

Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence

Programme local de l'habitat 2022-2027

Document d'orientation



agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne





Sommaire

Cadre législatif	4
Synthèse des enjeux issus du bilan et du diagnostic PLH	5
Préambule	6
Les 4 axes d'orientations et les 11 actions du PLH 2022-2027	7
1. Le besoin global en logements pour les six ans à venir	8
2. Les orientations du PLH 2022-2027	16
Lexique - logement et habitat	26

Cadre législatif

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

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.»

Synthèse des enjeux issus du bilan et du diagnostic PLH

Le bilan du PLH 2015-2020 de la CC Beaucaire Terre d'Argence a été l'occasion d'évaluer l'efficacité de l'intervention de la CCBTA en matière de logement et habitat, ainsi que d'identifier les freins et les leviers de l'action communautaire. L'actualisation du diagnostic du PLH a permis de prendre connaissance des dynamiques à l'œuvre sur le territoire concernant le rythme de construction, l'évolution des marchés immobiliers locaux, la qualité du parc existant, ou encore la dynamique démographique économique et sociale et donc l'évolution des besoins en logements. C'est à l'issue de cette première phase que nous avons pu identifier les enjeux prioritaires pour le territoire.

La Terre d'Argence tend à devenir un territoire un peu moins jeune qu'auparavant, caractérisé par une vitalité démographique toujours positive mais en baisse à cause d'un solde migratoire légèrement négatif (-0,1%/an entre 2013 et 2018). Etant donné la forte attractivité résidentielle de la CCBTA, la raison de cette baisse est à rechercher dans le fait que le faible rythme de construction de logements enregistré ces dernières années n'a pas permis au territoire d'accueillir tous les ménages qui souhaitaient s'y installer.

Le diagnostic a également permis de prendre conscience des difficultés croissantes d'une part de plus en plus importante des ménages de notre territoire pour trouver un logement qui répond à leurs besoins en matière de taille, de prix et de localisation.

Le diagnostic a mis en lumière le besoin des personnes en perte d'autonomie et en situation de handicap de rester dans leurs logements (enjeu d'adaptation), ainsi que la difficulté de trouver un logement qui correspond aux besoins et aux moyens des jeunes, des parents isolés, des familles monoparentales. La maison pavillonnaire ne répondant pas toujours aux besoins et aux capacités économiques de ces ménages, des enjeux d'adaptation et de diversification de l'offre se posent.

Comme pour le précédent PLH, le diagnostic a encore montré l'extrême précarité économique d'une partie des ménages qui vivent très souvent dans un parc locatif en mauvais état, concentré dans les centres anciens et notamment à Beaucaire. Le diagnostic fait encore le constat d'un parc locatif aidé insuffisant et trop concentré dans les QPV de Beaucaire.

Préambule



Logements dans le centre ancien de Beaucaire (ci-dessus) et de Jonquières-St-Vincent (ci-dessous).



Le document d'orientation constitue la **synthèse du Programme Local de l'Habitat**. Il s'agit d'un document partagé qui a été construit à partir des résultats des ateliers thématiques avec les élus qui ont permis de : faire remonter les difficultés rencontrées au quotidien sur l'ensemble des sujets traités par le PLH ; échanger autour des solutions à mettre en œuvre ; définir la stratégie communautaire en matière d'habitat, ainsi que de fixer les priorités.

Il s'appuie également sur le diagnostic et le bilan du PLH 2015-2020, qui ont apporté des informations et des éléments d'analyse objectifs. Ces travaux permettent d'identifier les enjeux à relever sur le territoire, ainsi que les réussites et les limites de la politique habitat menée depuis 2015 et même avant. Tous ces éléments ont constitué le socle commun de réflexion entre les élus.

