Communauté de communes
Terre de CAMARGUE
www.terredecamargue.fr

Communauté de Communes Terre de Camargue

Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Programme d'actions

Septembre 2024

SOM-
MAIRE

Introduction

Cadre législatif ..... p. 4

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. 8
- Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique ..... p. 11
- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée ..... p. 14
- Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement. ..... p. 16

2/ Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale ..... p. 18

- Favoriser la rénovation énergétique des logements ..... p. 20
- Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap ..... p. 22
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ..... p. 24
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé ..... p. 26
- Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc ..... p. 28
- Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires ..... p. 30
- Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée ..... p. 32

3/ Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques ..... p. 34

- Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers ..... p. 36
- Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale ..... p. 38
- Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adaptée et financièrement accessible aux personnes âgées dépendantes et aux personnes âgées isolées ..... p. 40
- Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage ..... p. 42

4/ Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat ..... p. 44

- S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat ..... p. 46

Tableau récapitulatif des Moyens humains et financiers prévisionnels ..... p. 48

Cadre législatif

Article L302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le contenu du programme d'actions 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.

«Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

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

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

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

Démolition de bâtiment : camping du Grau Du Roi
30 240 GRAU DU ROI
MAÎTRE D'OUVRAGE :
MAÎTRISE D'ŒUVRE :
EPF OCCITANIE
SPGF DEVELOPPEMENT
www.epf-occitanie.fr

Action 01 Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement

Objectifs

- Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, recenser et prioriser les gisements fonciers potentiellement mobilisables pour la production de logements.
- Définir parmi ces sites lesquels sont prioritaires à court, moyen et long terme et ainsi développer une stratégie foncière à l'échelle du territoire intercommunal.
- S'appuyer sur la palette d'outils réglementaires et opérationnels pour assurer la maîtrise du foncier.

Description

Les disponibilités foncières à destination de l'habitat sont de plus en plus rares du fait des caractéristiques du territoire, entre la mer et les étangs de Camargue, contraint par le risque inondation et l'érosion du trait de côte. De plus, le territoire doit allier ses différents atouts (patrimoine, nature...) et vocations (touristique, résidentielle, économique...) au sein de son espace contraint. Les dernières opportunités foncières ont été saisies par les communes, qui ont contractualisé avec l'EPF Occitanie, le temps de finaliser leurs projets et sécuriser leur réalisation. Deux sites font actuellement l'objet d'une étude de programmation (la ZAC Mythra à Saint-Laurent d'Aigouze et le Mas d'Avon à Aigues Mortes) et l'opération Écoquartier Méditerranéen au Grau-du-Roi va démarrer avec un premier « îlot test ».

L'objectif de cette première action du PLH est de repérer les sites fonciers pertinents pour la production de logements, afin de mieux maîtriser les projets en termes de typologie, d'occupation (accession, location, etc.), de financements et de prix. Le but est de favoriser la production de résidences principales pour les ménages locaux, en primo-accession comme en location.

La loi Climat et Résilience a instauré la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier (OHF) afin de renforcer la connaissance du foncier disponible et faciliter notamment la sobriété foncière. Ils doivent être mis en place au plus tard 3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire.

- La mise en place de l'OHF de la CC Terre de Camargue sera progressive, avec une première phase de travail sur la définition des principaux indicateurs de suivi (construction neuve, renouvellement urbain, vacance, copropriétés, parc social, marchés immobiliers et fonciers, suivi des publics spécifiques, logements indignes) pour ensuite s'élargir à l'intégration d'un volet spécifique pour l'identification des capacités de densification, d'intégration des données du SCoT et des PLU, ainsi que d'analyse des occupations du sol.
- Au sein de l'OHF, la CCTC portera le développement de l'outil de pré-repérage de sites fonciers potentiellement mobilisables pour la production de logements (foncier libre, friches, bâtiments vacants, sous-occupés, etc.). Il s'agira d'identifier les sites et tènements fonciers d'une superficie suffisante pour permettre un projet économiquement viable à partir d'une

analyse multicritères. Ainsi, l'outil participera à la définition d'une stratégie foncière visant à faciliter l'atteinte des objectifs de production de logements du PLH.

- La CCTC s'assurera de la bonne articulation et de l'imbrication des différents dispositifs d'observation et d'analyse tels que l'Observatoire de l'habitat et du foncier, l'Inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) et les bilans triennaux d'artificialisation des sols (comme prévu dans le Décret n° 2022-1309 du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier).
- Parallèlement aux contractualisations entre les communes et l'EPF Occitanie (les 3 communes disposent déjà d'un conventionnement avec l'EPF), la CCTC pourra développer son partenariat avec ce dernier en le sollicitant pour l'aide à la définition et au co-financement des volets fonciers du PLH par exemple. L'EPF pourra aussi accompagner les collectivités et la Communauté de communes dans la définition des projets et leur mise en oeuvre sur le volet foncier. Dans sa phase d'accompagnement, des aides à la définition d'une stratégie foncière et un co-financement d'études de faisabilité sont mobilisables avant l'acquisition et le portage foncier.
- Le partenariat avec l'EPF pourra aussi aboutir à une convention opérationnelle intercommunale sur la base d'une stratégie foncière habitat définie préalablement. Cette convention permettra de définir des secteurs prioritaires d'acquisitions foncières et de portage publics et de préfigurer les grands principes d'aménagement des sites faisant l'objet de ce portage foncier (formes urbaines, part de logements sociaux, part de logements en accession sociale à la propriété, mixité fonctionnelle, etc.).
- La CCTC accompagnera la stratégie intercommunale de développement du parc social et du Bail Réel Solidaire (BRS). Les communes poursuivront la programmation d'opérations d'habitat destinées aux primo-accédants et aux ménages aux revenus modestes, avec des modèles permettant de pérenniser l'occupation en tant que résidence principale (bail réel solidaire, logement locatif social notamment) en s'appuyant sur un appui technique communautaire portant sur les outils mobilisables, les financements possibles, les montages des projets, ou encore l'insertion de clauses anti-spéculatives dans les contrats de vente de biens ayant fait l'objet d'une subvention publique par exemple.
- La CCTC apportera une aide technique auprès des communes pour la mise en compatibilité des PLU avec le PLH, ainsi qu'un accompagnement et des conseils sur la mobilisation des outils juridiques, réglementaires et fonciers favorisant une production diversifiée de logements en termes de produits (BRS, LLI, PSLA...), de typologie, etc. (cf. aussi fiche action 16).

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

CC Terre de Camargue,

Communes (conventions opérationnelles avec l'EPF ; mise en compatibilité des PLU).

Partenaires

Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, Offices Fonciers Solidaires (OFS), SCoT Sud Gard, DDTM 30.

Action 01 Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Observatoire du foncier et de l'habitat (OHF) : mise en place progressive		■	■	■	■	■
Définition, adoption et mise en place d'une stratégie foncière habitat			■	■	■	
Conventions opérationnelles avec l'EPF Occitanie	■	■	■	■	■	■
Mise en compatibilité et articulation des PLU avec le PLH	■	■	■			

Moyens humains et financiers prévisionnels :

- 0.4 ETP, cat. A (correspondant à des fonctions de conception, de direction et d'encadrement) pour le suivi de la mise en place de l'OHF, la relation avec l'EPF, la définition et la veille de l'inscription des projets dans la stratégie foncière habitat, l'accompagnement des communes pour la mise en compatibilité des PLU avec le PLH et l'appui technique pour la mobilisation d'outils réglementaires, financiers et fonciers permettant une meilleure maîtrise des projets.
- Les moyens financiers en investissement pour les futures acquisitions foncières ne sont pas définis à ce jour. Les communes pourront faire le choix de participer à une partie de la prise en charge foncière (comme pour la partie LLS de l' «îlot test» de l'Ecoquartier méditerranéen du Grau du Roi) dans le cadre de conventions entre les communes et l'EPF Occitanie.
- Un coût de 25 000€ est estimé annuellement pour la mise en place et les actualisations de l'OHF. Afin de définir et mettre en place l'OHF, l'intercommunalité se fera probablement accompagner par un outil d'ingénierie territoriale centralisant les différentes données et informations, mutualisant les moyens et outils d'observation et d'analyse. A noter qu'aujourd'hui (2024), des co-financements existent afin d'aider les collectivités à déployer ce type d'outil (Fonds Vert par exemple).

Critères d'évaluation

- Réalisation et mises à jours annuelles de l'observatoire de l'habitat et du foncier.
- Démarche de définition et document/outil de stratégie foncière.
- Partenariat avec l'EPF au regard de la stratégie foncière (localisation des acquisitions, nombre et produits de logements réalisés, part de renouvellement urbain, etc.).
- Nombre et caractéristiques des opérations et des logements produits en résidence principale (accession sociale et location).
- Mise en compatibilité des PLU avec le PLH. Mise en place d'un accompagnement aux communes.

Action 02 Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique

Objectifs

- Dans les secteurs déjà urbanisés, inscrire les nouvelles opérations d'ensemble dans une logique de projet urbain en cohérence avec les principes affirmés par le PCAET et le SCoT.
- Développer des formes urbaines permettant de consommer moins d'espace rapporté au nombre de logements.
- Adapter l'offre nouvelle aux besoins de la population permanente en matière notamment de prix, surface, confort.

