Communauté de communes
Terre de CAMARGUE
www.terredecamargue.fr

Communauté de Communes Terre de Camargue

Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Document d'orientations

Avril 2024

SOM-
MAIRE

Introduction

Cadre législatif ..... p. 4

Préambule ..... p. 5

1/ Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente ..... p. 6

- Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement ..... p. 6
- Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique ..... p. 7
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée ..... p. 8
- Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement. ..... p. 9

2/ Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale ..... p. 10

- Favoriser la rénovation énergétique des logements ..... p. 11
- Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap ..... p. 11
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants pour une occupation à l'année ..... p. 12
- Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc ..... p. 12
- Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires ..... p. 12

3/ Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques ..... p. 14

- Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers ..... p. 15
- Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée ..... p. 16
- Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale ..... p. 16
- Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adapté et financièrement accessible aux personnes âgées et en situation de handicap ..... p. 16
- Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage ..... p. 17

4/ Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat ..... p. 18

- S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat ..... p. 19
- Mettre en place l'Observatoire de l'habitat et du foncier et assurer le suivi et l'évaluation du PLH ..... p. 19

Cadre législatif

Le contenu du document d'orientation a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement. Il « énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.»

Préambule

Le Grau-du-Roi, projet de résidence Le Clos des Sagnes (BRS) © Archiz

Habitat traditionnel dans le centre-ville d'Aigues-Mortes

Logement individuel en construction à Saint-Laurent d'Aigouze

Le document d'orientation définit les priorités à traiter dans les 6 ans à venir en matière d'habitat et constitue la synthèse du Programme Local de l'Habitat.

Il s'agit d'un document partagé qui a été construit à partir des résultats des ateliers thématiques avec les élus et avec les partenaires de la démarche. Ces ateliers ont permis de fixer et préciser les priorités à traiter en priorité dans les six années à venir, d'élaborer et partager la stratégie communautaire en matière d'habitat.

Ces deux ateliers de travail ont permis l'émergence de sujets majeurs à traiter, en lien fort avec les résultats du diagnostic et avec l'expérience directe des élus, des services, des partenaires. Un comité technique avec les services de l'Etat a ensuite permis de partager le projet en vue du comité de pilotage avec l'ensemble des partenaires.

Ce document d'orientation du PLH est donc la résultante d'un travail partenarial, concerté et fondé sur des éléments d'analyse factuels. Il présente les principales orientations politiques à mettre en œuvre afin d'apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Ce document d'orientation est orienté par une volonté politique forte qui s'organise autour de 4 orientations stratégiques synthétisant les priorités du projet politique en matière d'habitat et venant décliner chacune un ensemble d'actions à mettre en œuvre au cours des 6 prochaines années :

- **ORIENTATION 1. Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente**
- **ORIENTATION 2. Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale**
- **ORIENTATION 3. Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques**
- **ORIENTATION 4. Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat**

Orientation 1. Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente

La première orientation vise à développer et coordonner une politique de l'habitat communautaire ambitieuse permettant de maintenir les résidents sur le territoire ainsi que d'en attirer des nouveaux. Développer une offre de logements neufs accessibles et abordables pour la population permanente représente donc l'objectif principal de cette première orientation du PLH. Une priorité est donnée aux jeunes ménages[1] et aux actifs car le diagnostic a montré qu'une grande partie, voire la quasi-totalité des jeunes, sont a priori exclus du marché immobilier.

[1] Ménages dont la personne de référence a moins de 35 ans

Une vue du port de pêche et du phare du Grau-du-Roi ©CC Terre de Camargue

➤ Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement

La Communauté de Communes Terre de Camargue accompagnera les communes membres dans la réalisation et l'actualisation du **recensement de l'ensemble des gisements fonciers potentiellement mobilisables** et permettra de définir parmi eux lesquels sont prioritaires et/ou stratégiques à court, moyen et long terme. Réalisées en partenariat avec les communes, l'identification et la priorisation des projets permettront d'identifier ceux pour lesquels un accompagnement technique de la Communauté de Communes sera nécessaire. Cette démarche pourra se faire en collaboration avec l'EPF Occitanie, qui intervient déjà ponctuellement sur le territoire.