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

Le document d'orientation définit les objectifs de production de logements neufs à vocation de résidences principales pour permettre de répondre aux besoins en logements des ménages locaux et des nouveaux ménages souhaitant s'installer dans le territoire. Il est orienté par une volonté politique forte de :

- Favoriser l'accès, la diversité et l'accessibilité pour tous des logements,
- Assurer une gestion durable et raisonnable de la ressource foncière,
- Améliorer le cadre de vie et l'attractivité des centres anciens,
- Répondre aux besoins des publics spécifiques en ce qui concerne le logement et l'hébergement.

Ce document détermine aussi les objectifs en termes de répartition territoriale et qualitative de l'offre nouvelle, à savoir :

- La répartition entre logements aidés publics et logements privés,
- La variété des typologies en fonction de l'évolution des besoins et des formes familiales,
- Le respect des principes et des prescriptions du SCOT Sud Gard.

Les 4 axes d'orientations et les 11 actions du PLH 2022-2027



Le quartier des Ferrières à Bellegarde

Pour relever les enjeux qui ont émergé du diagnostic et du bilan PLH, il a été décidé de poursuivre une politique communautaire volontariste et solidaire, articulée autour de 4 axes d'intervention et 11 actions:

Axe 1. Relancer la production et répondre aux besoins de tous les ménages

- Action 1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière facilitant le développement et la diversification de l'offre
- Action 2 - Développer, diversifier et requalifier l'offre de logements locatifs aidés
- Action 3 - Favoriser l'accès au logement à prix maîtrisé

Axe 2. Favoriser l'accessibilité des logements et assurer la mixité sociale

- Action 4 - Assurer la mixité sociale et le droit au logement pour tous
- Action 5 - Adapter les logements aux personnes âgées, en situation de handicap et de perte d'autonomie
- Action 6 - Être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage.

Axe 3. Renforcer l'attractivité des centres anciens par un habitat durable et de qualité

- Action 7 - Requalifier le parc privé et lutter contre la précarité énergétique
- Action 8 - Agir contre l'insalubrité et la vacance des logements
- Action 9 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des logements face au risque inondation

Axe 4. Suivre, animer et piloter le PLH

- Action 10 - Assurer l'opérationnalité du PLH
- Action 11 - Animer et évaluer le PLH



Le centre ancien de Vallabrègues

1. Le besoin global en logements pour les six ans à venir

1.1 Les besoins en logements à population constante («point mort»).

La notion de « point mort »

Le « point mort » constitue le nombre de logements minimum à produire à population constante, afin de pallier aux trois phénomènes de consommation du parc de logements détaillés ci-dessous.

Ainsi, même si la population de la CCBTA n'augmente pas d'ici fin 2027, il faudra produire environ 440 logements en six ans pour garder la population, compenser les disparitions de logements existants et assurer un niveau de fluidité suffisant pour le fonctionnement du marché du logement. Ces besoins correspondent à un peu plus de 73 logements par an, soit un peu plus d'un quart (28%) des besoins en logements évalués dans le cadre du PLH 2022-2027.

Le desserrement des ménages

Il s'agit de la **baisse du nombre de personnes par ménage**, observée de manière continue dans la Terre d'Argence comme dans le Gard, en Occitanie et dans toute la France métropolitaine depuis la seconde guerre mondiale.

Le desserrement des ménages est principalement lié à la baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, aux ruptures familiales plus fréquentes (séparations, divorces...), au vieillissement de la population qui accroît le nombre de personnes vivant seules (veuvage), aux familles qui se forment plus tard qu'auparavant.

La conséquence de ce phénomène est un besoin en logements qui se produit même à population constante, car un logement accueille le plus souvent un seul ménage, et le nombre de ménages vivant seuls augmente.

En 1968, le ménage moyen de la Terre d'Argence comptait 3,12 personnes. En 2018, ce chiffre est de 2,4 et semble se stabiliser, même si l'on peut vraisemblablement envisager d'ici la fin du PLH une baisse jusqu'à 2,25 personnes en moyenne par ménage, étant donné la tendance baissière départementale et régionale.