Description

La CC Terre de Camargue est fortement consciente des enjeux de maîtrise de la consommation d'espace et souhaite valoriser le foncier déjà urbanisé. Approuvé le 8 février 2024, le **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la CCTC** affirme des objectifs et des principes qui vont dans le sens de la réduction de la vulnérabilité du territoire face au réchauffement climatique (inondation, sécheresse, montée du niveau de la mer), de réduction des consommations énergétiques, d'amélioration de la qualité de vie et de développement de l'attractivité du territoire. Les solutions qui favorisent la poursuite de ces principes et objectifs passent par l'intensification urbaine, les rénovations d'immeubles existants soucieuses de l'environnement, la promotion des mobilités alternatives et décarbonées, des aménagements paysagers pour lutter contre les îlots de chaleur urbain, les projets de végétalisation en ville et de désimperméabilisation des sols, de conception d'espaces extérieurs fonctionnels et esthétiques, la mise en oeuvre des mesures existantes pour diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

Ces objectifs, principes et mesures doivent aussi **s'adapter aux tissus urbains variés**, allant de la ville historique et patrimoniale (centres anciens), aux faubourgs du XIXe siècle, aux tissus pavillonnaires, aux particularités des marinas au Grau-du-Roi (Port Camargue), etc. C'est pourquoi **chaque quartier nécessite une réflexion particulière** quant à l'inscription des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants, afin d'en préserver les qualités et d'y apporter des améliorations. Avec une population vieillissante et des jeunes ménages aux besoins et souhaits particuliers, l'enjeu supplémentaire est aussi de rendre attractive et accessible l'offre nouvelle.

Avec les communes, en lien avec les principes et les actions du PCAET, en lien avec les PLU, le PSMV d'Aigues-Mortes et les périmètres délimités des abords des monuments historiques, ainsi qu'en lien avec la future charte paysagère du SMCG (Syndicat Mixte de la Camargue Gardoise), la CCTC souhaite animer une démarche concertée et partagée d'élaboration d'un guide des bonnes pratiques des projets habitat. Ce guide abordera les questions de qualité architecturale, écologique et paysagère des projets habitat en tenant compte des particularités de chaque commune et quartier. Dans le cadre de cette démarche, la CCTC et les communes pourront aussi solliciter la contribution d'architectes-conseils de l'État. Le guide devra prendre en compte les orientations du PCAET dans les nouvelles constructions

Action 02 Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique

et poursuivre les partenariats et les actions favorisant l'intégration d'appareil de production d'énergies renouvelables (capteurs, pompes à chaleur, etc.), le traitement des îlots de chaleur, la promotion de la nature en ville, la réduction de la consommation d'énergie et des émissions des gaz à effet de serre, l'adaptation/réduction de la vulnérabilité aux risques.

La démarche d'élaboration du guide des bonnes pratiques s'articulera en différentes étapes :

- L'élaboration d'un diagnostic sur les thématiques suivantes: inscription des projets dans le tissu urbain, bâti, patrimoine, ENR.
- L'élaboration du guide des bonnes pratiques, sous forme de fiches thématiques accompagnées par des recommandations.
- La diffusion et l'animation du guide auprès de différents publics (élus, techniciens, acteurs de l'immobilier, propriétaires, artisans, entreprises du bâtiment, etc.), par l'organisation de réunions publiques, visites de terrain, expositions...
- La mise en place d'une étroite communication entre professionnels, techniciens et élus sur la mise en oeuvre du guide dès la conception des opérations.

Les principes du guide devront permettre de respecter les différents tissus urbains et promouvoir une cohérence architecturale, écologique et paysagère des projets, de structurer et guider les projets de développement à travers des recommandations, d'améliorer le bien-être des habitants par des espaces bien conçus et agréables à vivre, ainsi que de promouvoir une approche respectueuse et harmonieuse de l'aménagement du territoire.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

CC Terre de Camargue,

Communes.

Partenaires

Services de l'État, dont architectes-conseils de l'État, SMCG (Syndicat Mixte de la Camargue Gardoise), aménageurs et opérateurs privés, artisans, entreprises du bâtiment, bailleurs sociaux, CAUE.

Action 02 Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Élaboration d'un guide des bonnes pratiques de qualité architecturale et paysagère, incluant les actions qui favorisent l'intégration d'appareil de production d'énergies renouvelables, etc.				■		
Diffusion et sensibilisation auprès de différents publics (via des expositions, des sorties commentées de terrain, etc.)				■	■	

Moyens humains

- 0,2 ETP, Cat. A, (correspondant à des fonctions de conception, de direction et d'encadrement) pour la mise en place de la démarche, potentiellement avec le CAUE, la relation avec les communes et l'ABF, la participation à l'organisation des réunions, des comités techniques et de pilotage, le suivi de la démarche, la déclinaison opérationnelle des principes du guide dans les projets immobiliers, d'urbanisme et de planification, l'aide technique aux communes, la mise en place d'actions de diffusion et sensibilisation du guide auprès des différents publics concernés.

Moyens financiers

- La réalisation de la démarche d'élaboration du guide des bonnes pratiques : moyens financiers non définis à ce jour.

Critères d'évaluation

- Élaboration d'un guide des bonnes pratiques architecturales, écologiques et paysagères, dans le cadre d'une démarche partenariale.
- Suivi et déclinaison opérationnelle des principes du guide dans les projets immobiliers, d'urbanisme et de planification.
- Actions de diffusion et sensibilisation auprès de différents publics.

Action 03 Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée

Objectifs

- Poursuivre la dynamique de production de logements locatifs sociaux pour répondre à la demande exprimée et accroître l'offre de logements pour la population permanente.
- Favoriser et veiller à la mixité des produits et à la typologie des nouveaux programmes.
- Encourager les bailleurs sociaux à mettre en place des bourses d'échanges de logement social pour faciliter les mutations au sein du parc social.

Description

La tension sur le marché immobilier, en accession à la propriété et en location, est très forte en Terre de Camargue et notamment les jeunes ménages sont très souvent dans l'impossibilité de décohabiter et de se loger. Dans ce contexte, l'offre locative sociale représente une véritable opportunité pour créer et pérenniser des résidences principales sans le risque de spéculations immobilières (revente de biens aux prix du marché, changement de vocation pour de la résidence secondaire, pour de la location en meublés de tourisme, etc.). L'accroissement de l'offre locative sociale permet également d'augmenter le nombre de rotations/mutations au sein du parc (aujourd'hui assez faible). C'est pourquoi les communes et les bailleurs sociaux sont engagés dans la réalisation de nouveaux programmes. Ce PLH sera l'opportunité pour la CCTC de monter en compétence en la matière et de devenir un interlocuteur et un facilitateur pour la production de logements locatifs aidés.
Afin d'atteindre l'objectif de production de 245 nouveaux logements locatifs sociaux en 6 ans (dont 30% minimum financés en PLAi et 20% en PLS maximum), ainsi que de 15 nouveaux conventionnements ANAH (avec ou sans travaux), la CCTC va mettre en place différentes actions pour favoriser et suivre le développement (quantitatif et qualitatif) du parc social. La volonté est de :

- Soutenir la production de logements locatifs sociaux par la mise en place et l'animation d'un outil de repérage foncier, dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) (cf. Actions 1 et 16).
- Fournir un appui technique aux communes dans la mise en oeuvre de la production de logements locatifs sociaux tels que les secteurs de mixité sociale, le pourcentage minimal de LLS dans le cadre des opérations d'ensemble et dans les OAP (cf. Actions 1 et 16). Cela est dejà le cas pour le PLU qui vient d'être approuvé au Grau du Roi et c'est envisagé dans le PLU en cours de révision générale à Aigues-Mortes.
- A l'échelle intercommunale, l'objectif sera d'orienter la production vers 50 % de T3/T4 30% de T2 et moins, à savoir les typologies les plus demandées et où la pression (demandes / attributions, hors mutations) est la plus forte.
- Favoriser la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain (opérations en acquisition/amélioration ; démolition/reconstruction ; etc.) en incitant les bailleurs à se saisir des opportunités financières et en ingénierie offertes par l'EPF et (actuellement en 2024) le « Fonds Vert ».
- Mettre en place un suivi statistique du parc social (dans l'OHF) sur la base des données d'Occupation du parc social (OPS), du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), de la production et de la programmation de logements locatifs sociaux par typologie, financement, localisation, mode de production (MOA, VEFA...), ainsi qu'un suivi de la demande (typologie des ménages, âge, ressources, etc.), en s'appuyant sur les données du Système national d'enregistrement (SNE).
- Inciter les bailleurs sociaux à réaliser des travaux d'amélioration de leur parc (rénovation énergétique,

résidentialisation, etc.) La CCTC rencontrera les bailleurs sociaux concernés pour définir une stratégie d'amélioration du parc social ancien. Des aides publiques locales seront définies en concertation avec les collectivités territoriales et pourront être mobilisées à cet effet (amélioration des performances énergétiques, le recours aux ENR, utilisation de matériaux éco-responsables, etc.).

