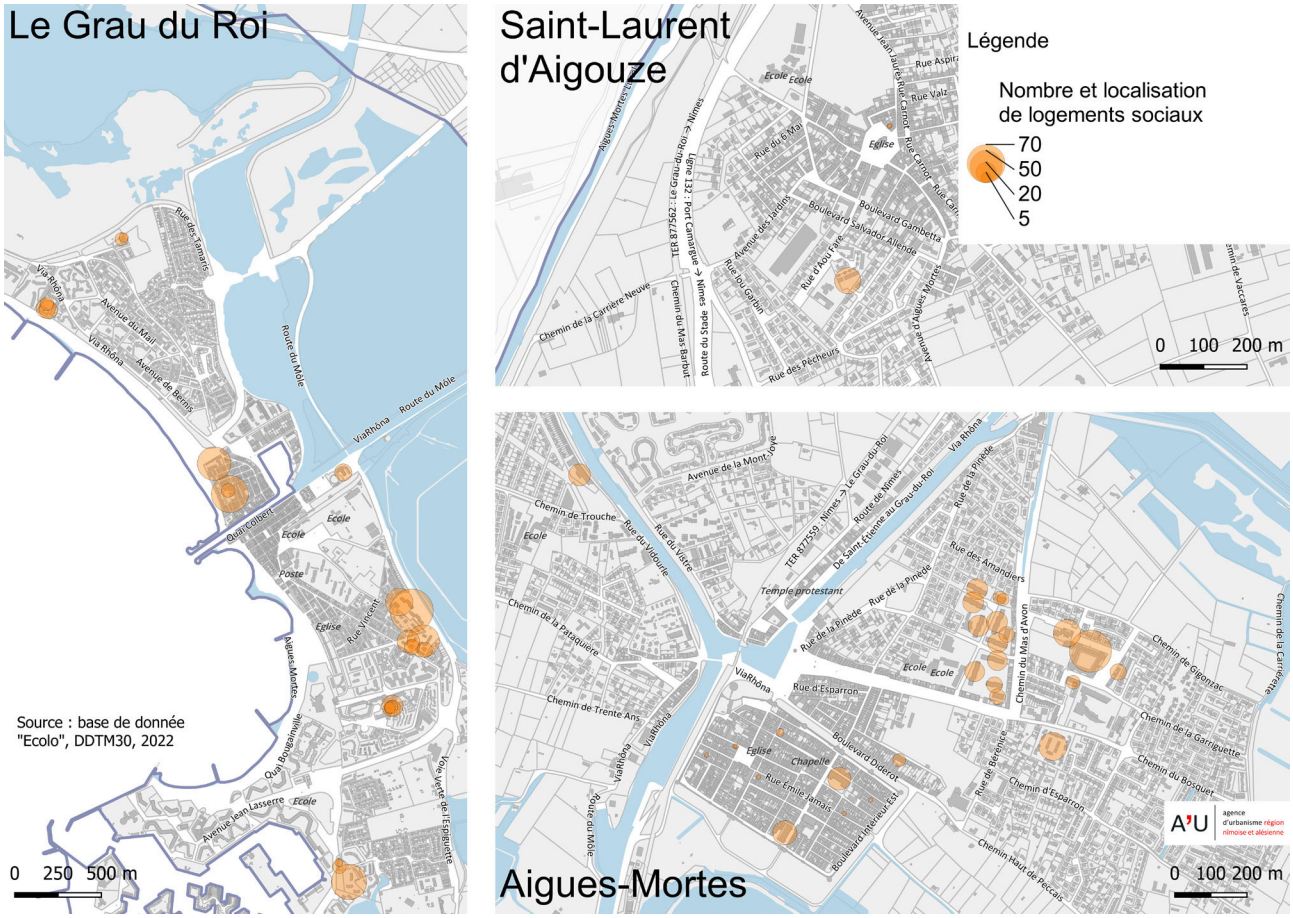
	Rés. Principales**	Résidences secondaires**	Logts vacants**	Nombre de logements sociaux**	Taux de logement social*	Total logements**
LE GRAU-DU-ROI	5971	16961	515	335	5,6%	24043
AIGUES-MORTES	4129	772	428	426	10%	5442
SAINT-LAURENT-D'AIGOUZE	1780	220	144	33	2%	2155
CCTC	11880	17953	1087	818	7%	31640

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

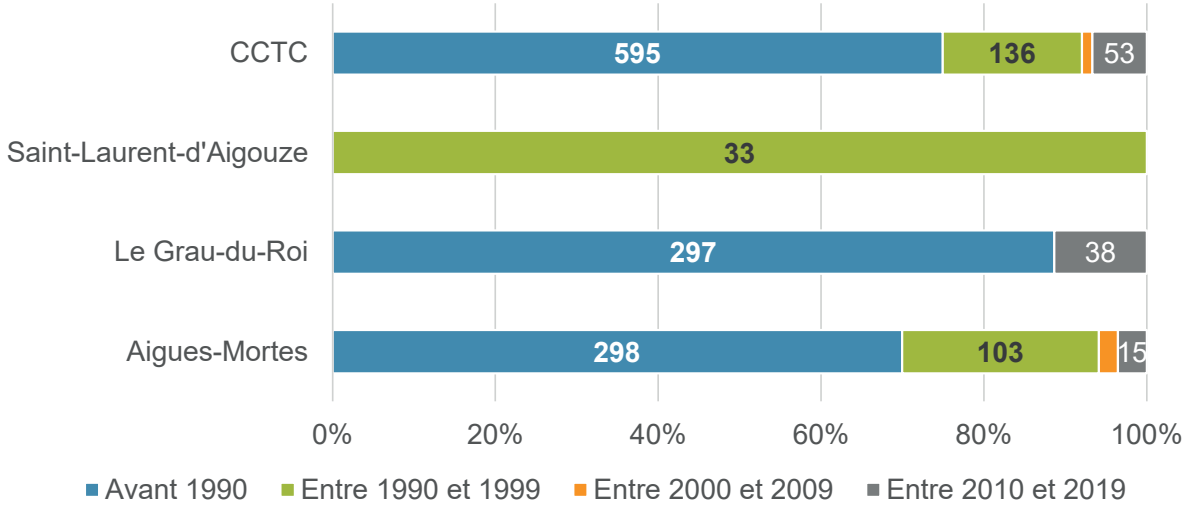
** Les calculs présentés dans cette partie s'appuient principalement sur deux bases de données, à savoir Filocom (2019) et RPLS (2022), cette dernière ayant la particularité de dénombrer le parc social public et le parc privé conventionné. La base Filocom a été choisie pour calculer le nombre de résidences principales, secondaires et les logements vacants. Il s'agit de la base de données la plus fiable pour dénombrer les résidences secondaires. Le poids de ces dernières sur l'ensemble du parc de logements est particulièrement fort dans la commune du Grau-du-Roi.*

5.2 La localisation du parc social existant et les périodes de construction

Répartition des logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 dans les communes de la CC Terre de Camargue



Les périodes de construction du parc social de la CC Terre de Camargue



5.3 Les caractéristiques du parc social : âge, bailleurs

Un parc plutôt ancien

Le parc social de la CCCT est majoritairement assez ancien : trois quarts du parc a été construit avant 1990.

Le caractère ancien du parc social est dû notamment à la réalisation de quartiers d'habitat social à Aigues-Mortes et au Grau-du-Roi.

Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi sont les communes les plus actives en matière de construction de nouveaux logements sociaux depuis 2010, tandis que Saint-Laurent d'Aigouze a réalisé son dernier programme dans les années 1990.

En perspective, la production de logements sociaux devrait évoluer positivement avec la révision des PLU d'Aigues-Mortes et du Grau-du-Roi qui, d'ailleurs, intègrent les prescriptions du SCoT Sud Gard (approuvé fin 2018), qui prévoit la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) minimum sur la construction neuve.