L'identification des gisements fonciers et des projets sera intégrée à l'**Observatoire de l'habitat et du foncier**, qui sera mis en place à l'échelle communautaire (cf. art. 205 de la loi Climat et résilience). La stratégie foncière devra s'appuyer sur ce dernier afin d'identifier les ressources foncières mobilisables pour la réalisation de logements en renouvellement urbain, en dents creuses, en division parcellaire, dans le cadre de l'optimisation de secteurs sous-densifiés à enjeux préalablement définis, en reconversion de friches, en transformation de zones d'activités, etc. Cet outil permettra aussi d'ajuster la stratégie en fonction des changements dans le contexte économique et démographique local.

La mise en œuvre de la stratégie foncière passera par son articulation avec une palette d'outils réglementaires et opérationnels pour assurer la maîtrise du foncier, des outils d'observation et de suivi pour évaluer sa mise en œuvre.

➤ Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique

La raréfaction de la ressource foncière et l'objectif ZAN amènent à une intervention de plus en plus tournée prioritairement vers les secteurs déjà urbanisés. Il sera nécessaire d'**inscrire ces projets dans une logique de projet urbain** pour organiser des quartiers équilibrés et diversifiés en termes de mixité des fonctions (commerces, services, équipements), de mobilités (organisation du stationnement, modes doux, transports en commun), d'intégration dans la vie locale.

En lien avec la maîtrise des coûts du foncier et dans le respect de la loi ZAN, il sera nécessaire de développer des formes urbaines permettant de consommer moins d'espace rapporté au nombre de logements. A cet effet, les formes urbaines articulant densité, intimité, espaces extérieurs seront privilégiées sous la forme d'immeubles collectifs comme de formes dites intermédiaires (entre l'individuel pur et le collectif). L'offre nouvelle en logements devra aussi être adaptée en fonction des besoins de la population permanente (confort, prix, surface…).

➤ Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée

Au 1er janvier 2022, la CCTC abrite 818 logements locatifs sociaux (RPLS, 2022), soit environ 7% du parc de résidences principales. Ces logements locatifs sociaux sont concentrés sur Aigues-Mortes et le Grau-du-Roi. Aucune commune de la CC Terre de Camargue n'est actuellement concernée par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Toutefois, la demande de logement social est très forte sur le territoire, avec 664 demandes actives fin 2022 dont 184 demandes de mutation. 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). La tension locative sociale est donc très forte notamment sur les logements de petite taille.

C'est pourquoi, dans la continuité d'une dynamique déjà en place depuis quelques années, une partie de la production de résidences principales sera dédiée au **logement locatif social**, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée et d'accroître, par la même occasion, l'offre de logements pour la population permanente. Les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront être adaptés aux besoins qui s'expriment aujourd'hui prioritairement vers les typologies petites et moyennes. Quelques logements de grande taille seront toutefois nécessaires afin de répondre à une demande toujours présente. Par ailleurs, l'offre nouvelle devra proposer une diversité de financements (PLAi et PLUS notamment), en lien avec le PDALHPD* du Gard, correspondant à des niveaux de loyers et plafonds de ressources différenciés pour les occupants.

Une attention particulière sera dédiée à la promotion de la **mixité au sein des opérations** ainsi que des secteurs urbains dans lesquels s'inscrivent les nouveaux programmes. Cette mixité passe par la réalisation d'opérations proposant des produits variés (logements sociaux, en accession sociale, en accession libre) ainsi que de typologie (du T1 au T5 et plus) afin de promouvoir la mixité générationnelle.

Enfin, le diagnostic a montré que fin 2022, 184 demandes de mutation au sein du parc social étaient actives. Afin de favoriser les mutations au sein du parc, la CCTC pourra encourager les bailleurs sociaux à mettre en place de **bourses d'échanges de logement social**. Cela permettra aux ménages de trouver plus rapidement le bien qui leur correspond et ainsi de favoriser les parcours résidentiels.

** Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées*

➤ Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement.

Le diagnostic a montré que le prix médian des logements ainsi que les taux d'emprunt immobilier ont fortement évolué depuis 2020, desolvabilisant une grande partie de ménages et tout particulièrement les jeunes ménages d'actifs. Ces derniers sont en très grande partie exclus de l'accession à la propriété et aussi du marché locatif. La conséquence est que ces ménages se retournent vers d'autres territoires du rétro-littoral pour se loger.