> Accompagner les bailleurs sociaux à la mise en place d'un dispositif (application mobile, site internet, forum, bourse d'échange...), permettant aux locataires du parc locatif social d'échanger leurs logements suite à l'évolution de leurs situations (séparation, départ des enfants, vieillissement, etc.).

> Dans le cadre des actions du guichet unique habitat, informer, sensibiliser et encourager les propriétaires bailleurs privés à produire du logement abordable via le conventionnement ANAH, ainsi qu'inciter les propriétaires bailleurs des logements déjà conventionnés à renouveler leur conventionnement à leur échéance.

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires

Communes membres, DDTM du Gard, EPF Occitanie, bailleurs sociaux.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Poursuivre la programmation et la production de logements locatifs sociaux et veiller à la mixité des financements.	■	■	■	■	■	■
Orienter la production vers 50 % de T3/T4 30% de T2 et moins (objectif établi à l'échelle intercommunale)	■	■	■	■	■	■
Favoriser la production de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain	■	■	■	■	■	■
Suivre et évaluer la production et la demande de LLS	■	■	■	■	■	■
Favoriser l'amélioration du parc locatif social ancien	■	■	■	■	■	■
Accompagner la mise en place d'un outil favorisant et encadrant les échanges de logements sociaux.		■	■	■	■	■
Encourager le conventionnement ANAH (et le renouvellement des conventions arrivées à échéance) via un relais d'information local.	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

➤ 0,2 ETP pour le suivi de la programmation LLS, l'appui technique aux communes, le travail de sensibilisation et facilitation pour la réalisation de projets en renouvellement urbain, etc.

Critères d'évaluation

> Nombre de logements locatifs sociaux programmés et réalisés, par types de prêt et typologie, par localisation (dont ceux en renouvellement urbain).

> Part de logement social dans la construction neuve et niveau d'atteinte des objectifs du PLH.

> Évolution du nombre de demandeurs et de la tension locative sociale.

> Nombre de logements ayant fait l'objet d'une nouvelle convention ANAH (avec ou sans travaux) ou d'un renouvellement de convention.

Action 04 Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement

Objectifs

- Permettre aux ménages actifs disposant de revenus modestes et intermédiaires d'accéder à la propriété et de les fixer dans le territoire.
- Eviter des possibles démarches spéculatives sur des biens ayant bénéficié d'un financement et/ou un accompagnement publics.
- Faciliter le parcours résidentiel des ménages aussi par le développement d'un parc de logements locatifs dits « intermédiaires » (LLI).

Description

Les paysages, le patrimoine historique, les traditions et la qualité de vie au sein du territoire participent de sa forte notoriété et renforcent sa vocation touristique. Toutefois, l'arrivée de populations extérieures avec des moyens financiers plus élevés contribue à l'exclusion des populations résidentes, notamment des plus jeunes, du marché immobilier. Ces actifs sont très souvent contraints de se reporter vers des communes rétro-littorales. Fortement conscients de cette problématique, les élus locaux ont déjà conduit des opérations de logements en accession sociale (Bail réel solidaire et Prêt social location-accession). Aujourd'hui, le besoin est toujours prégnant et la CCTC souhaite proposer une offre durablement accessible en termes de prix et destinée aux jeunes ménages et aux primo-accédants qui veulent en faire leur résidence principale. La collectivité souhaite aussi pérenniser cette offre « abordable » et éviter les démarches spéculatives. Les communes d'Aigues-Mortes (sur le secteur du Mas d'Avon) et du Grau du Roi (Eco-quartier méditerranéen) travaillent déjà sur l'introduction de clauses anti-spécultatives au sein de leurs projets en cours.

En continuité avec les actions menées par les communes, la CC Terre de Camargue offrira un appui technique complémentaire pour une mise en lien avec les offices fonciers solidaires (OFS) et les bailleurs sociaux, pour monter les projets, et pour s'assurer de l'adéquation de l'offre nouvelle avec la demande (à travers les résultats de l'OHF). La collectivité apportera donc une aide technique auprès des communes pour :

- Favoriser les opérations en Bail Réel Solidaire (en priorité) et en Prêt social location-accession (PSLA), permettant de produire une offre en accession sociale à la propriété.
- Favoriser les opérations de logements locatifs intermédiaires (LLI) dans une logique de mixité sociale des quartiers et des communes. Pour bénéficier des avantages fiscaux, ces logements (LLI) doivent être intégrés dans un « ensemble immobilier », comprenant au minimum 25% de logement social, clause dite de 'mixité sociale' (article 279-0 bis A du CGI).
- Travailler avec l'EPF Occitanie sur l'acquisition et le portage de fonciers propices au développement des opérations.
- Traduire l'objectif de production de logements en accession sociale à la propriété dans les PLU.
- Mettre en place des clauses anti-spéculatives pour encadrer la revente de biens ayant fait l'objet d'un financement et/ou un accompagnement publics avec l'appui potentiel de l'ADIL.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,

Communes (inscription des objectifs et des outils dans les PLU).

Partenaires

EPF Occitanie, Offices Fonciers Solidaires (OFS), ADIL du Gard, bailleurs sociaux, promoteurs, etc...

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Favoriser la production de logements financés en Bail réel solidaire et en Prêt social location-accession.	■	■	■	■	■	■
Dans les opérations d'ensemble, favoriser la production de logements locatifs intermédiaires « institutionnels ».		■	■	■		
Mettre en place au cas par cas des clauses anti-spéculatives pour encadrer la revente de biens ayant fait l'objet d'un financement et/ou un accompagnement publics.	■	■	■	■	■	■
Inscrire aux PLU les outils et les règles favorisant la production de logements en accession sociale à la propriété	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,2 ETP pour la mise en place de partenariats avec les bailleurs sociaux pour la production de logements en BRS.
- Aucune dépense d'investissement n'est à prévoir, la CCTC et les communes s'appuyant sur les OFS existants des bailleurs sociaux présents sur le territoire.
- Financement de l'accompagnement pour la mise en place des clauses anti-spéculatives (accompagnement juridique notamment). Coût non défini à ce jour.

Critères d'évaluation

- Nombre d'opérations et de logements en accession abordable : BRS et PSLA.
- Nombre d'opérations et de logements locatifs intermédiaires « institutionnels » et de LLS induits.
- Communication et promotion sur le produit BRS.
- Mise en place de clauses anti-spéculatives en accession aidée à la propriété.
- Inscription dans les PLU des règles et outils favorisant l'accession sociale à la propriété.

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

RUE
DU

Action 05 Favoriser la rénovation énergétique des logements

Objectifs

- Améliorer la performance énergétique des logements pour promouvoir la transition énergétique du territoire.
- Réduire la facture énergétique des ménages par la réalisation de travaux d'amélioration des logements et le recours aux énergies renouvelables.
- Proposer un parc locatif de qualité et à l'année au sein du parc existant

Description

La CC Terre de Camargue fait de la rénovation énergétique des logements une priorité pour différentes raisons : environnementales (réduction des émissions de CO2), économiques (économies d'énergie et réduction des factures), sociales (amélioration du confort et de la santé des occupants). Par ailleurs, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, la loi Climat et Résilience apporte de nouvelles mesures pour réduire le nombre de logements énergivores appelés « passoires thermiques », faire baisser la consommation énergétique du parc de logements et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

En articulation avec le PCAET et son Projet de territoire, la CCTC entend poursuivre et renforcer son intervention pour accélérer la transition énergétique de son territoire, en favorisant l'amélioration du confort et des prestations énergétiques de son parc de logements anciens. Cela passera par différentes actions :

- Renforcer et rendre accessible la communication auprès de différents publics et acteurs (y compris les communes) sur les dispositifs d'accompagnement et aides financières via le guichet unique habitat de la CC Terre de Camargue qui sera mis en place à partir de 2025 dans le cadre du Pacte Territorial (actuellement en cours de définition et élaboration). En lien avec cette démarche, promouvoir le recours au conventionnement ANAH après travaux (via le dispositif Loc'Avantage notamment).
- Poursuivre le dispositif communautaire « Coup de pouce logement », pour accompagner financièrement les particuliers qui se lancent dans la rénovation énergétique (cumulable avec d'autres dispositifs). Suite à une phase expérimentale (2023 et 2024), ce dispositif pourra évoluer afin de s'intégrer au mieux et être complémentaire aux autres dispositifs en cours de définition et/ou à venir.
- Réaliser une étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat dans les centres-villes des trois communes, en articulation avec la démarche Petites Villes de Demain (PVD) et dans le cadre de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) d'Aigues-Mortes et du Grau-du-Roi, pour permettre de cibler et quantifier les besoins, et définir des dispositifs ciblés d'interventions dans le cadre du futur Pacte Territorial.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue..

Partenaires

ANAH, ADHL, Ademe, Région Occitanie, (CAUE), communes, Action Logement, etc...