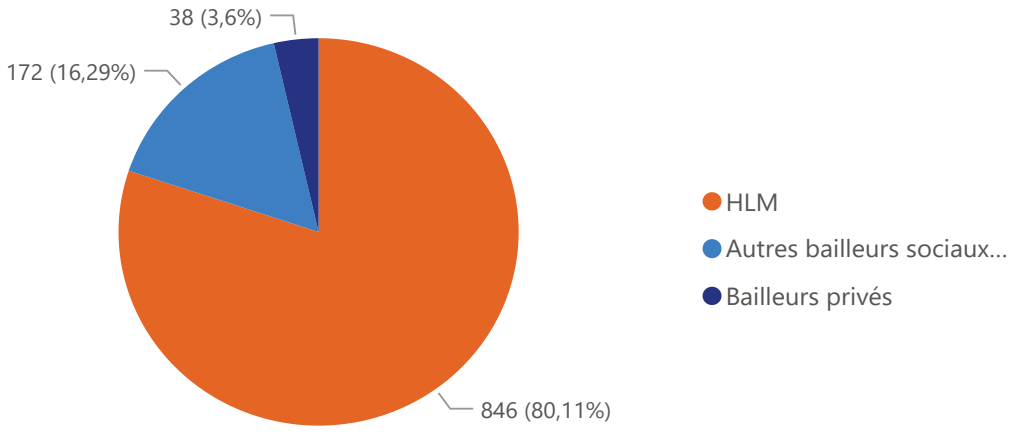
Les bailleurs sociaux et le mode opératoire de construction

5 bailleurs sociaux sont actuellement présents sur le territoire intercommunal. Il s'agit de FDI Habitat, Grand Delta Habitat, Habitat du Gard, Un Toit pour Tous et SFHE.

Habitat du Gard est le bailleur le plus présent, avec 14 programmes sur 25 et 549 logements en 2022. Tous ces logements ont été construits avant 1990.

Environ 97% des LLS sont construits ex nihilo par le bailleur.

La typologie des bailleurs



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U

5.4 Les caractéristiques du parc social : typologie, performances énergétiques

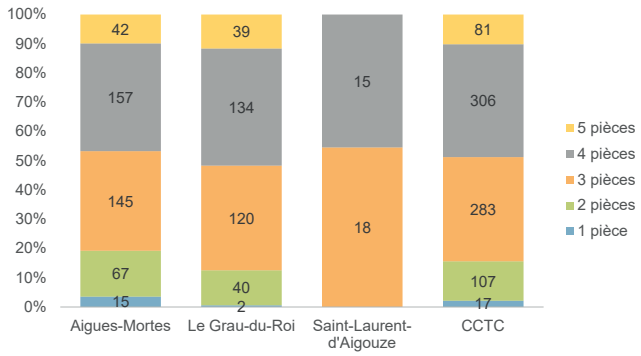
Des besoins en petites et grandes surfaces

74% du parc social public de la CCTC est composé de logements de type 3 et 4. Quant aux T1 et T2, ils représentent 15% du total des logements. Seulement 10% du parc dispose de 5 pièces et plus.

La commune de Saint-Laurent-d'Aigouze a un profil assez différent des communes voisines car elle ne dispose que de T3 et T4 dans son parc de logement social public, qui est d'ailleurs bien moins important que les deux autres communes. Aigues-Mortes et le Grau-du-Roi ont sensiblement les mêmes proportions de T3 et T4 mais Aigues-Mortes semble disposer proportionnellement de plus de T1 et T2 que Le Grau-du-Roi.

Le ratio demandes pour une attribution est majeur pour les T1 et les T2 par rapport aux autres types (35 demandes pour 1 attribution). La baisse constante de la taille des ménages, dont une partie croissante de personnes vivant seules, contribue à expliquer cette tension.

Typologie du parc de logements sociaux de la CCTC en 2021



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U

Les performances énergétiques du parc social

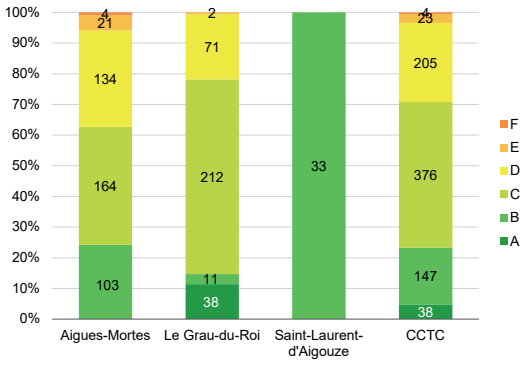
La quasi totalité (99,8%) du parc de logement social public de la CCTC a fait l'objet d'un DPE.

Bien que plus de la moitié des logements sociaux ont été mis en service avant 1977, 96% de la totalité du parc public a une étiquette supérieure à D.

Seulement 3,4% du parc affiche une étiquette E ou F, soit 27 logements environ. Ces derniers se situent majoritairement à Aigues-Mortes (25). Le Grau-du-Roi ne possède que 2 logements sociaux avec une étiquette E. 26% du parc affiche enfin une étiquette D, ce qui correspond à 205 logements. Cela donne une indication sur les logements à rénover dans un souci de réduction des consommations énergétiques et donc des factures.

L'enjeu principal sera ici d'agir sur les « passoires thermiques », tout en augmentant rapidement la qualité énergétique des bâtiments.

Performances énergétiques des logements sociaux au sein de la CCTC



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U

5.5 La typologie de financement des logements sociaux

Si l'on regarde la répartition des logements sociaux selon la typologie de financement sur le territoire de la CCTC, on observe que la plupart d'entre eux sont financés en PLUS. Néanmoins, plus de la moitié de ces derniers ont été mis en service avant 1977, soit 391 logements.

LEXIQUE

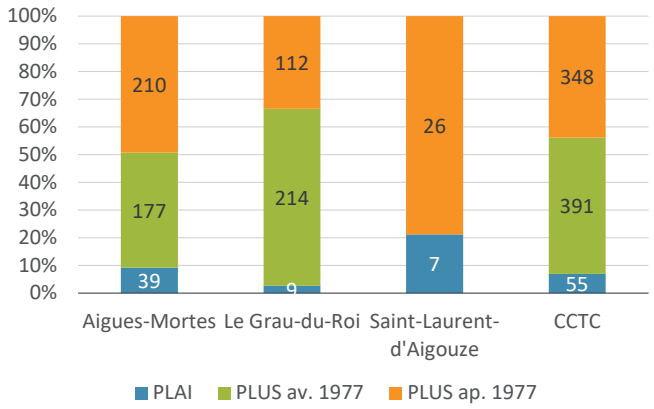
- **PLUS** : Prêt locatif à usage social, considéré comme le logement aidé classique de référence ; c'est le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social,

- **PLAI** : Prêt locatif aidé d'intégration, logements dits « très sociaux » pour les ménages les plus modestes qui cumulent des difficultés économiques (revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS) et sociales,

- **PLS** : Prêt locatif social, soit des logements dits « intermédiaires » pour les ménages disposant de revenus plus élevés (100 à 130 % du plafond PLUS) ; il finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

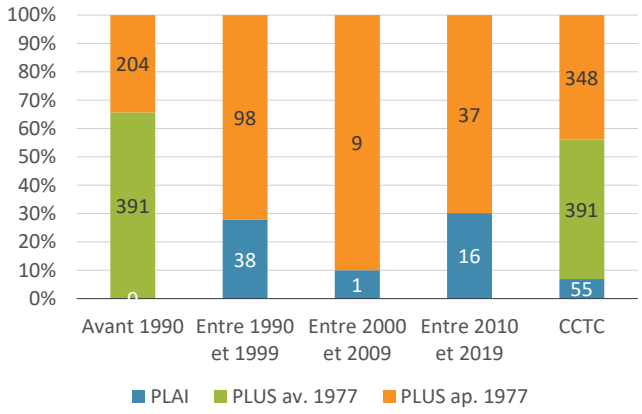
Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 25 % de logements sociaux).

Répartition des logements sociaux familiaux par types de financements et par commune au 1er janvier 2022.



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U

Répartition des logements sociaux familiaux par types de financements et date de mise en service au 1er janvier 2022.



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U

5.6 La dynamique récente de la construction de logements sociaux

Le parc de logements sociaux de la CC Terre de Camargue s'est doté de 53 nouveaux logements sociaux publics ces 10 dernières années.

Les bailleurs sociaux FDI habitat, Grand Delta Habitat et Un Toit pour Tous ont réalisé les 4 dernières opérations entre 2015 et 2018 (1 à Aigues-Mortes et 3 au Grau du Roi).