Le développement du parc de **logements en accession sociale** représente une solution que les communes et la CCTC souhaitent poursuivre pour permettre aux ménages actifs disposant de revenus modestes et intermédiaires d'accéder à la propriété et de les fixer dans le territoire. Les opérations en **Bail réel solidaire (BRS)** ainsi qu'en **Prêt social location-accession (PSLA)** permettent à des ménages plus modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété. Des projets sont actuellement en cours de réalisation dans le territoire et la volonté est de favoriser d'autres opérations financées en BRS et en PSLA. La pression du marché immobilier étant forte, la mise en place de **clauses antispéculatives** ou l'encadrement plus ferme permis par le BRS sera nécessaire afin d'encadrer la revente des biens ayant bénéficié d'un financement et d'un accompagnement publics.

Faciliter le parcours résidentiel des ménages passe aussi par le développement d'un parc de **logements locatifs dits « intermédiaires » (LLI)** permettant aux jeunes ménages d'actifs de se loger dans des logements neufs avec un taux d'effort moindre, permis par des loyers plafonnés, inférieurs de 10 à 15 % au prix du marché. Pour les ménages qui ne sont pas éligibles au parc social, ce dispositif représente une vraie alternative intéressante. Cette offre devra venir en supplément de la production de logements locatifs sociaux (LLS) et aux projets en location-accession (PSLA) et bénéficiant du Bail Réel solidaire (BRS). Par ailleurs, les projets de LLI « institutionnels » doivent être intégrés dans un « ensemble immobilier » comprenant au minimum 25% de logement social, clause dite de « mixité sociale »**.

Enfin, avec l'envolée des taux d'intérêt des crédits immobiliers à presque 5% sur 25 ans, le **prêt à taux zéro (PTZ)** représente une opportunité pour les ménages ayant besoin d'un coup de pouce pour accéder à la propriété en résidence principale. Prolongé jusqu'à 2027, le PTZ est accordé sous conditions de ressources, le zonage ABC* et selon la composition familiale. **Le recours au PTZ est possible pour l'acquisition de logements neufs en location-accession à la propriété immobilière (PSLA) et de logement neufs faisant l'objet d'un contrat de BRS.** C'est notamment sur ce cumul de dispositifs (PSLA-PTZ et BRS-PTZ) que la CCTC et ses partenaires vont communiquer, dans le but d'augmenter les possibilités pour les ménages éligibles de s'installer durablement en Terre de Camargue.

** En 2024, le Grau-du-Roi se situe en zone A, Aigues-Mortes en zone B1 et Saint-Laurent d'Aigouze en zone B2.*

*** Pour plus de précision : https://www.ecologie.gouv.fr/logement-locatif-intermediaire-institutionnel*

Orientation 2. Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale

La deuxième orientation se focalise sur le parc existant de logements pour le rendre plus attractif, plus voué à une occupation permanente, plus efficace pour accompagner la transition écologique, plus adapté face aux conséquences du changement climatique, plus accessible pour les personnes en situation de handicap. Améliorer le confort énergétique, réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés aux risques naturels, lutter contre la vacance et l'indignité des logements, encourager une occupation du parc de logements à l'année représentent donc les principaux objectifs de cette deuxième orientation du PLH. La volonté, transversale à ces différents objectifs, est de développer le conventionnement du parc locatif privé pour encadrer les loyers et favoriser la résidence principale.

Le centre ancien d'Aigues-Mortes ©CC Terre de Camargue

Favoriser la rénovation énergétique des logements

La **rénovation énergétique des logements** représente une priorité pour la CC Terre de Camargue. En forte articulation avec son Projet de territoire et son PCAET, **la CC Terre de Camargue souhaite accompagner la transition énergétique du territoire et participer à la lutte contre le changement climatique** par l'amélioration du confort thermique des logements, la réduction de la consommation et de la facture énergétique, le recours aux énergies renouvelables.

Tout d'abord, la CCTC se positionne en tant que relais des partenaires en renforçant la communication sur les dispositifs d'accompagnement et aides financières déjà en place, en poursuivant les permanences Rénov'Occitanie, animées par le CAUE 30, et en organisant des évènements ayant l'objectif d'inciter les propriétaires à se saisir des dispositifs d'aides financiers et en ingénierie existants. Par ailleurs, l'ANAH a renforcé en 2024 les aides publiques pour financer la rénovation énergétique.