Le renouvellement du parc de logements

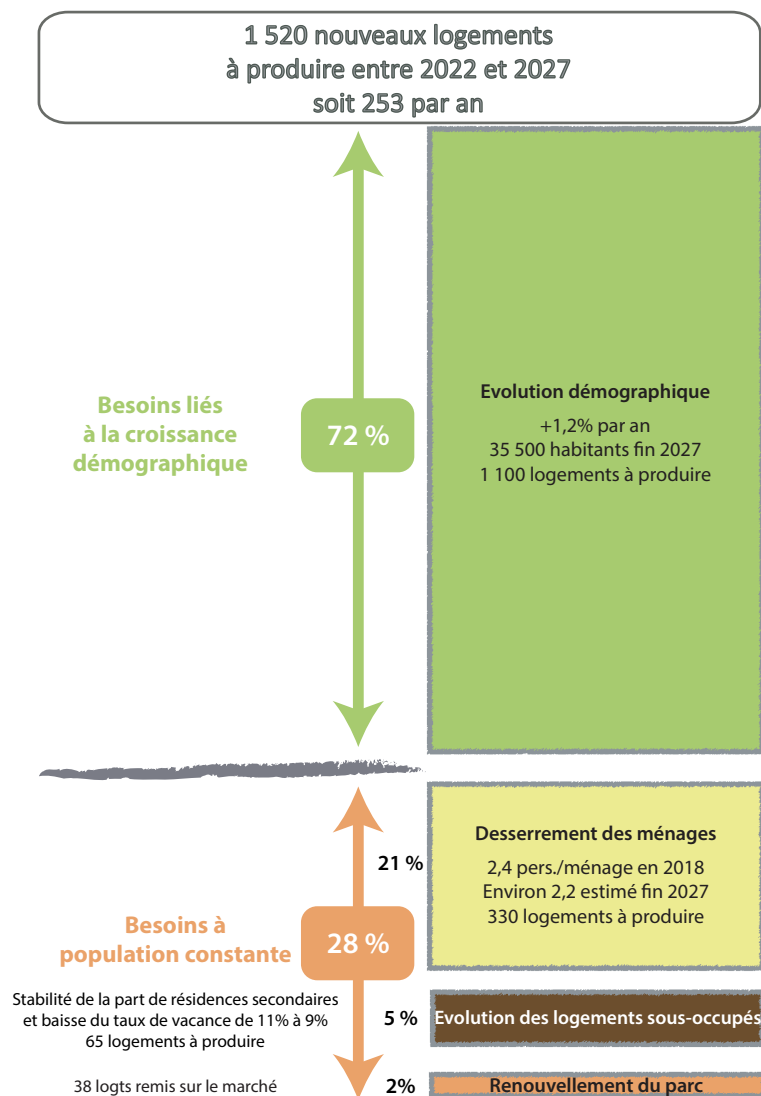
C'est le phénomène de remplacement des logements démolis ou désaffectés par les logements neufs. Ce remplacement permet d'une part d'améliorer le parc en remplaçant des logements dégradés et/ou inadaptés au marché par des logements neufs, mais d'autre part il ne permet pas d'augmenter la stock de logements disponibles.

L'importance du renouvellement est liée à l'ancienneté et à la qualité du parc de logements, mais également, de manière conjoncturelle, à



Logements traditionnels à Vallabrègues

L'origine des besoins en logements à produire dans la CC Beaucaire Terre d'Argence



Pour pallier le **desserrement des ménages**, la production de logements sur le territoire doit être d'environ 330 logements pour la durée du PLH, soit environ 55 par an.

Pour répondre à la **hausse du nombre de logements sous-occupés**, la production de logements sur le territoire doit être d'environ 65 logements pour la durée du PLH, soit environ 11 par an.

Le **renouvellement du parc de logements** augmente de 38 logements les besoins en production neuve, soit environ 6 logements par an.

Sources : Insee RG 2011, 2013, 2016 et 2018, DREAL Occitanie - Sitadel, calculs A'U.

l'existence de politiques publiques de réhabilitation du bâti comme les OPAH, les RHI, etc.