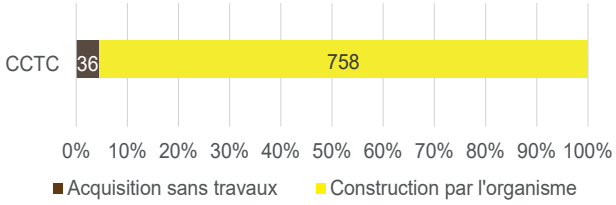
Le mode opératoire pour la réalisation de ces résidences sociales a été la maîtrise d'ouvrage directe (95%) et une seule opération a été réalisée en acquisition sans travaux.

Ces 10 dernières années, 30% des nouveaux logements sociaux ont été financés en PLAI et 70% en PLUS, ce qui est en adéquation avec les objectifs du PDALHPD du Gard. Il s'agit d'une bonne nouvelle car les derniers LLS financés en PLAI avaient été réalisés dans les années 1990.

Concernant les formes urbaines, sur les 4 nouveaux programmes, 3 offrent des appartements et 1 (au Grau-du-Roi) offre des logements individuels mitoyens.

Une nouvelle dynamique est actuellement en cours, avec une programmation HLM qui prévoit 70 logements à réaliser dans le secteur de la gare d'Aigues-Mortes (ainsi qu'un programme financé en PSLA, cf. partie du diagnostic sur la promotion immobilière) et de nouveaux logements sociaux au Grau-du-Roi, dans le quartier du Boucanet et au sein du futur écoquartier. De plus, les nouveaux PLU d'Aigues-Mortes et du Grau-du-Roi prévoient des dispositifs promouvant la mixité sociale des nouvelles opérations, notamment dans le cadre des OAP, avec une part minimale de logements sociaux à réaliser au sein des secteurs concernés.

Le mode de construction des logements sociaux



Source : RPLS, Ministère de la Transition écologique et solidaire - exploitation A'U



La Résidence Marianne, livrée en 2015, Grand Delta Habitat, Aigues-Mortes. Bâtiment mixte comprenant 15 logements sociaux (3 T2 , 6 T3, 6 T4), deux locaux d'activités en rez-de-chaussée, la police municipale (206 m²) et le centre des services de finances publiques (220 m²).



Le bailleur social Un Toit pour tous et la Mairie du Grau-du-Roi ont inauguré en 2019 une première tranche de 32 logements au lotissement des Orchidées, dont 12 logements sociaux. Une seconde tranche des Orchidées permettra ainsi à 27 familles exclues du marché libre d'accéder à la propriété.

5.7 La demande et l'attribution de logements sociaux : caractéristiques et chiffres clés

En 2022, sur le territoire de la CC Terre de Camargue, on comptait 664 demandes de logement social en attente dont 183 demandes de mutation au sein du parc social.

Le ratio demandes/attributions, qui évalue la tension sur la demande de logement social, était très élevé, soit 13,3 demandes pour 1 attribution en 2022. Si l'on exclut les demandes de mutation au sein du parc, ce ratio s'élève à 10,9 demandes par attribution.

Un peu moins de la moitié des demandes en attente en fin d'année 2022 ont une ancienneté supérieure à 1 an. L'ancienneté moyenne des demandes actives, à l'échelle de la CCTC est de 22 mois (16 dans le Gard). Cette moyenne varie selon les communes.

La demande s'exprime notamment, mais pas seulement, là où une offre existe et où une réponse positive est envisageable. Ainsi, 63% des ménages orientent leur choix vers Le Grau du Roi (soit 421 demandes actives, mutations comprises), 31% vers Aigues-Mortes (soit 204 demandes), et 6% vers Saint-Laurent d'Aigouze (soit 39 demandes actives).

Concernant le profil des demandeurs, 28% des demandeurs (soit 180 ménages) résident déjà au sein du parc social et ont demandé une mutation : l'emploi, les raisons et les liens familiaux, la taille du logement (trop grand, trop petit), sont le plus souvent à l'origine de ces demandes.

Les chiffres clés de la demande locative sociale dans la CCTC en 2022 : les caractéristiques de la demande

664 demandes de logement social en attente fin 2022, dont **183** demandes de **mutation**

48 % des demandes (en 2022) ont **plus d'un an.**

36 % des demandeurs en attente ont des ressources inférieures à 1000 €/mois et

72% des demandeurs sont éligibles aux logements très sociaux (78 % des demandeurs dans le Gard)

50 attributions en 2022

Délai moyen d'attente entre une demande et une attribution : 22 mois (Gard : 16)

13,3 — Ratio demandes/attributions, soit la tension sur la demande en logement social en 2021 (Gard : 5,2).

10,9 — Ratio demandes/attributions, hors mutations (Gard : 4,9)

T1...T5 — T1 et T2 : 1 attribution pour 35 demandes
T4 et + : 1 attribution pour 10,8 demandes

Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE - Données du 04/02/2022 éditées le 11 février 2022

5.8 Les ressources des ménages et les besoins en logements aidés

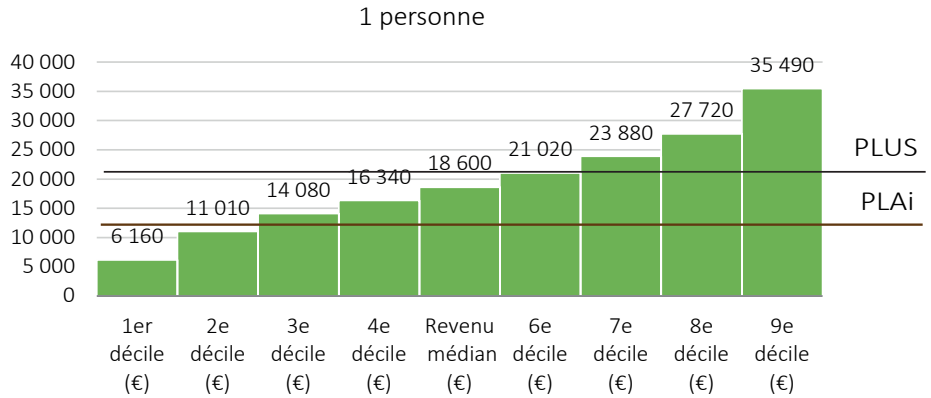
Pour obtenir un logement social (ou logement HLM), il faut respecter notamment des conditions de revenu. Le montant du revenu maximum admis dépend du type de logement, de sa localisation et du nombre de personnes à loger. Ces montants sont actualisés en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du troisième trimestre (CCH : R.441-1). Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année N-2, soit 2020 pour 2022 par exemple. Toutefois, les revenus de l'année N-1 ou ceux des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10% par rapport à ceux de l'année N-2, sont pris en compte (cf. www.anil.org).

L'analyse croisée des revenus des ménages par composition (1 personne, 2 personnes, etc.) et des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement HLM montre qu'**un grand nombre de ménages du territoire est éligible au logement social.**

Les ménages les plus fragiles semblent être ceux composés d'une personne vivant seule. En effet, les deux premiers déciles sont éligibles à un logement PLAI et plus de la moitié, à un PLUS. Ceci confirme les besoins et la tension locative sur les petites surfaces (T2 notamment), ce qui explique aussi le ratio demandes/attributions plus élevé pour cette catégorie de ménages (cf. §5.8).

Parallèlement, on remarque aussi la précarité des ménages nombreux, composés de 5 personnes et plus, avec les 3 premiers déciles éligibles à un PLAI et plus de la moitié à un PLUS.

Distribution du revenu déclaré des ménages dans les communes de la Communauté de Communes Terre de Camargue (en 2020) par nombre de personnes par ménage et plafonds de ressources HLM pour 2022



	PLUS	PLAI
1 personne	21 878 €	12 032 €
2 personnes	29 217 €	17 531 €
3 personnes	35 135 €	21 082 €
4 personnes	42 417 €	23 457 €
5 personnes	49 898 €	27 445 €

Lecture : les deux premiers déciles des personnes vivant seules sont potentiellement éligibles à un logement social financé en PLAI et plus de la moitié à un PLUS.