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place et animation du guichet habitat intégrant l'évolution vers le Pacte territorial.	■	■	■	■	■	■
Réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville	■					
Mise en place et mise en oeuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat en centre-ville - volet rénovation énergétique (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle).		■	■	■	■	■
Mise en oeuvre du dispositif « Coup de pouce logement »	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0.4 ETP pour suivre les dispositifs, mettre en place la politique d'amélioration de l'habitat et animer le réseau d'acteurs.
- Financement prévisionnel du dispositif « Coup de pouce logement » : 15 000 €/an.
- Financement de l'étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat en centre-ville : Anah : 50% du HT soit 25 000 € (souhaité) ; Banque des Territoires : 15 000 € (souhaité) ; CCTC : 20 000 €.
- Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle)

Critères d'évaluation

- Bilans des dispositifs d'aides pour la rénovation énergétique : types de dispositifs, nombre de contacts et de propriétaires accompagnés, typologie de logements et de travaux, nombre de logements ayant fait l'objet de travaux, profils des propriétaires, classes énergétiques, montants engagés.
- Réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat intercommunale dans les centres-villes, priorisation des enjeux et définition des dispositifs d'intervention.
- Nombre de logements privés ayant fait l'objet de conventionnement ANAH après travaux d'amélioration énergétique.

Action 06 Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap

Objectifs

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie dans un contexte de vieillissement de la population.
- Assurer le maintien à domicile des ménages dont l'un des membres est en situation de handicap.
- 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.

Description

Le territoire de la CC Terre de Camargue présente une forte attractivité résidentielle pour les seniors, qui s'installent souvent pour y passer leur retraite en faisant l'acquisition d'un logement ou, parfois, en occupant au titre de résidence principale leur résidence secondaire. Ce phénomène intervient dans un contexte où le vieillissement de la population de la communauté de communes s'est accéléré. Or, pour les populations les plus âgées, il est souvent nécessaire d'intervenir sur le logement pour l'adapter aux différents degrés et situations de perte d'autonomie et de handicap. La CCTC souhaite encourager l'adaptation des logements existants (privés comme sociaux) au vieillissement et au handicap pour faciliter le maintien à domicile pour les personnes autonomes et retarder le plus possible l'entrée dans une structure spécialisée.

La CC Terre de Camargue souhaite construire cette action en lien étroit et en continuité avec les actions menées par le Département du Gard (via l'ADHL), qui est engagé depuis de nombreuses années sur la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.

Dans le cadre de la nouvelle contractualisation du Pacte territorial et du guichet unique, en cours de définition, l'action de la CC Terre de Camargue portera sur :

- Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat dans les centres-villes, la production de connaissances détaillées des besoins d'adaptation des logements aux différents degrés et situations de perte d'autonomie et de handicap, mis en parallèle avec les contraintes réglementaires du secteur et la définition des dispositifs ciblés d'intervention.
- L'information et la sensibilisation auprès des propriétaires afin qu'ils effectuent les travaux d'adaptation en mobilisant les aides en ingénierie et les aides financières disponibles (via les dispositifs locaux à venir dans le cadre du futur Pacte territorial ainsi que de l'aide de l'État « Ma Prime Adapt» par exemple). En lien avec cette démarche, promouvoir auprès des propriétaires bailleurs le recours au conventionnement ANAH après travaux (via le dispositif Loc'Avantage notamment).
- La communication et la sensibilisation auprès des occupants (propriétaires et locataires), notamment en situation de handicap et de perte d'autonomie. Il est à préciser qu'il est possible de déroger au conventionnement pour les bailleurs réalisant des travaux d'autonomie dans un logement où des locataires sont déjà présents.
- Le recensement et la qualification de l'offre locative sociale existante adaptée aux personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie.
- La définition, avec les bailleurs sociaux, d'un objectif de logements adaptés aux publics seniors au sein de l'offre sociale nouvelle et adaptés et accessibles aux PMR.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue..

Partenaires

Communes, ANAH, ADHL, bailleurs sociaux, etc...

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dans le cadre du Pacte territorial et via le guichet unique habitat de la CCTC : communication, information et accompagnement des bailleurs, des propriétaires occupants et des locataires pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.	■	■	■	■	■	■
Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat en centre-ville, quantification des besoins d'adaptation des logements aux différents degrés et situations de perte d'autonomie et de handicap.	■					
Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat-volet maintien à domicile en centre-ville (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle).		■	■	■	■	■
Recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite au sein du parc social, puis sensibilisation auprès des bailleurs sociaux afin de développer cette offre.				■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP (en complément de l'action 5) pour mettre en place une stratégie de communication et d'information auprès des bailleurs, des propriétaires occupants et des locataires.
- Financement de l'étude préopérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville : *voir action 5*.
- Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle)

Critères d'évaluation

- Réalisation du recensement des besoins en adaptation des logements aux situations de perte d'autonomie et de handicap dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre ville intercommunale.
- Bilan du volet maintien à domicile et handicap du Pacte territorial : nombre et caractéristiques de logements ayant bénéficié d'aides publiques.
- Nombre de logements conventionnés ANAH après travaux d'adaptation ayant bénéficié d'aides publiques.
- Nombre de logements adaptés dans le parc locatif public, ainsi que de la demande locative sociale spécifique des personnes âgées et PMR.

Action 07 Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Objectifs

- Informer et sensibiliser les propriétaires de logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché en tant que résidences principales.
- Éviter en amont des possibles situations de dégradation et d'abandon de bâtiments.
- Offrir des logements au sein du tissu urbain existant et à proximité des services et des commerces des centres-villes, la majorité des logements vacants se situant dans ces secteurs (cf. diagnostic PLH).

Description

Le diagnostic du PLH a montré que ces dernières années, la vacance des logements s'est fortement réduite. En 2022, la vacance structurelle (de plus de 2 ans) ne représentait que 1,7% du parc de logements privés, soit moins de 300 unités. Toutefois, étant donné le besoin en logements et les objectifs d'intensification urbaine, la CCTC et ses communes membres souhaitent mieux connaître ce parc, sensibiliser les propriétaires à l'intérêt de la remise sur le marché locatif à l'année de ces logements. L'objectif est d'accroître le nombre de résidences principales en mobilisant le parc existant (sans mobilisation de foncier en extension), en lien avec les objectifs de développement durable affirmés dans le projet de territoire et le PCAET de la Communauté de communes.

La CC Terre de Camargue va lancer une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat dans les centres-villes intégrant un volet spécifique sur la vacance au sein du parc de logements. L'étude poursuit par ailleurs la finalité d'élaborer une stratégie d'intervention globale pour améliorer les conditions d'habitat et l'attractivité des centres-villes qui passera aussi par la mobilisation des logements vacants. Dans le cadre de l'étude un recensement des logements vacants sur la base des fichiers LOVAC, enrichis des fichiers fonciers, sera effectué. Elle permettra de localiser les logements vacants, d'en connaître les caractéristiques (surface, typologie, classement cadastral, etc.), d'analyser le profil des propriétaires (âge, profession, lieu de résidence, etc.) et d'étudier le contexte urbain et réglementaire du secteur. Cette démarche va s'appuyer aussi sur la solution numérique Zéro Logement Vacant mise à disposition des collectivités, depuis 2022, par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires.

L'exploitation des fichiers LOVAC devrait aussi permettre d'obtenir, pour chaque logement, les informations pour contacter les propriétaires pour les informer et les accompagner des aides disponibles (en ingénierie comme en co-financement des travaux) pour la remise sur le marché des logements vacants, via le guichet unique. Ils seront également informés des possibilités de conventionnement ANAH par le biais du dispositif Loc'Avantage De plus, l'ANAH accorde une prime de sortie de vacance d'un montant de 5 000 € pour chaque logement vacant depuis plus de 2 ans remis sur le marché locatif, situé en zone rurale (actuellement, Saint-Laurent d'Aigouze) et dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat[1] ou d'un programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat[2].

Afin de mettre en location à l'année ces logements vacants, après travaux notamment, la CC Terre de Camargue mettra aussi en place une campagne de pédagogie, médiation et information auprès propriétaires des logements vacants.

1 Une étude préopérationnelle d''amélioration de l'habitat dans les centres-villes sera menée en 2025.
2 cf. https://www.anah.gouv.fr/action/aides.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,
Communes (maîtres d'ouvrage).

Partenaires

Anah, UDAP, Région, Département/ADHL, ADIL, Action Logement, Fondation du Patrimoine, ...

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Réalisation d'une étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat dans les centres-villes - volet résorption de la vacance	■					
Mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat-volet résorption de la vacance en centre-ville (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle).		■	■	■	■	■
Pédagogie, médiation et information auprès des propriétaires des logements vacants dans le cadre du futur Pacte territorial et via le guichet unique.		■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP pour le suivi des études de résorption et de sortie de la vacance d'une part et de la mise en place de la stratégie de pédagogie, médiation et information auprès des propriétaires des logements vacants d'autre part.
- Financement de l'étude préopérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville : *voir action 5*.
- Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle).

Critères d'évaluation

- Nombre de contacts avec les propriétaires de logements vacants.
- Nombre de logements vacants remis sur le marché ; nombre de logements vacants remis sur le marché et conventionnés ANAH ; nombre de logements ayant bénéficié de la prime de sortie de vacance ANAH.
- Actions de communication et sensibilisation auprès des propriétaires de logements vacants.