La CC Terre de Camargue souhaite aussi renforcer et accélérer la rénovation énergétique du parc existant à travers deux actions complémentaires : la réalisation dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH intercommunale dans les centres-villes, permettant de qualifier les besoins et les interventions sur mesure nécessaires ; le dispositif « Coup de pouce logement », pour accompagner financièrement les particuliers qui se lancent dans la rénovation énergétique et cumulable avec d'autres dispositifs d'aide.

Par ailleurs, l'étude préopérationnelle d'OPAH intercommunale étudiera et proposera une stratégie et des objectifs en matière de conventionnement de logements privés dans l'objectif de proposer un parc locatif de qualité et à l'année au sein du parc existant.

Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

Le diagnostic fait état d'une forte présence de personnes âgées de plus de 65 ans en nombre et proportion sur le territoire, notamment au Grau-du-Roi. Le vieillissement de la population s'accompagne de la question du **bien vieillir chez soi**, qui passe aussi par l'**adaptation du logement à la perte d'autonomie**.

De plus, des travaux couteux d'adaptation du logement se rendent très souvent nécessaires pour assurer le maintien à domicile des ménages à revenus modestes dont l'un des membres est en situation de handicap.

Afin de développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie et au handicap, la CC Terre de Camargue souhaite promouvoir les aides existantes auprès de la population locale concernée. Par ailleurs, l'ANAH a renforcé en 2024 les aides publiques pour financer les travaux d'adaptation.

Le diagnostic a montré qu'une grande partie du **parc locatif social** est ancienne, d'où la nécessité d'encourager les bailleurs sociaux à un **recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite** sur le territoire et à réaliser des travaux d'accessibilité dans certains logements.

➤ Favoriser la remise sur le marché des logements vacants pour une occupation à l'année

Le nombre et la part de logements vacants depuis plus de 2 ans ne sont pas très élevés, mais la CCTC et ses communes souhaitent s'investir dans une **démarche auprès des propriétaires** de ces biens afin de les remettre sur le marché et en encourager une vocation de résidence principale.

Les logements vacants depuis plus de 2 ans se situent principalement dans les centres-villes et dans leurs faubourgs. Remobiliser ce parc constitue une opportunité de plus pour accroître l'offre d'habitat permanent. Cela permet aussi d'éviter des possibles situations de dégradation et d'abandon, d'offrir des logements au sein du tissu urbain existant et à proximité des services et des commerces, d'accueillir des ménages dans les centres-villes.

➤ Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

L'habitat indigne recouvre plusieurs états du patrimoine bâti, qui génèrent souvent des risques pour la sécurité physique et/ou la santé des habitants. Le diagnostic a montré qu'au sein du parc privé, 379 résidences principales sont potentiellement indignes (selon les fichiers du PPPI)*, dont 35 en état « mauvais ». Par ailleurs, 23 logements sont actuellement concernés par un ou deux arrêtés d'indignité (concernant l'insalubrité et/ou la non décence). L'objectif sera de mieux connaître les situations d'habitat dégradé et indigne dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH intercommunale, étape préalable à la définition d'une action publique locale dédiée, en articulation avec les actions menées dans le cadre de la Commission Pour le Logement Décent (CPLD).
En effet, la centralisation des signalements de logements non décents et d'habitat indigne est assurée par la CPLD, pilotée et animée par la Caf en tant que guichet unique. Le dispositif (cf. loi ALUR) permet de conserver les APL pour une durée de 18 mois, le temps pour le propriétaire bailleur de réaliser les travaux nécessaires. Ce mécanisme est enclenché après que la CPLD émet un constat de non décence du logement.

➤ Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc

La CCTC présente une forte vulnérabilité au risque inondation avec la totalité de sa population qui vit en zone inondable et 95% du territoire classé en zone rouge du PPRi. L'aléa de submersion marine est largement étendu sur le territoire et risque de s'aggraver dans les années à venir dans un contexte de changement climatique et de hausse du niveau de la mer.