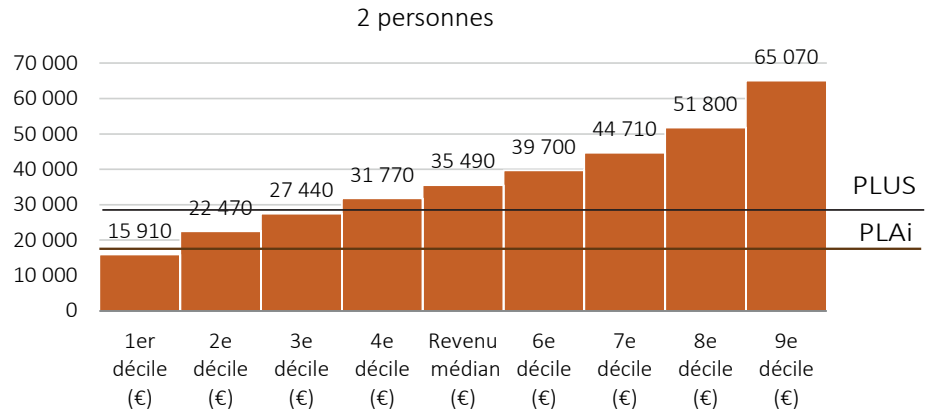
DEFINITION

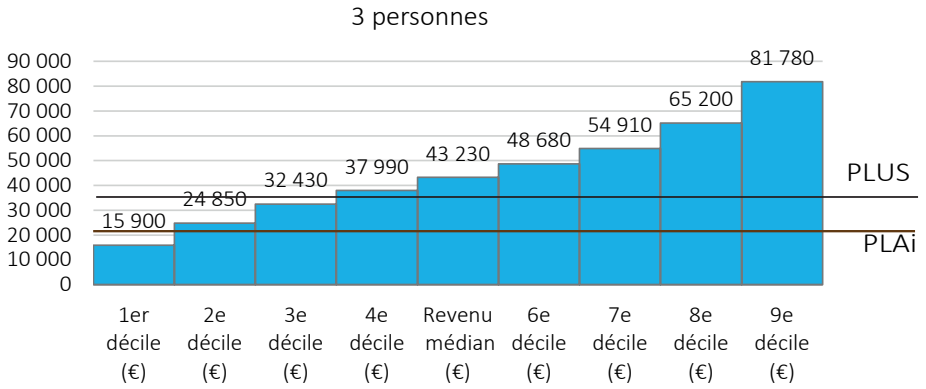
Les déciles sont les valeurs qui partagent cette distribution en dix parties d'effectifs égaux. Ainsi, pour une distribution de salaires :

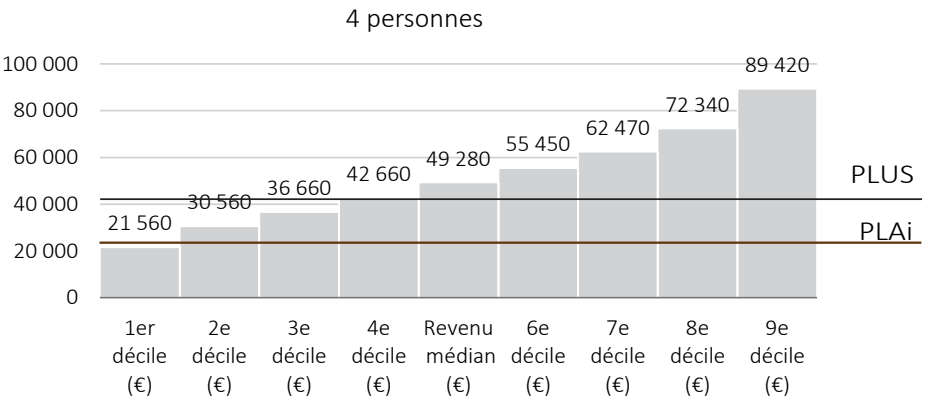
- *le premier décile (noté généralement D1) est le salaire au-dessous duquel se situent 10 % des salaires ;*
- *le neuvième décile (noté généralement D9) est le salaire au-dessous duquel se situent 90 % des salaires.*

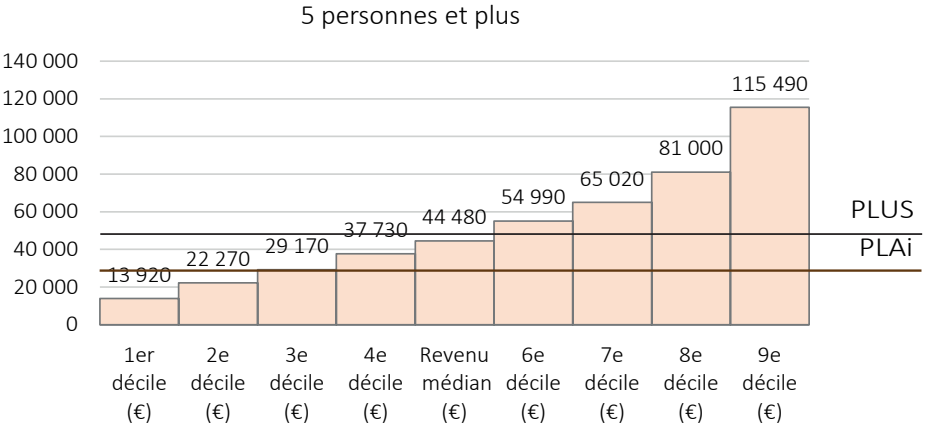
Source : INSEE

Distribution du revenu déclaré des ménages dans les communes de la Communauté de Communes Terre de Camargue par nombre de personnes par ménage et plafonds de ressources HLM pour 2022









L'essentiel

Constats

- Un parc social concentré sur Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi, globalement assez ancien.
- 36% des ménages en attente d'un logement social ont un revenu mensuel inférieur à 1 000 €, et 72% des demandeurs sont éligibles aux logements très sociaux (78% des demandeurs dans le Gard).
- Une tension locative sociale très forte, notamment sur les logements de petite taille.

Enjeux

- Développer le parc social pour permettre de développer une offre nouvelle répondant aux besoins des populations en place (desserrement, vieillissement) et à venir (croissance démographique).
- Adapter l'offre nouvelle aux besoins spécifiques de la population en place, notamment pour ce qui concerne les petits logements.

6 LES PUBLICS SPECIFIQUES



Crédits photo : https://www.mutuelle-mbv.fr

Du fait de ses caractéristiques particulières (littoral, tourisme, résidences secondaires...), le territoire est aussi concerné par des problématiques spécifiques comme par exemple le vieillissement de la population (phénomène très marqué, notamment au Grau-du-Roi), l'afflux durant la saison touristique d'un grand nombre de travailleurs saisonniers, le passage de caravanes et l'installation temporaire de gens du voyage. Tout cela implique des besoins en logement, hébérgement et accueil spécifiques pour des publics potentiellement vulnérables. Souvent, ces besoins induisent également la nécessité d'être couplés avec un accompagnement social (par exemple, l'animation d'un habitat inclusif). Les actions en faveur du logement et de l'hébérgement des publics spécifiques devront être intégrées au sein du projet politique du territoire de la Communauté de Communes.