Action 08 Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé

Objectifs

- Mieux connaître les situations d'habitat dégradé et indigne, étape préalable à la définition d'une action publique locale dédiée.
- Poursuivre le travail engagé en partenariat avec la Commission pour le logement décent (CPLD) du Gard, les communes et la CAF dans le cadre de la Convention territoriale globale

Contexte

Des situations d'indignité et de dégradation de logements ont été constatées, notamment au sein des tissus urbains anciens. Actuellement, la Commission pour le logement décent (CPLD) du Gard travaille avec les CCAS pour la résorption de ces situations.

Afin de prévenir et traiter les situations d'indignité sur son territoire, la CC Terre de Camargue entend travailler, dans le cadre notamment de la préfiguration d'un dispositif ciblé d'interventions sur :

- Le recensement précis et état des lieux qualitatif des situations d'habitat dégradé et indigne dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat en centre-ville.
- Un volet indignité dans le cadre d'un futur Pacte territorial en lien étroit avec les actions menées dans le cadre de la Commission Pour le Logement Décent (CPLD).
- La délégation de la mise en oeuvre de l'autorisation préalable à la mise en location, dispositif dit « permis de louer », aux communes qui le souhaitent, avec un appui technique et juridique de l'ADIL 30. Ce dispositif oblige tout bailleur dont le logement se trouve dans le secteur concerné, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location.

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Communes/CCAS (mise en oeuvre, si elles le souhaitent, de l'autorisation préalable de mise en location).

Partenaires

ANAH, PDLHI (DDTM 30), CPLD (CAF), Département/ADHL, ADIL 30, etc.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dans le cadre du futur Pacte territorial, et via le guichet unique, information et sensibilisation auprès des bailleurs, propriétaires occupants et locataires	■	■	■	■	■	■
Volet «indignité» de l'étude pré-opérationnelle intercommunale d'amélioration de l'habitat en centre-ville.	■					
Mise en place et mise en oeuvre d'un dispositif d'amélioration de l'habitat - volet indignité (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle).		■	■	■	■	■
Délégation le cas échéant à la demande des communes de la mise en oeuvre et suivi du dispositif dit « Permis de louer ».		■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP pour le suivi de la convention territoriale globale et pour l'accompagnement des communes qui le souhaitent, à la mise en place du dispositif du permis de louer.
- Financement de l'accompagnement pour la mise en place de l'autorisation de mise en location du logement.
- Financement de l'étude préopérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville : *voir action 5*.
- Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle).

Critères d'évaluation

- Réalisation du diagnostic détaillé des situations d'indignité et nombre de sorties d'indignité.
- Le cas échéant, bilan du Permis de louer, nombre de visites, de constats d'infraction au permis de louer, de procédures enclenchées autres que l'amende administrative (conservation des aides au logement, arrêtés d'insalubrité et de mise en sécurité), évolution du nombre de dossiers traités.

Action 09 Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc

Objectifs

- Face au risque inondation, promouvoir une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements et de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes.
- 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).

Description

La CCTC se trouve au confluent de 3 bassins versants : le Vidourle, le Rhône et le Vistre. 95% de son territoire est classé en zone rouge du PPRi. Par ailleurs, l'aléa de submersion marine est largement étendu sur le territoire et risque de s'aggraver dans les années à venir. Le portail cartographique du Gard permet de visualiser les bassins versants, les PPRI, les PAPI, l'observatoire du Risque Inondation du Gard, etc. Le Département a aussi créé un site internet « NOE » pour développer une culture du risque.

La CC Terre de Camargue a transféré la compétence GEMAPI au SYMADREM (syndicat mixte interrégional d'aménagement des digues du delta du Rhône et de la mer) ainsi qu'à l'EPTB (Etablissement Public Territorial de Bassin) Vidourle, et a délégué cette compétence à l'EPTB Vistre-Vistrenque.

La CCTC adhère ainsi au PAPI (Programme d'actions de prévention des inondations) 3 Vistre (2022-2028) et au PAPI 3 Vidourle (2024-2029). Dans ce cadre, et au sujet de l'habitat, des dispositifs spécifiques d'Accompagnement pour « L'Adaptation du Bâti au Risque Inondation » (ALABRI) sont en place (axe 5 du PAPI Vidourle 3 porté par l'EPTB Vidourle ; disposition 5-3 du PAPI 3 Vistre). L'objectif des dispositifs ALABRI est d'accompagner les particuliers pour évaluer le degré de vulnérabilité de leurs logements grâce à la mise à disposition d'une équipe de professionnels pour ensuite, le cas échéant, les aider au montage et suivi des dossiers de subventions (jusqu'à 80%) pour la réalisation des travaux.

Parallèlement aux actions animées par les syndicats mixtes, la CC Terre de Camargue entend :

- Poursuivre sa participation aux actions de sensibilisation de la population aux risques littoraux et d'inondation en développant la culture du risque.

Actuellement, les dispositifs ALABRI ne sont pas en lien avec les aides financières et l'accompagnement des ménages souhaitant améliorer les performances énergétiques de leurs logements ou effectuer des travaux d'adaptation (perte d'autonomie et handicap). La CC Terre de Camargue entend :

- Promouvoir par son futur guichet habitat une approche coordonnée d'amélioration du parc de logements (énergie, adaptation, indignité) et de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes par l'information, la sensibilisation et l'accompagnement (en régie, via les délégataires, les prestataires...) des propriétaires souhaitant réaliser des travaux dans leur logement.

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue

Partenaires

EPTB Vidourle ; EPTB Vistre-Vistrenque ; SYMADREM, Communes, ANAH, etc.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Adhésion, communication et sensibilisation autour de la démarche ALABRI, portée et animée par les EPTB.	■	■	■	■	■	■
Promotion (via le guichet unique) des rénovations globales des logements comprenant les travaux d'adaptation au risque d'inondation et de rénovation énergétique, ainsi que d'adaptation	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP pour suivre et promouvoir le dispositif ALABRI et les PAPI.
- Aucune dépense supplémentaire en investissement n'est à prévoir.

Critères d'évaluation

- Bilan ALABRI : nombre de diagnostic, nombre d'interventions, montant de travaux, montant de subventions, localisation, etc.
- Adhésion aux PAPI des 3 bassins versants et réalisation d'actions de communication et de sensibilisation (plaquettes, journal communautaire, événements, etc.).
- Nombre de rénovations globales des logements comprenant les travaux d'adaptation au risque d'inondation et de rénovation énergétique/adaptation.

Action 10 Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires

Objectifs

- Mettre en place un suivi des résidences secondaires et des logements en résidences de tourisme.
- Favoriser le cas échéant la transition (avec travaux) de ces copropriétés vers le statut de résidences principales.

Description

Dans un contexte de forte tension sur le parc de logements, et un potentiel limité en matière de réinvestissement des logements vacants, la mobilisation des résidences secondaires peut être envisagée. En effet, étant donné le nombre de résidences secondaires et leur vétusté, voire l'inadéquation de quelques unes d'entre elles, leur mobilisation pourrait être une opportunité de produire des résidences principales et créer une solution au logement des habitants permanents, à condition qu'elles soient adaptées en termes de performance énergétique, taille, confort acoustique, etc.

Pour mettre en place cette stratégie, il est nécessaire d'établir un suivi des résidences secondaires et des logements de tourisme grâce à une veille active, notamment des situations de dégradation ou de vente en bloc de bâtiments résidentiels. En ce sens, la CC Terre de Camargue s'assurera de la mise en place des actions suivantes :

- Suivi du parc de logements en copropriété, avec un focus sur l'évolution des copropriétés où la part de résidences secondaires (et des logements vacants) est majoritaire (évolution de la part des résidences principales, de la vacance, DPE, des situations financières, de l'occupation, etc.). Ce travail s'appuiera à la fois sur l'outil Coprocc (EPF-Cerema) ainsi que sur l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF).
- Suivi de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et de la taxe sur les logements vacants (notamment pour évaluer l'impact de la taxation).
- Organisation de rencontres entre l'EPCI, les acteurs du logement et les syndics de copropriétés pour une sensibilisation et information sur les dispositifs existants et avoir une remontée d'informations efficiente.
- Communication du guichet habitat de la CCTC autour des dispositifs existants auprès des propriétaires, favorisant notamment les travaux de rénovation, ainsi qu'auprès des services urbanisme des communes, afin de partager une culture commune sur le sujet.

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires

Communes, EPF Occitanie, ANAH, Syndics, propriétaires, Département/ADHL, bailleurs sociaux, etc...

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Identifier les résidences pouvant muter vers de la résidence principale, dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat et du foncier.		■	■	■	■	■
Si l'opportunité se présente, contractualiser avec l'EPF pour l'acquisition, le portage des biens et les travaux de réhabilitation et/ou mutation de vocation de certaines copropriétés composées en majorité de résidences secondaires.	■	■	■	■	■	■
Actions de sensibilisation et d'information auprès des syndics et des propriétaires, dans le cadre du futur Pacte territorial et des actions du guichet unique.	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 EPTB afin de suivre le parc de résidences secondaires dans le cadre de l'OHF et mettre en place des actions de sensibilisation auprès des propriétaires et syndics.
- Financement de l'observatoire de l'habitat et du foncier (*cf. action 1*).