** Le PPPI (parc privé potentiellement indigne) est un outil de pré-repérage des logements indignes qui permet de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de caractériser les situations d'habitat indigne.*

Face au risque inondation, la CCTC souhaite promouvoir une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes. Il s'agit d'une stratégie intéressante pour la CCTC qui souhaite accompagner les propriétaires souhaitant réhabiliter leur(s) logement(s) et, le cas échéant, engager par la même occasion des travaux de réduction de la vulnérabilité face aux risques (et vice-versa).

➤ Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires

Le tourisme représente pour la CC Terre Camargue un des piliers de son économie et de son développement et le grand nombre de résidences secondaires (plus de 17 000), de résidences touristiques, de villages vacances et de campings participent de la dynamique économique du territoire. La Communauté de Communes Terre de Camargue souhaite maintenir sa capacité d'accueil touristique qui est fonctionnelle à son développement économique et qui fait partie de son identité. Pour autant, la réponse aux besoins en logement occupés à l'année doit être assurée, pour que l'équilibre entre flux touristiques et population permanente soit maintenu.

Le passage de certaines résidences secondaires (notamment si elles sont en difficulté) vers le parc des résidences principales pourrait contribuer à la réponse aux besoins de la population permanente.

Le parc de résidences secondaires est très souvent inadapté pour constituer une résidence principale à cause de très faibles performances énergétiques, d'une mauvaise isolation, de surfaces insuffisantes, etc. Des interventions à l'échelle de l'immeuble sont donc souvent nécessaires pour aboutir à une mutation de leur vocation. Récemment, une opportunité a été saisie par un bailleur social qui a réhabilité un immeuble entier (résidence « La Dunette », Le Grau-du-Roi) pour en faire des résidences principales.

La CCTC pourra mettre en place un **suivi des résidences secondaires et des logements en résidences de tourisme**, afin d'identifier les bâtiments présentant un déficit d'attractivité, d'occupation, des problématiques liées à leur « santé » (gestion, impayés, état de péril…). A partir d'un observatoire des copropriétés, il sera possible de mieux connaître ce parc de logements et d'identifier les copropriétés touristiques potentiellement fragiles. De plus, la CCTC et ses communes seront attentifs à la remontée d'informations de la part des agents de police municipale (qui signalent déjà ces types de situations) et des professionnels de l'immobilier (agences, bailleurs sociaux, promoteurs, investisseurs…) pouvant apporter leur connaissance de terrain sur la présence de situations favorables à la mutabilité de ces copropriétés vers la résidence principale. La CCTC pourra faire appel à l'EPF d'Occitanie pour l'accompagner dans cette démarche avec l'accès à l'outil d'observation des copropriétés (Copr'Occ), puis l'acquisition, le portage des biens et les travaux de réhabilitations et/ou mutation de vocation.

Orientation 3. Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques

La troisième orientation précise les contours d'une politique locale de l'habitat prenant en compte les spécificités d'un territoire caractérisé par des problématiques liées à son attractivité touristique, à sa population âgée, isolée et dépendante, ainsi qu'aux enjeux liés aux gens du voyage. Les priorités sont de favoriser la création d'hébergements dédiés aux travailleurs saisonniers pour que l'offre soit plus en adéquation en quantité et qualité avec la demande ; identifier et mettre en place les solutions les plus adaptées pour encadrer la location de meublés de tourisme et en limiter son impact sur le marché et la disponibilité de résidences principales en accession ou en location ; poursuivre le développement d'une offre diversifiée en logement et hébergement pour les seniors et les personnes âgées dépendantes ; rechercher des solutions pour répondre aux obligations légales d'accueil des gens du voyage.

La Tour Carbonnière, Grand Site de France - Saint-Laurent-d'Aigouze
Crédits : © Terre de Camargue

➤ Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers

La CC Terre de Camargue bénéficie d'un forte attractivité touristique liée principalement à sa situation littorale, sa richesse patrimoniale, naturelle, paysagère et culturelle. Dans ce contexte, un grand nombre de travailleurs saisonniers affluent pour répondre aux besoins liés au tourisme, notamment l'été. La question du logement des travailleurs saisonniers se pose dans un territoire marqué par un marché locatif privé déjà tendu. En l'absence de structures/résidences d'hébergement dédiées, les travailleurs saisonniers se reportent souvent vers des logements moins bien situés, vétustes, sur-occupés, chers.