A l'inverse, une part de l'accroissement du parc est lié à un changement d'usage d'un bâti agricole ou artisanal, à la division d'un logement en plusieurs, à la transformation en appartement d'un garage en rez-de-chaussée de villa, etc.

Le renouvellement sera donc égal au solde entre les logements démolis et les logements nouvellement créés sur existant.

En France métropolitaine, il est en moyenne de 0,15% par an. Ce qui signifie que 15 logements sur 100 sont remplacés tous les 100 ans. En Terre d'Argence, entre 2013 et 2018, le renouvellement du parc de logements a été faible à cause d'un rythme de production faible.

Le renouvellement devrait se poursuivre au rythme constaté ces dernières années avec deux phénomènes parallèles : la poursuite de la densification spontanée des lotissements et des centres anciens de la part des particuliers pour répondre à la tension du marché du logement. Pour ces raisons, il est envisagé un renouvellement annuel de 0,04% pour les six années à venir.

Pour répondre à la hausse du nombre de logements sous-occupés, la production de logements sur le territoire doit être d'environ 65 logements pour la durée du PLH, soit environ 11 par an.

L'évolution des logements en sous-occupation

L'évolution du parc de logements vacants et de résidences secondaires ou occasionnelles a un impact sur les besoins en logements et les volumes de production. Si en Terre d'Argence leur nombre baisse, cela signifie qu'ils sont le plus généralement réutilisés et transformés en résidences principales, et c'est autant de logements en moins à construire. S'ils sont en hausse, il s'agit de résidences principales devenues sous occupées (résidences secondaires), inoccupées (logements vacants), ou bien qu'une part de la construction neuve est constituée de résidences secondaires. Il faudra alors produire des logements pour compenser cette perte et répondre aux besoins en logements permanents.

Entre 2013 et 2018, 200 logements sont devenus vacants en Terre d'Argence. Leur part est passée de 9,6 à 10,2% selon l'INSEE, tandis que le parc de résidences secondaires et occasionnelles a augmenté, avec une hausse de 124 unités. Au total ce sont 65 logements qui ont été éjectés du marché des résidences principales tous les ans.

Pour la période 2022-2027, le PLH envisage un effort et des actions concrètes pour faire baisser la part de logements vacants afin d'atteindre l'objectif de 9% du parc de logements fin 2027, taux qui demeure néanmoins élevé.

Enfin, le PLH préconise la poursuite de la hausse du nombre de résidences secondaires, pour un taux qui resterait stable autour de 2,1%/2,2% du parc de logements en 2027.

1.2 Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux arrivants

Entre 2013 et 2018, la population de la Terre d'Argence a augmenté de près de 0,4% par an, exclusivement grâce à un solde naturel positif (+0,5%/an) et malgré un solde migratoire légèrement négatif (-0.1%/an).

Approuvé en 2019, le SCoT du Sud du Gard prévoit une croissance démographique de l'ordre de 1% en moyenne par an à l'échelle du territoire du SCoT et la réalisation de 280 logements par an en Terre d'Argence. Ce qui signifie 1 680 logements à l'échelle de temps d'un PLH, soit six ans.

Le diagnostic et le bilan du PLH ont montré que dans la Communauté de Communes, on a construit en moyenne 112 logements par an entre 2015 et 2020, soit environ 670 logements en 6 ans pour un objectif PLH atteint à 50%. Cette période 2015-2020 est marquée par une légère sous-production de logements neufs. Il s'agit donc pour la période 2022-2027 de relancer la dynamique de production.

L'objectif, pour la période 2022-2027 est de réaliser 253 nouveaux logements par an en moyenne, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de la population d'environ 1,2% avec 35 500 habitants fin 2027.

Ce PLH s'inscrit dans les objectifs du SCoT Sud Gard et s'attache à répondre à la demande locale et à celle des ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire de la CCBTA.