Critères d'évaluation

- Suivi de l'évolution du parc des copropriétés composées en majorité de résidences secondaires (variation des résidences principales VS résidence secondaire).
- Veille sur les copropriétés montrant des signes de fragilité (dégradation, santé financière, etc.).
- Accompagnement pour l'acquisition et la conversion (avec travaux) de résidences à forte dominante de logements de tourisme en résidences principales.

Action 11 Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée

Objectifs

- Encadrer les locations de courte durée des meublés de tourisme pour garantir l'accès au logement, préserver le tissu social et économique des quartiers, et éviter les effets négatifs sur le marché immobilier.
- Mieux connaître et se saisir des possibilités offertes aux autorités locales pour appréhender le phénomène et mettre en place des solutions adaptées afin de le maîtriser.

Description

Le diagnostic du PLH et l'étude sur les locations de meublés de tourisme menée par l'ADIL 30 ont montré que le territoire est concerné par le dit « phénomène Airbnb », avec des fortes rentabilités des logements mis en location à la nuitée. L'objectif de cette action est de limiter la concurrence entre les meublés de tourisme et les logements à destination de la population permanente.

L'encadrement des locations de meublés de tourisme nécessite une approche globale 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. Les services de l'État seront sollicités afin d'obtenir les informations les plus à jour possible sur les dispositifs que les communes et l'intercommunalité peuvent mettre en place pour suivre et encadrer le phénomène.

Certaines communes de la CCTC ont déjà lancé des études et/ou mené des réflexions sur le sujet et ont mis en oeuvre des outils de régulation adaptés à leurs enjeux et besoins pour maîtriser le développement des meublés de tourisme et ainsi permettre la réorientation vers du logement locatif permanent. La commune du Grau du Roi a mis en place la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. En lien avec les Offices de Tourisme, la CC Terre de Camargue et les communes pourront renforcer ces démarches en cours avec :

- Si les communes le souhaitent, la mise en place (par décision du conseil municipal) de l'obligation de dépôt d'une demande d'autorisation pour tout changement d'usage pour éviter la location, sans autorisation, d'une résidence secondaire[1].
- La création d'une procédure d'enregistrement pour tous les meublés (résidences principales ou secondaires), créée par la loi pour une République numérique de 2016.
- Une veille active sur les évolutions législatives, fiscales et sur les nouvelles mesures concernant la location de meublés de tourisme.
- L'analyse des données des plates-formes de location et des données des Offices de tourisme (issues de la taxe de séjour) pour améliorer le contrôle et prendre des mesures adaptées.
- La sensibilisation des propriétaires de logements en location meublée de courte durée pour une réorientation vers la location permanente, via le guichet habitat de la CCTC qui les informera et les accompagnera dans la mise en place de dispositifs incitatifs mobilisables (Loc'avantage avec travaux par exemple, à promouvoir notamment dans le cadre de la future opération d'amélioration de l'habitat intercommunale sur les centres-villes).

[1] Cet outil de régulation a été instauré par la Loi engagement et proximité de 2019.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,

Communes (mise en place d'outils et règles pour l'encadrement des locations de courte durée).

Partenaires

Offices de tourisme, ADIL 30, DDTM 30, agences immobilières, ANAH, Action Logement, etc.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Mise en place d'une réglementation du changement d'usage (autorisation préalable) puis création d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et mise en place d'un suivi des locations.		■	■	■	■	■
Poursuite de la mise en place de mesures destinées à mieux maîtriser les meublés de tourisme	■	■	■	■	■	■
Sensibilisation des propriétaires de meublés de tourisme vers la remise sur le marché de la location permanente, via le guichet habitat de la CCTC	■	■	■	■	■	■
Veille juridique active sur les évolutions législatives	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,2 ETP pour créer et suivre la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme, suivre les évolutions législatives sur le sujet afin d'aider à la décision, collecter et analyser les données relatives à la location de courte durée de meublés de tourisme.
- Aucune dépense en investissement est prévue.

Critères d'évaluation

- Création du numéro d'enregistrement unique et mise en place d'un suivi des locations de courte durée de meublés de tourisme.
- Suivi du nombre et de la part des meublés de tourisme classés.
- Outils et règles mis en place localement pour encadrer la location de courte durée de meublés de tourisme.
- Mise en place d'une campagne d'information et d'un accompagnement spécifique aux propriétaires de meublés de tourisme vers la remise sur le marché de la location permanente, via le guichet habitat de la CCTC.
- Nombre de logements réorientés.

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

2
20

Action 12 Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers

Objectifs

- A partir des résultats et des préconisations des études sur les pratiques et les besoins en logement des travailleurs saisonniers, élaborer et mettre en place une stratégie pour améliorer et développer cette offre sur le territoire.
- Poursuivre les actions en cours pour aider les travailleurs à accéder à un logement décent et abordable, ainsi que répondre aux besoins des recruteurs et des propriétaires de la région.

Description

Le tourisme est dans l'ADN du territoire de la CC Terre de Camargue. La fréquentation touristique notamment pendant l'été est très importante et le territoire accueille des travailleurs saisonniers ayant besoin d'un hébergement/logement. Toutefois, l'offre locale n'est pas suffisante et les travailleurs rencontrent de fortes difficultés, ce qui représente un frein majeur pour l'économie locale. De plus, la distance entre l'hébergement des saisonniers et leur lieu de travail est très souvent trop importante et des solutions pour faciliter l'accès des travailleurs saisonniers aux zones d'emploi restent à trouver et à déployer.

Les communes du Grau du-Roi et d'Aigues-Mortes, ayant obtenu la dénomination de « Station classée de tourisme », doivent mettre en place une convention de 3 ans avec les services de l'État pour le logement des travailleurs saisonniers. Cette convention comprend un diagnostic, à l'issue duquel des objectifs et moyens d'actions à mettre en place seront définis. Dans un contexte de groupement de commande, la CC Terre de Camargue (pour les communes de Saint-Laurent d'Aigouze et du Grau du Roi) et le Pays de l'Or ont lancé en 2024 une étude relative aux conditions de vie et de logement des saisonniers avec la participation des Offices de Tourisme. La commune d'Aigues-Mortes lancera sa propre étude entre 2024 et 2025. Ces études permettront de mieux connaître les besoins de ce public et de dégager des recommandations. Des actions sont par ailleurs déjà engagées et sont menées dans le cadre du Point emplois saisonniers mis en place par la CCTC et Action Logement. La CC Terre de Camargue souhaite :

- Apporter un soutien aux communes pour mieux connaître les besoins en logement et hébergement des travailleurs saisonniers, définir les actions nécessaires pour y répondre et accompagner les collectivités vers la signature des conventions communales avec l'État.
- Poursuivre les permanences du « Point emplois saisonniers » et le renforcement de son volet « logement ».
- Sensibiliser et communiquer auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs mais également du grand public sur les dispositifs existants, tels que la garantie VISALE ou encore «Louer Pour l'Emploi»[1] (LPE) d'Action Logement, permettant de louer un logement aux travailleurs saisonniers.
- Mettre en place les recommandations des études sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers (en cours), notamment pour ce qui concerne la production de structures dédiées et l'amélioration de l'offre en transport pour faciliter l'accès des travailleurs saisonniers aux zones d'emploi.

[1] Dans le cadre du «LPE», en échange d'un plafonnement de loyer, le propriétaire bailleur peut, notamment, prétendre à des aides à la rénovation énergétique en plus de la sécurisation locative.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,

Communes (mise en place des recommandations des études sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers).

Partenaires

Offices de Tourisme, Action Logement, DDETS, DDTM (au titre de l'action de l'ANCT), Région Occitanie, etc.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Signature des conventions communales avec l'État pour le logement des travailleurs saisonniers (signée par Le Grau du Roi en 2024).	■					
Poursuite des permanences du Point emplois saisonniers et renforcement du volet « logement ».	■	■	■	■	■	■
Sensibilisation et communication auprès des professionnels de l'immobilier et des propriétaires bailleurs.	■	■	■	■	■	■
Définition et mise en place d'actions suite aux études sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers.	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP pour mener les actions en faveur du logement des travailleurs saisonniers (programme d'actions, sensibilisation, etc).
- Poursuite du partenariat avec Action Logement pour l'animation des permanences du Point emplois saisonniers
- Les coûts des différentes solutions pour l'hébergement des travailleurs saisonniers seront définis dans le cadre des études en cours (Le Grau du Roi/Saint-Laurent d'Aigouze et Aigues-Mortes à venir).

Critères d'évaluation

- Nombre de conventions pour le logement des travailleurs saisonniers signées avec l'État suite aux diagnostics réalisés.
- Nombre de permanences du Point emplois saisonniers et de personnes accompagnées (volet logement).
- Actions de sensibilisation auprès des acteurs de l'immobilier et des propriétaires bailleurs.
- Nombre de logements et d'hébergements destinés aux travailleurs saisonniers créés.

Action 13 Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale

Objectifs

- Garantir un accompagnement social global aux ménages en rupture immédiate de logement (victimes de violence conjugale, personnes expulsées, etc.).
- Poursuivre le travail mené en transversalité avec les communes et les partenaires, dans la perspective de compléter le parc de logements d'urgence sur le territoire de la CCTC.