6.1 Un territoire caractérisé par une population vieillissante et une faible proportion de jeunes âgés de 20 à 30 ans

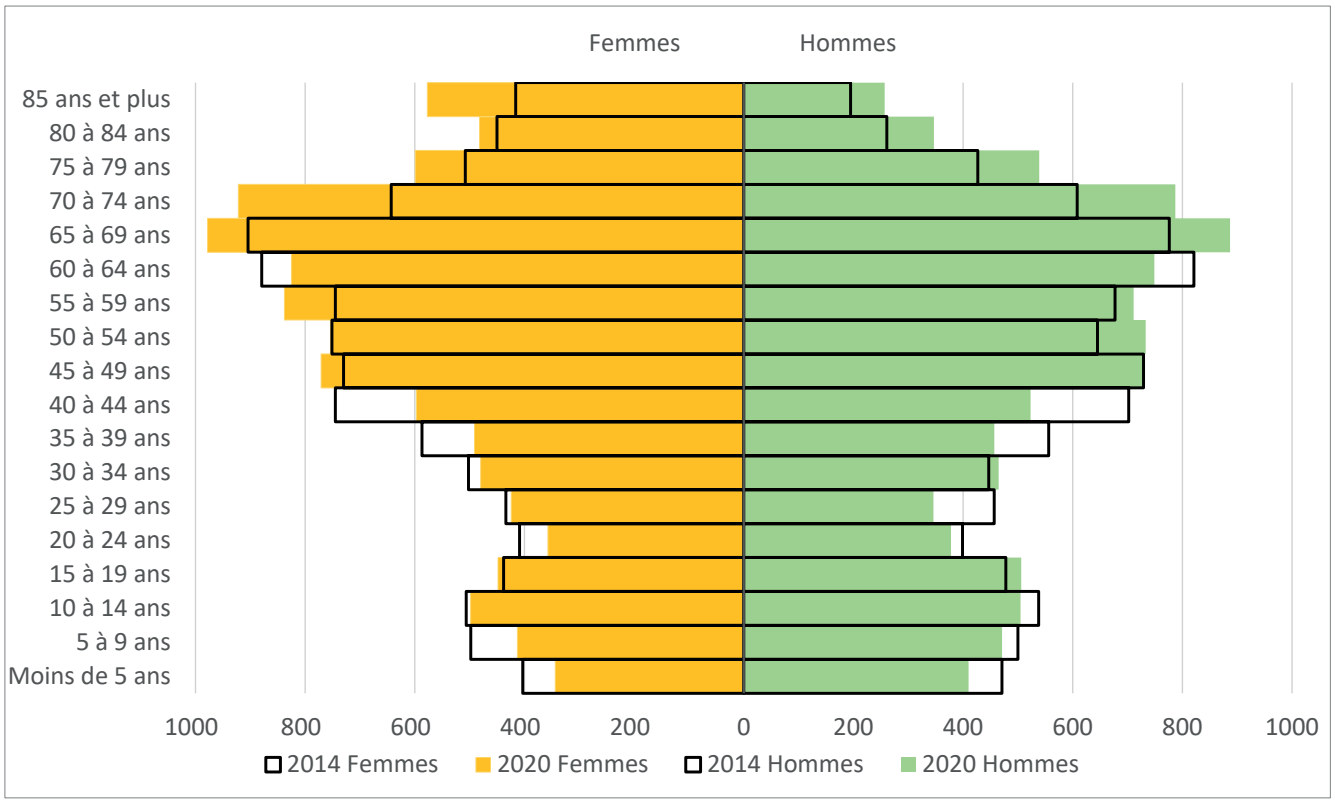
La répartition de la population de la CCTC par tranches d'âges, représentée par la pyramide des âges qui figure ci-dessous, affiche clairement deux groupes d'individus. Les personnes agées de moins de 40 ans sont clairement minoritaires (seulement un tiers de la population, hommes et femmes confondus). Les individus âgés de plus de 40 ans sont les plus nombreux. Parmi eux, les tranches d'âge 65-69 ans et 70-74 ans sont les plus représentées.

Le territoire semble donc subir un phénomène classique de départ des jeunes étudiants ou des jeunes actifs vers des villes universitaires ou du moins des villes offrant plus d'opportunités d'emploi. Cependant, la CCTC attire une population plus âgée, comme des personnes prenant leur retraite (65 à 69 ans) et ayant précédemment acheté une résidence secondaire.

Le caractère vieillissant de la population de la CCTC était déjà présent en 2014 mais s'est largement accentué, comme on peut l'observer grâce au RP de 2020. La tranche d'âge de 40 à 44 ans (avec les 35-39 ans) est celle qui a le plus perdu d'individus. Ces parents sont d'ailleurs partis du territoire avec leurs enfants (notamment des enfants de moins de 10 ans).

En comparaison avec le Gard, la CCTC semble avoir une population de plus de 45 ans plus nombreuse : environ 1 à 2 points de plus pour chaque tranche d'âge quinquennale. C'est l'inverse pour les tranches d'âge inférieures à 45 ans.

Pyramide des âges de la population de la CCTC en 2014 et 2020

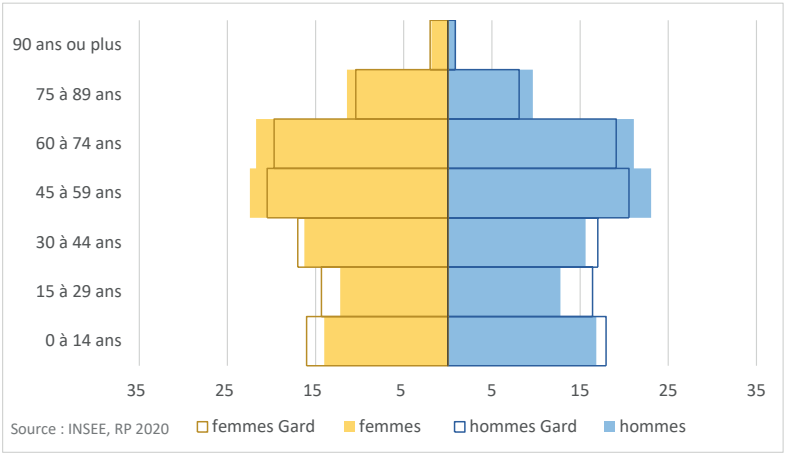


Sources : INSEE RP 2020, exploitation A'U

Aigues-Mortes : légèrement moins de jeunes et plus de personnes plus âgées que dans le Gard

La répartition par grande tranche d'âge à Aigues-Mortes se rapproche de celle du département : les 45-75 ans sont les plus représentées comme dans le Gard, mais le sont encore plus dans la commune. Les 15-29 ans sont moins nombreux ; Aigues-Mortes n'étant pas une ville universitaire par exemple.

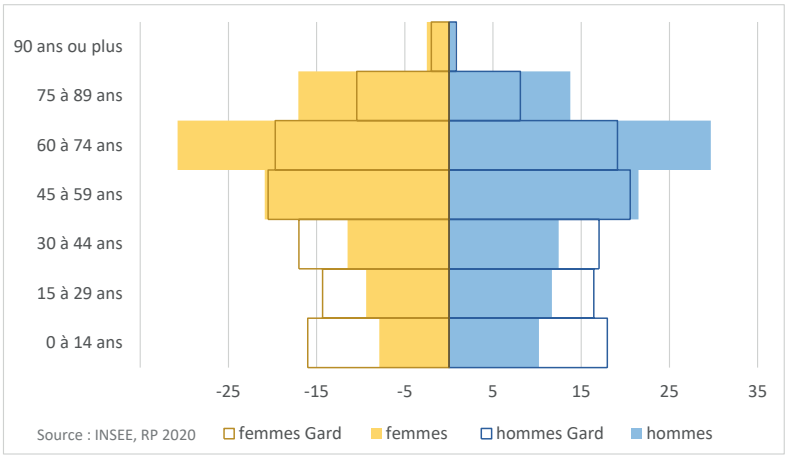
Pyramide des âges de la population d'Aigues-Mortes en 2020



Une population plus âgée au Grau-du-Roi

Le Grau-du-Roi se différencie là encore par une population de 60 à 90 ans beaucoup plus nombreuse en proportion que ses communes voisines et que le Gard. Plus précisément, les 60-74 ans sont environ 10% plus nombreux qu'au niveau du département. Les individus de moins de 45 ans sont proportionnellement sous-représentés.

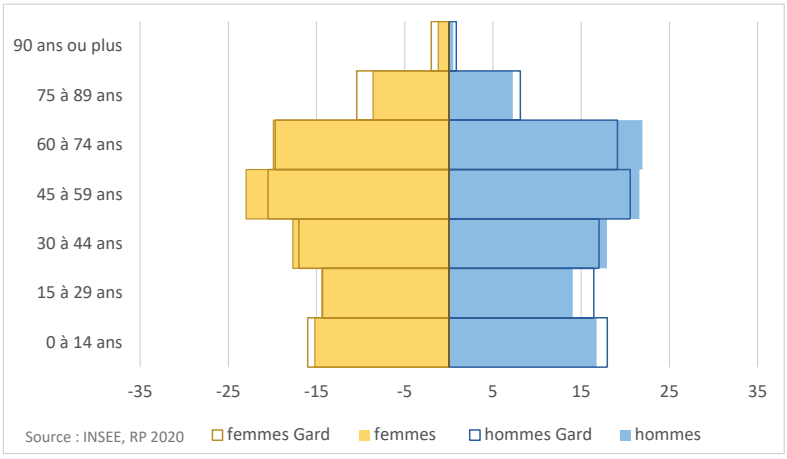
Pyramide des âges de la population du Grau-du-Roi en 2020



Saint-Laurent-d'Aigouze : une commune proche des tendances gardoises

Saint-Laurent-d'Aigouze est la commune de la CCTC qui suit le plus les caractéristiques d'âge de la population du Gard même si l'on peut nuancer ce propos avec une part de la population âgée de 45 à 59 ans légèrement plus importante dans la commune que dans le département. Saint-Laurent-d'Aigouze semble également concentrer moins de population de plus de 75 ans que le Gard ou que les autres communes de la CCTC.