Afin de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages et de répondre aux besoins liés à la hausse de la population, la production de logements neufs dans la Communauté de communes devra être d'environ 1 100 logements entre 2022 et 2027, soit environ 183 par an.

1.2 La répartition de la production de logements neufs par communes

Le PLH souhaite maîtriser le rythme de production au sein de son territoire. La production de logements neufs sera quantitativement portée par Beaucaire et Bellegarde (75% du total de nouveaux logements de la CCBTA à horizon 2027) et donc à proximité des services, équipements et emplois.

Le SCoT Sud Gard affiche une enveloppe maximale de 3 650 logements neufs à produire sur le territoire de la CCBTA entre 2018 et 2030 (13 ans), soit une moyenne de 280 logements par an, ainsi que de 5 220 habitants à accueillir sur la période 2018-2030 (13 ans), soit 402 par an en moyenne.

Le PLH 2022-2027 s'engage à respecter cette enveloppe maximale de logements neufs à produire, fixe un objectif de production de 253 logements neufs par an en moyenne sur 6 ans (2022-2027) et le précise par commune (cf. tableau ci-dessous). Il en découle un taux de croissance à l'échelle de la CCBTA et à horizon 2027 d'environ 1,2% par an en moyenne, ce qui correspond à environ 400 habitants à accueillir par an en moyenne sur la période du PLH.

28% de la production de logements neufs répond aux besoins endogènes («point mort»). Ces nouveaux logements (soit 426 en 6 ans) seront ainsi principalement destinés au maintien de la population.

Objectif de production de logements neufs par communes entre 2022 et 2027

Période 2022-2027	Besoins en logements projetés (tot. 2022-2027)	Besoins en logements projetés (moyenne annuelle)	Dont «point mort»
Beaucaire	600	100	144 (24%)
Bellegarde	540	90	180 (33%)
Fourques	110	18	37 (33%)
Jonquières-St-Vincent	240	40	92 (38%)
Vallabrègues	30	5	9 (29%)
Beaucaire Terre d'Argence	1520	253	426 (28%)

Beaucaire

Le bilan du premier PLH de la CCBTA a mis en lumière à Beaucaire un faible rythme de production neuve qui s'élève à 35 logements par an en moyenne entre 2015 et 2020. L'enjeu est de relancer la production de logements neufs afin de répondre aux besoins endogènes et externes et permettre à la commune de maintenir son rayonnement à l'échelle du bassin. Le SCoT défini pour Beaucaire une enveloppe maximale de 1 050 nouveaux logements à produire entre 2018 et 2030 dont 80% en renouvellement urbain*, pour une densité moyenne de 35 logements par hectare. Le PLH 2022-2027 fixe donc pour Beaucaire un objectif de production de 100 logements neufs par an, soit 600 en six ans. Ce sera principalement la réalisation de la ZAC Sud Canal et de l'OAP de Farciennes qui permettra de répondre à cet objectif de production neuve et cela par manque de réelles capacités foncières autres, en l'état du PLU et de l'absence de révision du PPRI. Les deux secteurs de développement cités se situent au sein de l'enveloppe urbaine.

** sous réserve des possibilités et des capacités résiduelles foncières des communes.*

Bellegarde

Le SCoT défini pour Bellegarde une enveloppe maximale de 1 750 nouveaux logements neufs à produire entre 2018 et 2030, soit 135 par an, dont 40% en renouvellement urbain*, pour une densité moyenne de 30 logements par hectare. Le foncier qui pourra être mobilisé en extension est de 35 hectares. Le PLH fixe pour Bellegarde un objectif de production de 90 logements neufs par an pour la période 2022-2027. Un tiers environ de ces nouveaux logements seront nécessaires pour répondre au «point mort». Bellegarde révisé actuellement son PLU et identifie les disponibilités foncières en renouvellement urbain et en extension pour atteindre cet objectif.