Description

Une augmentation du besoin en accueil en logements d'urgence est constatée ces dernières années dans un contexte de marché locatif très tendu. Les solutions locales pour l'accueil et l'hébergement d'urgence sont aujourd'hui insuffisantes. Il est donc nécessaire de compléter l'offre locale par la production d'hébergements d'urgence afin de répondre à ces situations de manière rapide et efficace.

En 2021, le Conseil communautaire et les communes ont adopté le projet de Convention Territoriale Globale avec la CAF du Gard. Les objectifs sont notamment de créer un maillage de logements d'urgence sur le territoire et de mener une action de sensibilisation et d'information auprès des élus, agents et acteurs sociaux au sujet des dispositifs existants. La CC Terre de Camargue souhaite en ce sens :

- Poursuivre, dans le cadre de la Convention Territoriale Globale, les partenariats et les réunions d'échanges avec les acteurs du secteur (CAF, CCAS, DDTM, DDETS, ADHL, etc).
- Au vu des besoins et des critères d'accueil dans ces logements d'urgence à l'échelle de la CCTC, proposer des logements d'urgence en fonction du public visé : centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, résidence sociale, logements foyers, etc. Ils peuvent être réalisés dans chaque commune ou être mutualisés.
- Mener un travail en concertation avec les acteurs œuvrant dans le domaine, pour acquérir et mettre à disposition des logements d'urgence.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Gard, élaboré et animé par l'État et le Département (via l'Agence Départementale de l'Habitat et du Logement) est en cours de révision (en 2024). La CCTC et les CCAS des communes membres seront parties prenantes et participeront à sa révision ainsi qu'à sa mise en oeuvre sur le territoire.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communes (CCAS)

CAF

Partenaires

CC Terre de Camargue, DDTM du Gard, Département/ADHL, DDETS, SIAO, associations intervenant auprès des personnes en situation d'urgence.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Poursuite du travail de coordination des CCAS dans le cadre de la démarche intercommunale de la Convention territoriale globale.	■	■	■	■	■	■
Production et/ou financement de logements d'urgence sur le territoire.			■	■	■	■
Articulation CTG - PLH - PDALHPD	■					

Moyens humains et financiers prévisionnels

- Aucun ETP. Action animée dans le cadre de la démarche de la Convention Territoriale Globale (CTG).

Critères d'évaluation

- Nombre et évolution annuelle des personnes prises en charge.
- Nombre et typologie de logements d'urgence produits.

Action 14 Poursuivre le développement de l'offre adaptée et financièrement accessible aux personnes âgées dépendantes et aux personnes âgées isolées

Objectifs

- Accompagner la hausse du nombre de personnes âgées dépendantes sur le territoire avec une diversification de l'offre en logements et hébergement dédiée.
- Apporter une réponse pertinente aux personnes âgées qui souffrent d'isolement et qui n'ont pas nécessairement besoin de structures médicalisées.

Description

Si le maintien à domicile permet aux personnes de rester le plus longtemps possible chez elles, il est nécessaire aussi d'apporter des réponses en logement et hébergement aux besoins spécifiques des personnes âgées qui ne peuvent plus vivre chez elles de manière autonome. Les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) sont « des maisons de retraite médicalisées qui proposent un accueil en chambre ou logement. Ils s'adressent à des personnes généralement âgées de plus de 60 ans qui ont besoin d'aide et de soins au quotidien »[1]. Le territoire de la CCTC dispose déjà de 4 établissements de ce type (cf. diagnostic du PLH). Cependant, à 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 1 000 habitants de 75 ans et plus (88 dans le Gard). A cet effet, la CC Terre de Camargue entend :

- Veiller activement au suivi du nombre de demandes en EHPAD par rapport à l'offre disponible et, le cas échéant, réfléchir et accompagner la mise en place de solutions alternatives et/ou d'agrandissement des structures existantes selon les besoins.

Il est à préciser que le PPRI en vigueur encadre l'implantation des «établissements accueillant des populations vulnérables» parmi lesquels les EPHAD.

Concernant la population âgée, les besoins en structures pour personnes âgées isolées, fragiles, en situation de handicap sont aussi importants sur le territoire. Les projets d'habitat inclusif et partagé représentent des solutions de logement adaptées aux besoins spécifiques des personnes qui se trouvent en situation d'isolement social, notamment celles en situation de handicap.

Des projets d'habitat partagés sont en cours de réalisation sur le territoire (pour plus de détail, cf. diagnostic du PLH). Par ailleurs, un projet d'habitat inclusif existe au Grau du Roi, la résidence Christophe Colomb, déjà dédiée aux personnes de plus de 65 ans, a évolué en habitat inclusif. Ce projet a été lauréat d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « bien vieillir », labellisé par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif et bénéficie de l'Aide à la vie partagée. De plus, un permis de construire pour un projet d'habitat inclusif sur le site du Mas Rolland à Aigues-Mortes est actuellement en cours d'instruction, pour la création d'une maison en partage accueillant 18 logements T2 ainsi qu'une salle de convivialité.

En continuité et en complément de ces actions, la CC Terre de Camargue souhaite donc :

- Recenser les besoins spécifiques en logements destinés aux personnes âgées isolées fragiles ;

1 https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/vivre-dans-un-ehpad/les-differents-etablissements-medicalises/les-ehpad

2 Les projets d'habitat inclusif peuvent aussi prévoir d'accueillir des jeunes adultes en difficulté, ou d'autres groupes vulnérables.

- Faciliter et accompagner la réalisation des structures pour personnes âgées isolées fragiles, de type habitat inclusif ou partagé afin de répondre aux défis posés par l'isolement social notamment des personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap, en mettant l'accent sur la qualité de vie, la participation active et l'inclusion dans la communauté.

Modalités de mise en œuvre

Pilotes

Communes, ADHL, Département du Gard[1], CC Terre de Camargue

Partenaires

Bailleurs sociaux, EHPAD, DDTM, Conférence des financeurs de l'habitat inclusif, etc.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Suivi du nombre et des caractéristiques de demandes en EHPAD et accompagnement pour la mise en place de solutions pour l'extension d'EHPAD le cas échéant.		■	■	■	■	■
Accompagnement pour la création de structures destinées aux personnes de + de 65 ans (de type habitat inclusif par ex.)	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP pour suivre les besoins en EHPAD et accompagner les communes pour la réalisation de nouveaux projets.
- La réalisation de structures pour personnes âgées de type habitat inclusif et partagé pourra nécessiter une acquisition foncière et/ou une cession de terrain (cf. fiche action 1).

Critères d'évaluation

- Nombre de logements/structures pour personnes âgées (autonomes ou dépendantes) nouvellement produits.
- Suivi de l'évolution des dynamiques démographiques et des besoins en logements et hébergement des personnes âgées.

[1] Le déploiement de l'habitat inclusif et partagé est une priorité du Schéma départemental des Solidarités sociales 2022-2027.

Action 15 Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage

Objectifs

> Poursuivre le travail pour mettre en place les partenariats nécessaires pour l'identification des sites et, le cas échéant, pour la réalisation des équipements tout en tenant compte des PPRi, de la loi Littoral et de l'ensemble des contraintes qui pèsent sur la mise à disposition du foncier sur le territoire.

Description

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) 2019 – 2024 du Gard 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), envisagée sur la commune d'Aigues-Mortes.

Il préconise aussi la création de terrains familiaux et/ou habitats adaptés à Saint-Laurent-d'Aigouze, du fait de l'identification de situations de sédentarisation sur la commune.

Le programme d'actions du PLH reprendra la nouvelle programmation prévue dans le SDAHGDV qui est en cours de révision.

La recherche de solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage passera par, le cas échéant, le recours à une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS), ayant pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. Outil du PDALHPD, une MOUS permet aux collectivités d'être accompagnées et de bénéficier des financements pour la mise en oeuvre des actions inscrites dans ce plan. Elle peut être utilisée, notamment pour identifier les situations de sédentarisation, phénomène dit «de cabanisation».

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires

DDTM du Gard, Conseil Général, communes membres, associations intervenant auprès des gens du voyage.

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Inscription des emplacements réservés pour la réalisation des équipements dans le(s) PLU.				■	■	
Le cas échéant, le recours à une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS)		■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,1 ETP

Critères d'évaluation

- Inscription des emplacements réservés pour la réalisation des équipements dans le(s) PLU.
- Mise en place d'une MOUS et bilan quantitatif et qualitatif de sa mise en oeuvre.

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

Action 16 S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

Objectifs

- Structurer un pôle habitat en charge de l'animation ainsi que du suivi des actions du PLH, animer la politique habitat et maintenir la dynamique politique locale et partenariale.
- Intégrer la thématique habitat dans les réflexions liées au développement économique et à la mobilité.
- Mettre en place un outil d'observation, suivi et évaluation portant sur l'ensemble des thématiques du PLH.