Par ailleurs, les communes du Grau du-Roi et d'Aigues-Mortes ayant obtenu la dénomination de « Commune touristique », puis de « Station classée de tourisme », elles sont désormais dans l'obligation de mettre en place une convention d'une durée de 3 ans avec les services de l'État pour le logement des travailleurs saisonniers, et cela sur la base d'une **étude sur les besoins en logement des travailleurs saisonniers**.

Ainsi, afin de mieux connaître ces besoins, de les territorialiser et d'élaborer des pistes d'actions, une étude va être menée en 2024 par les communes littorales du Grau-du-Roi, Palavas-les-Flots, Saint-Laurent-d'Aigouze, la Grande-Motte et Mauguio-Carnon sur cette question. La Ville d'Aigues-Mortes réalisera sa propre étude. Les résultats de ces études seront ensuite intégrés au présent PLH.

La CC Terre de Camargue entend **poursuivre son partenariat avec Action Logement** et aider les travailleurs à accéder à un logement décent et abordable, ainsi que répondre aux besoins des recruteurs et des propriétaires de la région. Par ailleurs, la CCTC sera aux coté des partenaires travaillant sur la sensibilisation et la communication auprès des professionnels de l'immobilier pour convaincre et rassurer (à travers des dispositifs dédiés) les propriétaires bailleurs à louer leurs logements aux travailleurs saisonniers.

La CCTC entend travailler sur la **faisabilité de plusieurs scénarios**, comme par exemple la mise à disposition de terrains adaptés pour accueillir pendant la saison touristique des unités de logements mobiles (type caravane, bungalow, tiny house…) pour loger les travailleurs saisonniers, ainsi que mener une réflexion à une échelle intercommunale pour mieux répartir l'offre pour les saisonniers avec, parallèlement, la mise en place de solutions de mobilité intercommunale (train, covoiturage, bus, vélos, etc.). Ces solutions devront tenir compte des réglementations en vigueur et des contraintes du territoire (PPRi et loi littoral notamment) mais aussi de celles des déplacements souvent incompatibles avec les emplois tenus.

➤ Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée

En tant que territoire à forte vocation touristique, doté par ailleurs d'un parc de résidences secondaires conséquent, la location à la nuitée de meublés de tourisme via les plateformes en ligne a connu ces dernières années un fort développement. Si la plupart des biens mis à la location sont des résidences secondaires, force est de constater que les propriétaires et les investisseurs sont attirés par ce type de produit même en reconversion de résidences principales. De plus, la forte rentabilité de ces produits est en lien avec l'évolution des prix immobiliers et des loyers à l'année.

L'**encadrement des locations de meublés de tourisme** est un enjeu important pour la CC Terre de Camargue, notamment pour garantir l'accès au logement, préserver le tissu social et économique des quartiers, éviter les effets négatifs sur le marché immobilier. La CCTC et ses communes s'attacheront à mieux connaître les possibilités offertes aux autorités locales pour appréhender le phénomène et mettre en place des solutions adaptées afin de le maîtriser.

L'encadrement des locations de meublés de tourisme nécessitera une approche holistique et une collaboration entre les autorités locales, les plateformes de location, les propriétaires, les citoyens et d'autres parties prenantes pour assurer une régulation efficace et équilibrée.

➤ Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale

Le diagnostic de la Convention Territoriale Globale (CTG) de la CC Terre de Camargue a montré qu'au sein du territoire intercommunal, l'offre en logement d'urgence est très limitée et toujours en occupation. En effet, le logement d'urgence peut perdurer sans solution de relogement, à cause des difficultés dues à un marché local très tendu. De plus, on constate une augmentation du nombre des ménages en rupture immédiate de logement, des victimes de violence conjugale, des personnes expulsées.

Pour ces raisons, dans le cadre de la CTG et du PLH, la CCTC, ses communes, la CAF, les partenaires poursuivent des objectifs communs : développer les solutions d'hébergements en logements d'urgence sur le territoire, répondre à la demande d'urgence, apporter un accompagnement social global aux usagers. Afin de permettre à un plus grand nombre de personnes d'accéder à une solution d'urgence, un travaille méthodique mené en transversalité est engagé et sera poursuivi, dans la perspective de disposer d'un parc de logements d'urgence sur le territoire de la CCTC.