Jonquières-Saint-Vincent, Fourques et Vallabrègues

Le SCoT défini pour Jonquières-Saint-Vincent, Vallabrègues et Fourques une enveloppe de 1055 nouveaux logements à produire en 13 ans, soit 81 logements par an dont 45% en renouvellement urbain*, une densité moyenne de 25 logements par hectare et 19 hectares à mobiliser en extension. Le PLH ventile cette production de logements neufs sur les trois communes selon les caractéristiques et les capacités foncières respectives.

Ainsi, le PLH fixe pour **Jonquières-Saint-Vincent** un objectif de production de 240 nouveaux logements en 6 ans, soit 40 par an. 38% de ces nouveaux logements seront nécessaires pour répondre au «point mort». La commune se situe d'ailleurs à proximité de la nouvelle gare TGV Nîmes-Pont du Gard et révisé actuellement son PLU. Sa capacité à produire de nouveaux logements sera notamment assurée par la réalisation de la ZAC « Peire Fioc ».

Les projets d'urbanisme de Vallabrègues et Fourques sont particulièrement affectés par le PPRI Plan Rhône dont la révision sera prochainement lancée. Néanmoins, l'objectif retenu est de produire 18 et 5 nouveaux logements respectivement par an.

A **Fourques** l'objectif est de produire 3 logements par an les 3 premières années et 100 logements en trois ans, entre 2025 et 2027 (après la révision du PPRI et du PLU). Des opérations d'ensemble pourront alors être réalisées sur la deuxième période triennale du PLH.

A **Vallabrègues**, l'objectif de production de logements correspond à un niveau suffisant pour répondre aux enjeux liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, ainsi qu'à accueillir des nouveaux ménages tout en prenant en compte les capacités foncières du territoire (contraintes liées au risque inondation notamment).

1.3 La répartition de la production** de logements locatifs sociaux

Beaucaire Terre d'Argence compte 14% de logements sociaux en 2020, soit environ 1 800 logements. Les objectifs du PLH sont les suivants :

- Dans toutes les communes de la Terre d'Argence, 20% des nouveaux logements produits seront des logements locatifs sociaux ;
- Produire environ 308 nouveaux logements sociaux supplémentaires ;
- Produire environ 262 PLUS/PLAI entre 2022 et 2027 soit 44 environ par an en moyenne, afin de concentrer la réalisation des logements locatifs sociaux familiaux là où la demande est la plus forte;
- Favoriser le conventionnement ANAH d'environ 62 logements privés déjà existants, dans le cadre de l'OPAH-RU notamment ;
- Financer 15% des nouveaux logements sociaux familiaux en PLS, soit un peu moins de 8 logements par an en moyenne.

Répartition projetée des logements locatifs sociaux à produire (production nouvelle) et à conventionner avec l'ANAH (au sein du parc existant) - 2022-2027 (6 ans)						
Communes	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL production neuve de logements sociaux familial	Conventionnement ANAH*	Total nouveaux logements sociaux**
Beaucaire	36	66	18	120	25	145
Bellegarde	33	61	16	110	20	130
Jonquières-St-Vincent	15	28	7	50	10	60
Fourques	7	12	3	22	4	26
Vallabrègues	2	4	0	6	3	9
CCBTA	93	169	46	308	62	370

* Logements locatifs privés déjà existants qui feront l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH, dans le cadre de l'OPAH-RU notamment.

** Production neuve de logements sociaux + logements privés déjà existants qui feront l'objet d'une convention avec l'ANAH.

Projection du nombre et des taux d'équipement* de logement social en 2020 et en 2027 (projeté)

	2020		2027	
	Nombre de logements sociaux au 01/01/2020	% logts sociaux en 2020*	Nombre de logements sociaux projetés au 31/12/2027	% logts sociaux au 31/12/2027*
Beaucaire Terre d'Argence	1 799	14%	2 169	14,3%
Beaucaire	1 474	22%	1 619	21%
Bellegarde	254	8,5%	384	10,6%
Fourques	8	0,6%	34	2,4%
Jonquières-Saint-Vincent	56	3,7%	116	6,3%
Vallabrègues	7	1,2%	16	2,5%

* Par «taux d'équipement» et «% logts sociaux » on entend la part de logements sociaux (publics + privés conventionnés) sur le parc de résidences principales.