Pyramide des âges de la population de Saint-Laurent-d'Aigouze en 2020



6.2 Des besoins croissants en logements adaptés aux séniors

Un vieillissement marqué de la population, en particulier au Grau-du-Roi

Le territoire de la CCTC est particulièrement vieillissant. Il se distingue du territoire Gardois par une proportion bien plus importante de personnes âgées de plus de 60 ans, en particulier au Grau-du-Roi et dans une moindre mesure, à Aigues-mortes. Saint-Laurent-d'Aigouze est plutôt proche de la moyenne départementale, avec une part de jeunes ménages plus élevée que dans les deux autres communes. En effet, en 2020, l'indice de jeunesse (soit le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celles des 60 ans et plus) de la CCTC est de 0,47, soit la moyenne entre 0,28 au Grau-du-Roi, 0,64 à Aigues-Mortes et 0,72 à Saint-Laurent-d'Aigouze.

Le vieillissement marqué de la population a pour corollaire une proportion importante de personnes âgées vivant seules, dans des logements parfois peu adaptés et éloignés des commerces, services et équipements. Le CCAS du Grau-du-Roi référence près de 300 personnes vivant seules, dont une grande partie de séniors ayant besoin d'aides (logement, aide à domicile, etc.).

Pour répondre aux besoins en logements et hébergement des personnes âgées en perte d'autonomie et en situation de handicap, les principales solutions qui se présentent sont l'accueil en établissement spécialisé et médicalisé (type EHPAD), les résidences séniors privées, le maintien à domicile à travers l'adaptation des logements ou encore les nouvelles formes d'habitat partagé (inclusif, participatif, etc.).

Une offre en logements dédiés aux séniors en décalage avec la demande

La CCTC compte 4 établissements dédiés aux séniors, dont 2 EHPAD et 2 résidences privées :

- L'EHPAD MBV-Côté Canal à Aigues-Mortes qui propose 68 places (+ 6 en accueil de jour) ;
- L'EHPAD Résidence Saint-Vincent au Grau-du-Roi qui propose 64 places (+ 6 en accueil de jour) ;
- La Résidence séniors privée Les Jardins d'Arcadie au Grau-du-Roi, qui compte 90 appartements ;
- La Résidence séniors privée Château Leenhardt au Grau-du-Roi, qui compte 96 appartements (pour plus de détails, voir les fiches ci-contre).

Cette offre inclut la prise en charge de besoins spécifiques, comme la maladie d'Alzheimer pour les deux EHPAD.

Au total, le territoire est pourvu de 132 places en établissements médicalisés et 186 appartements en résidences séniors privées pour personnes âgées autonomes.

Au niveau quantitatif, un décalage est observé entre la demande d'une importante population vieillissante et une offre limitée existante en hébergement dédié aux séniors. A l'échelle de la CCTC, le taux d'équipement[1] en places d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) paraît très faible, de l'ordre de 47 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus. A titre comparatif, le taux d'équipement était de 100 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus sur le territoire de Nîmes Métropole (2018), de 102 sur la CC Rhôny Vistre Vidourle (2020) et de 88 dans le Gard (2021).

1 Le taux d'équipement est le rapport en nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées pour 1000 habitants de 75 ans et plus. Les établissements considérés sont les EHPAD, les EHPA, les logements en résidence autonome, les places d'hébergement temporaire et les lits de soins longue durée.

ETABLISSEMENTS MEDICALISES (EHPAD)

L'EHPAD MBV-Côté Canal, établissement privé non lucratif, 68 places, Aigues-Mortes



Crédits photo : https://www.mutuelle-mbv.fr

L'EHPAD « Côté Canal » est un établissement privé à but non lucratif, d'une capacité d'accueil de 68 lits en chambres individuelles. Il accueille des personnes autonomes ou en perte d'autonomie, pour des séjours de longue durée, séjours temporaires ou en accueil de jour. Il inclut une unité Alzheimer de 12 lits pour les résidents, ainsi que 6 places en accueil de jour.

Prix : à partir de 2 181,00 € / mois
Commerces à 100 m
Espace extérieur accessible à toute dépendance

L'EHPAD Résidence Saint-Vincent, établissement privé non lucratif, 64 places, Le Grau-du-Roi



Crédits photo : Google maps, Juin 2018

L'EHPAD « Résidence Saint-Vincent » est un établissement privé à but non lucratif, d'une capacité d'accueil de 64 lits en chambres individuelles.Il inclut une unité Alzheimer de 15 lits pour les résidents, ainsi que 6 places en accueil de jour.

Prix : à partir de 1 945,20 €/mois

Commerces à 300 m
Espace extérieur accessible à toute dépendance

RESIDENCES PRIVEES

La Résidence services séniors Les Jardins d'Arcadie, 90 appartements, Le Grau-du-Roi



Crédits photo : https://jardins-arcadie.fr

La résidence services séniors « Les Jardins d'Arcadie » est un établissement privé proposant des logements indépendants adaptés aux personnes âgées. 90 appartements du studio au T3 sont proposés en location. Ces derniers sont assortis de multiples services et espaces collectifs (restauration, conciergerie, services à la personne, animations, jardin arboré…).
Prix : à partir de 1 839,00 €/ mois

Espace extérieur accessible à toute dépendance avec accès plage
Navette de la résidence et transports en commun en direction des centre-ville du Grau-du-Roi et de la Grande-Motte.

La Résidence Retraite Château Leenhardt, 96 appartements, Le Grau-du-Roi



Crédits photo : https://www.architectes-pour-tous.fr

La résidence retraite Château Leenhardt est un établissement privé proposant des logements indépendants adaptés aux personnes âgées.

Commerces à 300 m
Espace extérieur accessible à toute dépendance avec accès plage

6.2 Des besoins croissants en logements adaptés aux séniors

Un enjeu d'adaptation du parc de logement existant pour la maintien à domicile des personnes âgées

Les aspirations des personnes âgées peuvent différer du modèle classique d'EHPAD, notamment auprès des personnes âgées autonomes, n'ayant pas besoin d'un suivi médical au quotidien.

Les personnes âgées sont en recherche de logements adaptés, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), en rez-de-chaussée ou avec ascenseur. Sur Aigues-Mortes, une seule résidence d'habitat social dispose d'un ascenseur (« Porte de la Marine », Un Toît pour Tous). Bon nombre de demandes de logements sociaux pour les personnes âgées restent actuellement insatisfaites pour cette raison.

Par ailleurs, il s'agit également de permettre le maintien à domicile des personnes âgées autonomes, qui souhaitent avant tout vieillir chez elles. Des dispositifs d'aides sont proposés pour adapter les logements existants à la perte de motricité liée à l'âge, tels que :

- Le **PIG départemental « Habiter Mieux »** contribue à l'adaptation des logements. Des prestataires sont commandités pour accompagner propriétaires et locataires dans le suivi de leur projet et le montage de dossiers pour le financement de travaux d'adaptation des logements.
- Le **dispositif Loc'Adapt Séniors** porté par la Maison Départementale de l'Habitat du Gard, permet d'évaluer le besoin d'accompagnement et coordonne l'action menée auprès des personnes âgées de plus de 60 ans « captives » de leur logement, dans l'objectif d'un maintien à domicile ou d'un accès à un nouveau logement adapté.

Dans le cadre de différents dispositifs (PIG, OPAH, etc.), l'**Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)** aide notamment les personnes âgées propriétaires à réaliser des travaux d'adaptation nécessaires pour continuer à vivre le plus longtemps possible chez elles (pose de volets roulants automatisés, adaptation de l'éclairage, installation d'une douche à l'italienne, de WC surélevés, etc.).