➤ Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adapté et financièrement accessible aux personnes âgées et en situation de handicap

La CCTC compte 4 établissements dédiés aux seniors, dont 2 EHPAD et 2 résidences privées. Au total, le territoire est pourvu de 132 places en établissements médicalisés et 186 appartements en résidences seniors 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 seniors. A l'échelle de la CCTC, le taux d'équipement 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 (88 dans le Gard). Par ailleurs, le territoire compte également une structure d'habitat inclusif, dédiée aux personnes âgées de plus de 65 ans, sur la commune du Grau-du-Roi.

Le diagnostic du PLH a mis en lumière la forte proportion de seniors sur le territoire et une dynamique démographique de vieillissement de la population. Au-delà des structures médicalisées, les seniors recherchent souvent un cadre de vie favorable à la socialisation, souvent proposé au sein de résidences spécialisées, privées comme publiques.

L'enjeu pour la CCTC est d'accompagner la hausse du nombre de personnes âgées sur le territoire avec une diversification de l'offre, avec notamment le développement d'une offre dans des structures telles que les maisons en partage et l'habitat inclusif, qui apportent une réponse pertinente aux personnes âgées qui souffrent d'isolement mais n'ont pas nécessairement besoin de structures médicalisées.

➤ Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV) est un outil de programmation d'équipements publics d'accueil, d'équipements à usage privé d'habitat et d'interventions destinées à l'inscription dans la vie sociale des gens du voyage. Il constitue le document pivot de la politique publique déclinée localement auprès des gens du voyage.

Le SDAHGDV 2019 – 2024 du Gard affirme que deux communes de la CC Terre de Camargue, Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi, déclenchent l'obligation de création d'équipements dans le secteur. Sur la base des besoins estimés sur ce secteur, le schéma fixe l'obligation de réaliser :

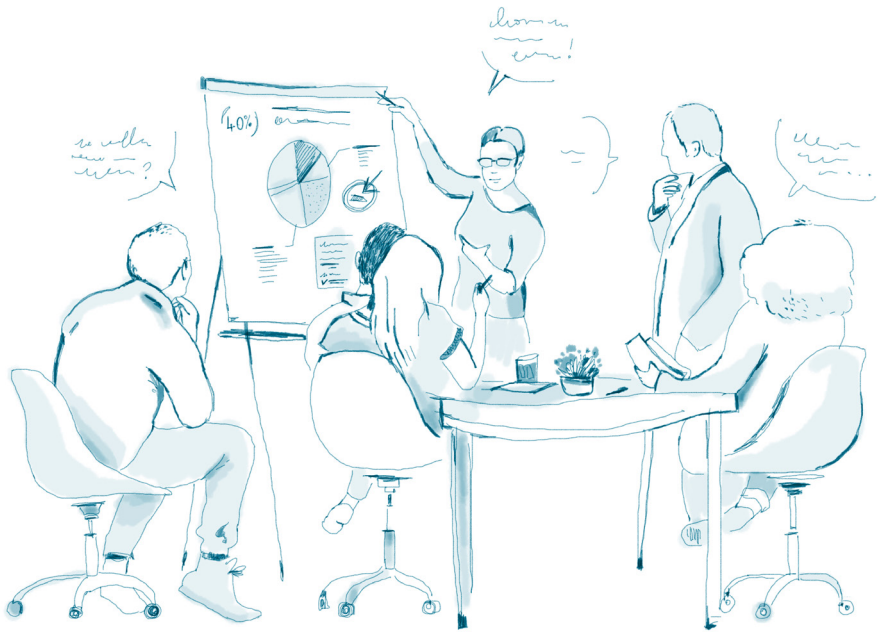
- Une aire mixte au Grau-du-Roi de 20 places d'accueil permanent et 60 places de moyens passages ;
- Une aire d'accueil de 20 places (soit 10 emplacements), dont la localisation est envisagée à Aigues-Mortes.

Le SDAHGDV préconise aussi la création de terrains familiaux et/ou habitats adaptés sur la commune de Saint-Laurent-d'Aigouze, préconisation inscrite dans l'étude réalisée au moment de la révision du schéma ayant identifié des situations de sédentarisation sur le territoire de la commune.