Sources : base ECOLO 2020, DDTM 30 ; fichiers fonciers (2020). Calculs AUDRNA.

2. Les orientations du PLH 2022-2027



Le Petit Rhône à Beaucaire

Le PLH 2022-2027 de la CCBTA repose sur 4 orientations fondamentales.

Axe 1. La relance de la production neuve de logements et la réponse aux besoins de tous les ménages.

Bien que la compétence urbanisme demeure communale, la CCBTA souhaite développer une dimension opérationnelle du PLH afin de faciliter l'atteinte des objectifs de production neuve de logements. Pour cela, la CCBTA appuie les communes dans la réalisation de leurs projets d'urbanisme, ainsi que dans la révision, modification et mise en compatibilité de leurs PLU. A travers la définition et la mise en place d'une politique foncière, la Communauté de Communes souhaite mieux maîtriser la typologie, la répartition territoriale et les produits de logement, en articulation avec son projet de territoire (en cours d'élaboration). La production de nouveaux logements sociaux est répartie au sein du territoire à hauteur de 20% de la production neuve pour chaque commune.

Axe 2. Favoriser l'accessibilité des logements et assurer la mixité sociale.

La collectivité doit jouer son rôle « d'amortisseur social » face au dérèglement du marché immobilier, en priorité auprès de nos concitoyens les plus fragiles (jeunes, personnes âgées, ménages en situation de précarité...) et également auprès des classes moyennes dans l'objectif de favoriser la mixité sociale des nos villes, quartiers et villages. La politique de gestion de la demande locative sociale et des attributions sera encadrée par la Conférence intercommunale du logement (CIL). Il s'agit aussi de faciliter l'accès à un logement ou un hébergement adapté et de qualité pour les jeunes, les personnes âgées, les parents isolés, les familles monoparentales et les étudiants. Il faudra aussi être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage en cohérence avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Axe 3. Renforcer l'attractivité des centres anciens par un habitat durable et de qualité.

Les centres anciens, marqueurs de l'histoire et de l'identité du territoire par leurs formes urbaines et leurs modes d'habiter, ainsi que vecteurs d'attractivité économique, présentent aujourd'hui des problématiques de vacance, de dégradation du bâti, de faibles performances énergétiques, d'inadéquation par rapport aux besoins des personnes âgées, etc. C'est

pourquoi la CCBTA souhaite poursuivre l'accompagnement des communes pour la revitalisation de leurs centres. Il s'agit de poursuivre les actions qui favorisent l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens pour réduire la facture énergétique des ménages aux revenus modestes, mais aussi articuler déplacements, développement économique et habitat en produisant les logements en priorité au sein des enveloppes urbaines. L'enjeu est aussi de lutter contre l'insalubrité et de participer à la mise en œuvre des actions du PDALHPD. La réduction de la vulnérabilité des personnes et des logements face au risque inondation demeure une priorité pour les communes de la CCBTA.

Axe 4. Animer et évaluer le PLH.

Pour mettre en œuvre la stratégie déclinée au travers des 3 orientations précédentes, la CCBTA s'affirme progressivement comme chef de file de l'action menée sur le territoire en matière d'habitat, de logement et de peuplement. Au cours du premier PLH, les services de la CCBTA sont montés en compétence, notamment dans le domaine d'intervention sur le parc ancien, dans l'animation des instances de pilotage de la stratégie de peuplement du parc social, dans l'observation, le suivi et l'évaluation de la politique habitat. Il s'agit donc d'optimiser les compétences et l'ingénierie existante au sein du service urbanisme et habitat afin d'assurer une ultérieure montée en charge qui confortera son rôle de pilotage de l'intervention sur le parc ancien (OPAH-RU), d'accueil et d'information de la CCBTA auprès des habitants, de conseil auprès de chacune des communes (appui et suivi des PLU), d'observation et évaluation du PLH, ainsi que dans les autres domaines d'intervention.