Un développement de nouvelles formes d'habitat partagé à travers des initiatives locales

Depuis plusieurs années, de nouvelles formes innovantes d'habitat se développent, comme l'habitat inclusif ou encore l'habitat participatif. Elles représentent de véritables alternatives, au maintien à domicile et aux établissements médicalisés pour les séniors autonomes.

De multiples initiatives locales voient le jour afin de répondre aux besoins en logement des séniors. A titre d'exemple, Aigues-Mortes envisageait un projet de Maison en partage qui n'a pas abouti. Actuellement, le collectif « Les Potes Âgé.e.s » porte un projet d'habitat participatif. Une démarche d'habitat inclusif est également en cours au Grau-du-Roi.

➤ **Un projet d'habitat inclusif au Grau-du-Roi, lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Habitat Inclusif Bien vieillir au sein de Petites Villes de Demain (PVD)**

La Ville du Grau-du-Roi a engagé la transformation de la résidence Christophe Colomb en habitat inclusif. Cette résidence accueille actuellement 9 logements sociaux communaux (P2 aménagés PMR), jouxtant l'EHPAD public et son jardin. La commune a fait le choix il y a plus de 10 ans d'en réserver l'attribution à des personnes de plus de 65 ans.

Cette transformation s'appuie sur la volonté communale de répondre aux besoins plus récemment exprimés par des personnes âgées de la commune à la recherche d'une nouvelle forme d'habitat, innovante, alternative entre le logement individuel isolé et l'établissement d'hébergement spécialisé. Il s'agit également de répondre aux besoins des locataires en place, souhaitant rompre leur isolement et s'engager dans un projet collectif sur leur lieu d'habitation.

Ce projet est lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Habitat Inclusif Bien vieillir au sein de Petites Villes de Demain. Il est également labellisé par la Conférence des Financeurs de l'Habitat Inclusif du Gard et bénéficie de l'Aide à la Vie Partagée.

➤ **Un projet d'habitat participatif sur Aigues-Mortes**

Un projet de création d'habitat participatif et inclusif est porté par le collectif « Les Potes Âgé.e.s » à Aigues-Mortes ou sur le canton.

Porté par l'esprit des guinguettes Rosa Bonheur et ses valeurs de convivialité, d'engagement et d'inclusion, le collectif Les Potes Âgé.e.s cherche à créer un modèle alternatif aux maisons de retraite : innovant, participatif et solidaire qui favorise l'interaction sociale et culturelle.

« Les Potes Âgé.e.s » sont au tout début de leurs démarches et restent ouvert aux personnes souhaitant rejoindre le collectif. Le projet sera à l'image des personnes souhaitant adhérer à la philosophie de convivialité : un habitat locatif, ou d'accession à la propriété, à but non lucratif, dans un esprit de bien-être collectif.

6.3 De réelles difficultés de logement des travailleurs saisonniers

Une forte pression touristique avec la présence de deux stations classées de tourisme

La CCTC bénéficie d'un fort attrait touristique lié principalement à sa situation littorale, sa richesse paysagère et culturelle. Les communes du Grau-du-Roi et d'Aigues-Mortes ont notamment obtenu la dénomination de **« Commune touristique »**, puis de **« Station classée de tourisme »**. Cela génère des flux touristiques considérables, notamment en période estivale (mais la saison touristique est en train de s'étendre). Dans ce contexte, un grand nombre de travailleurs saisonniers affluent pour répondre aux besoins liés au tourisme.

Les stations classées et communes touristiques sont désormais dans l'obligation de mettre en place une convention d'une durée de 3 ans avec les services de l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers. La formalisation de cette obligation fait suite à la loi ELAN (art 150) et la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

Cette convention est élaborée en association avec l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) auquel appartient la commune, le Département et Action logement, sur la base d'un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers. Si ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe les objectifs de cette politique et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de 3 ans.

Le contenu de la convention à produire sur l'hébergement saisonnier pour chaque commune touristique consiste à :

- Produire un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre,
- Définir des objectifs fixés pour répondre à ces besoins
- Définir les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de 3 ans à compter de sa signature.

Ainsi, une étude va prochainement être menée par les communes littorales du Grau-du-Roi, Palavas-les-Flots, Saint-Laurent-d'Aigouze, la Grande-Motte et Mauguio-Carnon sur cette question. Cette étude mutualisée débutera en février 2024 et se déroulera sur toute la durée de la saison estivale. Elle permettra d'évaluer plus précisément les besoins et d'identifier les pistes d'actions pour y répondre. Les résultats de cette étude seront ensuite intégrés au présent PLH. La Ville d'Aigues-Mortes réalisera sa propre étude.

Définitions



- Les **« communes touristiques »** désignent « les communes qui mettent en œuvre une politique du tourisme et qui offrent des capacités d'hébergement pour l'accueil d'une population non résidente, ainsi que celles qui bénéficient au titre du tourisme, dans les conditions visées au deuxième alinéa du II de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, de la dotation supplémentaire ou de la dotation particulière identifiées au sein de la part forfaitaire de la dotation globale de fonctionnement » (article L133-11 du Code du Tourisme)
- **Les communes classées en stations de tourisme** sont « les communes touristiques et leurs fractions qui mettent en œuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristiques tendant, d'une part, à assurer la fréquentation pluri saisonnière de leurs territoires, d'autre part, à mettre en valeur leurs ressources naturelles, patrimoniales ou celles qu'elles mobilisent en matière de créations et d'animations culturelles et d'activités physiques » (article L133-13 du Code du Tourisme).

  Pour être éligibles au classement en station de tourisme, les communes doivent avoir préalablement obtenu la dénomination en commune touristique.

Des solutions encore insuffisantes pour loger les travailleurs saisonniers, impactant l'économie locale

La problématique du logement est une préoccupation majeure pour les travailleurs saisonniers. La rareté des logements et leur prix élevé pendant la saison touristique obligent parfois les employés à trouver des solutions de logement peu satisfaisantes, jusqu'à renoncer à une offre d'emploi.
Le territoire ne dispose pas de structures d'hébergement dédiées aux travailleurs saisonniers, ni d'internats pouvant être mutualisés en période estivale (le seul existant est le collège du Grau-du-Roi, déjà utilisé comme colonie de vacances).
Actuellement, les entrepreneurs du Grau-du-Roi se tournent vers les campings pour héberger leurs salariés ou aménagent des chambres au-dessus de leurs locaux, spécialement pour les saisonniers.
Des solutions demeurent à trouver pour loger les travailleurs saisonniers sur le territoire, dans de bonnes conditions et à un coût raisonnable, mais le foncier est difficile à trouver pour faire émerger ce type de projets.

Des acteurs mobilisés pour répondre à la demande de logements pour les travailleurs saisonniers

➤ Une Maison de l'Emploi et du Travail Saisonnier

La Communauté de Communes Terre de Camargue dispose d'une Maison de l'Emploi et du Travail Saisonnier, avec deux antennes locales situées sur Aigues-Mortes et le Grau-du-Roi. Cette dernière accompagne les travailleurs saisonniers, y compris dans leur recherche de logement.

➤ Un partenariat entre la CCTC et Action Logement

Face à cette situation, la Communauté de communes de Terre de Camargue (CCTC) a récemment noué un partenariat avec Action logement pour offrir des solutions de logement aux travailleurs saisonniers.
Une conseillère Gard Hérault assure des permanences sans rendez-vous à raison d'une fois par mois avant la saison, dans les locaux du service emploi à Aigues-Mortes.
Ce partenariat entre la CCTC et Action Logement est une initiative importante pour aider les travailleurs à accéder à un logement décent et abordable, et pour répondre aux besoins des recruteurs et des propriétaires de la région.
Action Logement facilite l'accès aux logements du parc privé par différentes aides, telles que : un prêt sans frais ni intérêt pour financer le dépôt de garantie ; Visale, une garantie qui rassure les propriétaires en couvrant les risques d'impayés ou encore une aide pour réduire les frais d'hébergements saisonniers agricoles (jusqu'à 600€ sur une année civile).
L'ensemble des aides et services proposés par Action Logement est consultable sur actionlogement.fr

➤ Un projet de Village des saisonniers au Grau-du-Roi

Pour répondre à la demande, la Mairie du Grau-du-Roi, en collaboration avec la Société Publique Locale (SPL) Le Grau-du-Roi Développement et le Camping de l'Espiguette, réfléchissent à la création d'un « village des saisonniers » au sein du Camping de l'Espiguette. Ce projet sera étudié et affiné dans le cadre de l'étude mutualisée qui sera réalisée à partir de février 2024.