Le SDAHGDV du Gard est actuellement en cours de révision (courant 2024) et redéfinira les besoins d'accueil des gens du voyage sur le secteur. Ensuite, les nouvelles obligations seront inscrites au PLH. Parallèlement la CCTC poursuivra le travail de recherche d'un emplacement répondant aux critères établis par l'État pour la mise en œuvre du SDAHGV. Pour autant il est rappelé que sur le territoire Terre de Camargue les communes de Saint-Laurent d'Aigouze, Le Grau-du-Roi et Aigus-Mortes sont frappées par les contraintes liées au PPRI, à la loi littoral et autres dispositifs contraignants. Les EPCI voisins (y compris ceux de l'Hérault) ont été sollicités pour travailler à la mutualisation d'aires d'accueil du voyages, tous ont répondu par la négative

Orientation 4. Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat

Ce premier PLH représente l'opportunité pour la CC Terre de Camargue de monter en compétence en matière de politique locale de l'habitat. A travers cette démarche, la CCTC devra affirmer son rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat auprès de l'ensemble des acteurs, notamment des communes. Ce PLH représente aussi l'occasion de mobiliser et fédérer l'ensemble des acteurs locaux concernés, publics comme privés, sur la question du logement et de l'hébergement.



➤ S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

Pour affirmer la position de la Communauté de Communes Terre de Camargue en tant que cheffe de file locale des questions relatives à l'habitat, il sera tout d'abord nécessaire de structurer un pôle habitat en charge de l'animation et du suivi des actions du PLH, ainsi que de maintenir la dynamique politique locale et partenariale. La CCTC affirmera aussi son rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat afin de mener à bien les actions du PLH. Dans la continuité avec les actions déjà engagées avec ses partenaires, la CCTC veillera tout particulièrement à rendre accessible les informations sur les aides disponibles auprès de la population, à accompagner les communes dans leurs projets habitat sur plusieurs volets (ingénierie, conseil, partenariats, financements...), à mobiliser le réseau des partenaires pour le suivi et la cohérence des actions menées.

➤ Mettre en place l'Observatoire de l'habitat et du foncier et assurer le suivi et l'évaluation du PLH

La mise en œuvre et l'évaluation du PLH nécessite de mettre en place un outil d'observation et suivi portant sur l'ensemble des thématiques. Cet outil prendra la forme d'un Observatoire local de l'habitat et du foncier (OHF) et son objectif sera de faciliter et adapter la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

Par ailleurs, les observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) sont obligatoires pour les EPCI disposant d'un PLH exécutoire et doivent être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire (cf. art. 205 de la loi Climat et résilience). L'OHF aura pour but d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible, dans une logique de mise en adéquation de la maitrise des coûts et de gestion économe de l'espace. L'OHF identifie en priorité les fonciers disponibles pour limiter l'artificialisation : friches, logements vacants, secteurs à densifier, possibilités de surélévation. L'analyse devra également prendre en compte les inventaires des zones d'activités économiques.

L'OHF permettra aussi d'effectuer un suivi régulier indispensable à la réussite des actions du PLH. Ce suivi prendra notamment la forme de bilans et de l'organisation régulière de réunions d'échange, d'information et de prise de décisions. Par ailleurs, l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation encadre la réalisation des bilans du PLH (annuel, triennal et final). Les bilans seront présentés auprès des communes et des partenaires, avant d'être soumis au vote et à la délibération du Conseil Communautaire, pour ensuite être communiqués pour avis au représentant de l'État et présentés au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

EN CONCLUSION

Ce document d'orientations correspond à une phase intermédiaire de l'élaboration du PLH. Il établit le lien entre le diagnostic, le programme d'actions et le programme d'actions territorialisées.

Si le diagnostic du PLH (phase 1) a permis de dégager les enjeux du territoire en matière de logement et habitat, ce document d'orientations (phase 2) énonce les objectifs de l'action publique locale correspondante. L'identification des moyens à mettre en oeuvre pour atteindre ces objectifs figure dans le contenu du Programme d'actions, tandis que les objectifs chiffrés de production de logements figurent dans le Programme d'actions territorialisées (phase 3).

Communauté de communes
Terre de CAMARGUE
www.terredecamargue.fr

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

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Giovanni SECHI
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

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