Description

La CC Terre de Camargue souhaite se saisir pleinement de sa compétence optionnelle « logement et cadre de vie » à travers l'élaboration et l'animation de son premier PLH ainsi que la structuration d'un service habitat. Tout d'abord, la mission sera de définir et constituer un service habitat au sein des services de la CCTC avec des compétences techniques spécifiques aux différentes actions et missions précisées dans le PLH. De manière plus transversale, le nouveau service habitat aura pour missions de :

- **Mettre en place un comité technique de gouvernance du PLH.** Il sera composé du Président de la CCTC et des élus communautaires délégués, du Directeur Général des Services et du Pôle Aménagement et Attractivité de la CCTC, des services urbanisme et des CCAS, ainsi que de tous les autres acteurs que la CCTC jugera pertinent. Cette instance se réunira a minima une fois par an et portera notamment sur l'avancement des actions (bilan annuel), les éventuels points de blocages, ou encore les arbitrages financiers.
- **Mettre en oeuvre le PLH.** Le service habitat aura pour mission de mettre en oeuvre les actions du PLH, nécessitant notamment :

  1) l'instauration d'une stratégie foncière territoriale en matière d'habitat ;

  2) l'animation du réseau d'acteurs (acteurs institutionnels et professionnels de l'habitat et du logement) ;

  3) l'appui à l'élaboration des projets afin de proposer des outils, des financements ou des montages d'opérations ;

  4) l'appui technique pour la mobilisation d'outils réglementaires et fonciers permettant une meilleure maîtrise des projets ;

  5) la mise en réseau des communes avec des aménageurs, promoteurs ou bailleurs sociaux,

  6) le réajustement de la programmation si nécessaire.

- **Favoriser la transversalité entre mobilité, habitat et développement économique.** Les liens de cause à effet sont évidents entre l'emploi, le tourisme, l'habitat et les mobilités. L'objectif de la structuration d'un service habitat sera d'intégrer la gouvernance des

grands projets et suivre les études en la matière pour co-construire les projets de territoire.

- **Créer et animer un guichet unique de l'habitat.** Dans le cadre du futur Pacte territorial sera mis en place un guichet unique de l'habitat, un dispositif permettant de répondre aux questionnements des habitants relatifs à l'habitat : rénovation énergétique, adaptation dans le cadre d'un maintien à domicile, etc.
- **La diffusion et l'aide à l'utilisation d'une boîte à outils du PLH** concernant la maîtrise foncière, la fiscalité de l'aménagement, ou encore l'amélioration de l'habitat. Ce document sera présenté aux services des communes (notamment au service urbanisme) lors d'ateliers d'information visant à promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant la production et la diversification des logements.
- **La mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (cf. aussi Action 1).** La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé les observatoires de l'habitat et du foncier, dont l'objet est de renforcer la connaissance du foncier disponible afin de faciliter notamment la sobriété foncière. Ils doivent être mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. L'analyse du foncier se base sur des éléments facilitant l'optimisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, comme le recensement des friches constructibles et des locaux vacants, l'identification de secteurs d'optimisation potentielle de la densité de construction repérés au titre de certaines dispositions des documents d'urbanisme, les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, dans des secteurs à enjeux préalablement repérés, etc. Dans le cadre de l'élaboration du Programme d'actions territorialisées de ce PLH, un observatoire des sites et projets a été mis en place. Celui-ci devra progressivement évoluer vers un observatoire de l'habitat et du foncier et constituera une base de travail pour faire émerger des projets au sein des enveloppes urbaines.
- **Évaluer le PLH.** Prévu par l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le suivi et l'évaluation du PLH s'appuieront sur un tableau de bord de suivi des actions intégrant un certain nombre d'indicateurs, et seront l'occasion pour la CC Terre de Camargue de réaliser l'état d'avancement du projet, de connaître l'évolution des marchés foncier et immobilier, ou encore de la tension locative sociale. Des bilans annuels, à mi-parcours ainsi qu'un bilan final seront réalisés et transmis aux services de l'État pour un passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.
- **Communiquer autour du PLH et augmenter sa notoriété.** Des actions de communication, de pédagogie, de sensibilisation, à destination des élus communaux, des services communaux ainsi que des citoyens pourront être réalisées. Ces actions pourront prendre différentes formes selon la finalité et l'objet : articles dans le magazine intercommunal « Ensemble en Terre de Camargue » ateliers, réunions, brochures, etc.

Modalités de mise en œuvre

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires

Communes, État.

Action 16 S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat

Calendrier	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Définition et renforcement d'une mission habitat au sein des services de la communauté de communes et animation du PLH (actions de conseil aux collectivités membres).	■	■	■	■	■	■
Intégration de la mission Habitat dans la gouvernance des projets de développement économique, tourisme, mobilité.	■	■	■	■	■	■
Dans le cadre du Pacte territorial, mise en place et animation d'un guichet unique habitat	■	■	■	■	■	■
Diffusion et aide à l'utilisation de la «Boîte à outils» du PLH	■	■	■	■	■	■
Mise en place progressive de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF)	■	■	■	■	■	■
Réalisation des bilans du PLH (volet suivi-animation de la politique habitat).		■	■	■	■	■
Actions régulières de communication et information autour de la démarche du PLH	■	■	■	■	■	■

Moyens humains et financiers prévisionnels

- 0,5 ETP, agent de Cat. A, pour le/la responsable du service habitat
- 0,5 ETP, agent de Cat. A ou B pour l'animation du guichet habitat (permanences régulières) - à définir en articulation avec le Pacte territorial.
- Pour le suivi de la mise en place de l'OHF, la définition et la veille de l'inscription des projets dans la stratégie foncière habitat, l'accompagnement des communes pour la mise en compatibilité des PLU avec le PLH et l'appui technique pour la mobilisation d'outils réglementaires, financiers et fonciers permettant une meilleure maîtrise des projets, VOIR LA FICHE 1 [O,4 ETP, agent de Cat. A]
- La réalisation des bilans du PLH pourra se faire en régie (0,1 ETP pour le bilan annuel, 0,2 ETP pour le bilan triennal et 0,2 ETP pour le bilan final) ou être externalisée (entre 6 000€ et 10 000€ TTC pour un bilan annuel ; entre 15 000€ et 20 000€ TTC pour le bilan triennal ; entre 15 000€ et 20 000€ TTC pour le bilan final).

Critères d'évaluation

- Mise en place d'un guichet unique de l'habitat.
- Réalisation des bilans annuels et triennaux du PLH, ainsi que le bilan final et accompagnement des communes dans l'évolution de leur PLU.
- Réunions de présentation des bilans et des approfondissements sur des thématiques précises (vacance, foncier, etc.).
- Mise en place d'actions de communication et d'information autour de la démarche du PLH : supports de communication, réunions publiques, etc.
- Animation du réseau d'acteurs.

Tableau récapitulatif des moyens humains et financiers prévisionnels

	ETP	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Axe 1. Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente							
1 - Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement	0,4 ETP		Financement de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) estimé à 25 000€ par an				
2- Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique	0,2 ETP						
3 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée	0,2 ETP						
4 - Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement	0,2 ETP						
Axe 2. Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale							
> Réalisation d'une étude préopérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville		60 000€					
5 - Favoriser la rénovation énergétique des logements (dispositif Coup de pouce logement)	0,4 ETP	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€
6 - Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap	0,1 ETP		**Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle)**				
7 - Favoriser la remise sur le marché des logements vacants	0,1 ETP						
8 - Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé							
9 - Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc	0,1 ETP						
10 - Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires	0,1 ETP						
11 - Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée	0,2 ETP						
Axe 3. Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques							
12 - Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers	0,2 ETP	Financement des actions retenues suite aux recommandations issues des études en cours					
13 - Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale	0 ETP						
14 - Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adaptée et financièrement accessible aux personnes âgées dépendantes et aux personnes âgées isolées	0,1 ETP						
15 - Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage	0,1 ETP						
Axe 4 – Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat							
16 - S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat	1 ETP*		6 000€ à 10 000€	6 000€ à 10 000€	15 000€ à 20 000€	6 000€ à 10 000€	15 000€ à 20 000€
Total prévisionnel	3,5 ETP	100000€	46 000€ à 50 000€	46 000€ à 50 000€	55 000€ à 60 000€	46 000€ à 50 000€	55 000€ à 60 000€

* Plus 0,1 ETP à 0,2 ETP (voir fiche action) pour l'élaboration des bilans PLH en régie.

Lexique

3DS - Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale

Anah - Agence nationale de l'habitat

ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ACV - Action Cœur de Ville

APL - Aide Personnalisée au Logement

ARS - Agence Régionale de Santé

BRS - Bail Réel Solidaire

CAF - Caisse d'Allocations Familiales

CALEOL - Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation 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

CIA - Convention Intercommunale d'Attribution

CIAS - Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIL - Conférence Intercommunale du Logement

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

DALO - Droit au Logement Opposable

DDETS - Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

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

ELAN - Loi pour l'évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018

EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

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

MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

ODH - Observatoire Départemental de l'Habitat

OHF - Observatoire de l'habitat et du foncier
OFS - Office Foncier Solidaire
ORT - Opération de Revitalisation de Territoire
OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
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
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
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)
SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SMS - Secteur de Mixité Sociale
SPL - Société Publique Locale
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
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

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