6.4 Des obligations inscrites au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard

Le Schéma Départemental et les besoins identifiés

Le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard a été approuvé le 19/07/2019. Il couvre la période 2019-2024. Il souligne que peu d'équipements existent sur le Département au regard des obligations légales inscrites dans le précédent schéma. Des besoins importants en réhabilitation/rénovation sont aussi relevés sur le territoire.

Les taux de fréquentation des équipements les plus proches, situés le long de l'axe autoroutier gardois sont de :

- 66% sur l'aire de Nîmes ;
- 50% sur l'aire de Marguerittes ;
- 28% sur l'aire intercommunale de Villeneuve-les-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard;
- 20% sur l'aire intercommunale de Laudun l'Ardoise (ouverte en juin 2018).

Le schéma arrivant à échéance en 2024, sa mise en révision a été votée par la Commission Départementale de Conciliation des Gens du voyage et sera lancée à compter du 1er janvier 2024.

Les grands enjeux du Schéma

Trois grands enjeux se dégagent à l'issue du diagnostic :

- L'animation et le pilotage du Schéma, notamment à l'échelle de l'EPCI.
- La réalisation d'équipements, aussi bien pour l'accueil des groupes familiaux que pour l'accueil des grands passages et pour l'habitat des ménages en processus de sédentarisation.
- La mise en place de dispositifs d'accompagnement social des ménages, parallèlement à la réalisation et l'amélioration qualitative des équipements.

Les équipements à créer sur le territoire de Terre de Camargue

Le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard prévoit dans le territoire de la CC Terre de Camargue la réalisation de :

- **Une aire mixte au Grau-du-Roi de 20 places d'accueil permanent et 60 places de moyens passages ;**
- **Une aire d'accueil de 20 places (soit 10 emplacements),** dont la localisation est envisagée à **Aigues-Mortes ;**
- **Le schéma préconise également la création de TFL / habitats adaptés sur la commune de St-Laurent-d'Aigouze, préconisations inscrite dans l'étude réalisée au moment de la révision du schéma ayant identifié des situations de sédentarisation sur le territoire de la commune.**

Définitions

*Les **« aires d'accueil »** désignent les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, destinées aux gens du voyage itinérants dont les durées de séjour peuvent être variables, sans excéder 6 mois.*
*Les **« aires de grand passage »** sont destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels. Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes, sur une période de 1 à 3 semaines. Dès lors, les aménagements sont plus sommaires. ». « Elles ne sont pas ouvertes et gérées en permanence, mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin ».*

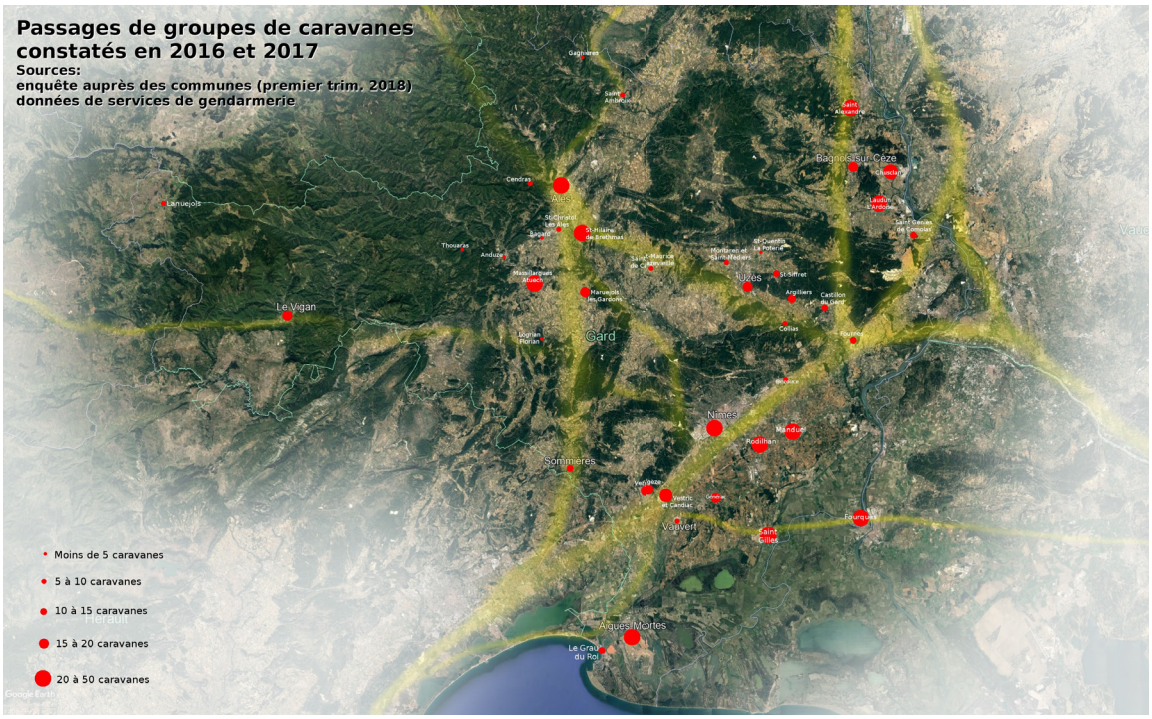
Source : Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard.

Synthèse des prescriptions opposables

EPCI	Communes déclenchant l'obligation	Proposition de localisation	Types	Nb Places Accueil	Nb Places Moyens et Grands Passages	Nb mini de ménages concernés	Nb Emplact.	Remarques
Terre de Camargue	Le Grau du Roi	Le Grau du Roi	Aire mixte Accueil & Moyens Passages	20	60			Aire en capacité à accueillir les grands passages inférieurs à 80 caravanes, ainsi que les groupes de plus de 20 caravanes ne pouvant accéder aux aires d'accueil.
	Aigues-Mortes	Aigues-Mortes	Aire d'Accueil	20			10	Prévoir une clé de répartition financière où le Grau du Roi est le plus important financeur, en se basant sur la population estivale
				40	**60**		**10**	

Source : Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Passages de groupes de caravanes constatés en 2016 et 2017



Sources : enquête auprès des communes, données de services de gendarmerie, Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

L'essentiel

Constats

- Une offre limitée au niveau quantitatif et qualitatif pour répondre aux besoins d'une population vieillissante (en particulier au Grau-du-Roi), avec seulement deux EHPAD et deux résidences séniors privées
- De réelles difficultés de logement des travailleurs saisonniers, confrontés à l'absence d'hébergements dédiés et la cherté des loyers en saison estivale.
- Une obligation de réaliser deux aires d'accueil pour les gens du voyage sur Le Grau-du-Roi et Aigues-Mortes, inscrites au Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage.

Enjeux

- Poursuivre la réalisation d'hébergements adaptés aux séniors en perte d'autonomie ; Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées autonomes, à travers l'adaptation des logements et encourager les nouvelles formes d'habitat inclusif et partagé dédiées aux séniors.
- Favoriser la création d'hébergements dédiés aux travailleurs saisonniers, à un coût raisonnable, tout en poursuivant les dispositifs d'accompagnement existants.
- Répondre aux obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage.

Robert CRAUSTE
Président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Thierry FÉLINE
1er vice président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Pierre MAUMEJEAN
2ème vice président de la Communauté de
communes Terre de Camargue

Philippe JONQUET
Directeur du Pôle Aménagement et attractivité
p.jonquet@terredecamargue.fr

Julie DROGREZ
Pôle Aménagement et attractivité
Directrice aménagement-développement touristique
j.drogrez@terredecamargue.fr



Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire - Octobre 2023

agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Giovanni SECHI
Chargé de missions habitat
Agence d'urbanisme région nîmoise
et alésienne
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.observatoire.audrna.com