Enfin, il est important de rappeler que les objectifs du PLH ne pourront être atteints que dans le cadre d'une concertation et participation la plus large possible avec l'ensemble des bailleurs sociaux, des professionnels de l'habitat et des acteurs institutionnels. De nombreuses actions feront l'objet de groupes de travail afin de mobiliser les partenaires et de poursuivre la conduite des dispositifs en faveur de la réhabilitation des logements.



Les Moulins à vent à Jonquières-St-Vincent

Axe 1. Relancer la production et répondre aux besoins de tous les ménages

➤ Action 1 - Mettre en œuvre une stratégie foncière facilitant le développement et la diversification de l'offre

La relance de la production de logements est fondamentale pour répondre à la fois aux besoins endogènes du territoire et pour permettre d'accueillir de nouveaux ménages souhaitant s'y installer. L'objectif est d'accélérer le rythme annuel de production, passant ainsi de 112 à 253 nouveaux logements mis en chantier chaque année, ce qui permet de lutter efficacement contre la crise du logement qui touche actuellement la Terre d'Argence.

En coordination avec le projet du territoire de la CCBTA (approuvé par délibération du 13/12/2021) et les prescriptions du SCoT Sud Gard, l'observatoire du foncier et des projets de la CCBTA permet d'identifier les secteurs de développement prioritaires de l'habitat, les disponibilités foncières offertes par les documents d'urbanisme communaux et les projets de logement. Une stratégie foncière sera ensuite mise en place par la CCBTA et permettra de :

- Maîtriser le développement urbain du territoire et le rythme de production ;
- Diversifier la typologie et la nature des logements programmés, afin de répondre aux besoins en T2 et T3 recensés dans le diagnostic ;
- Maîtriser le coût du foncier afin de faciliter une production diversifiée de logements en termes de prix notamment ;
- Privilégier des procédures d'aménagement d'ensemble pour un développement urbain harmonieux inscrit dans un projet de développement communal voire intercommunal et mieux intégré dans son environnement.

Les conventions-cadre avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie pourront favoriser la mise en œuvre de cette action. L'objectif est de produire des logements accessibles aux ménages du territoire puisque l'EPF intervient dans les opérations comptant a minima 25% de logements locatifs aidés et intégrant des formes urbaines économes en foncier. L'expertise et l'ingénierie de l'EPF en matière de politique foncière (stratégie, négociation...) constituent un atout non négligeable pour un territoire comme la Terre d'Argence où le prix des terrains à bâtir ne cesse d'augmenter.

➤ Action 2 - Développer, diversifier et requalifier l'offre de logements locatifs aidés

Environ 30% des ménages sont éligibles à un logement social financé en PLAi et 70% des ménages sont éligibles au logement social. Le diagnostic du PLH met en lumière une offre quantitativement insuffisante (hors Beaucaire notamment), parfois inadaptée en termes de typologie et encore trop concentrée à Beaucaire, bien qu'en baisse (82% en 2020 et 86% en 2013). Fin 2019, on comptait 470 nouvelles demandes de logement social en attente et 170 demandes de mutation. Le ratio demandes/attribution est très élevé (8 demandes pour chaque attribution en 2018).

C'est pourquoi les objectifs du PLH 2022-2027 sont d'accroître le parc de logements locatifs aidés, d'augmenter le nombre et la part de logements de

plus petite taille (T2 et T3) et d'assurer une répartition plus solidaire de l'offre de logements aidés entre les communes du territoire. Il s'agit pour chaque commune de la CC Beaucaire Terre d'Argence de produire 20% de logements locatifs sociaux familiaux sur l'ensemble de la production neuve à l'échelle communale.

En cohérence avec le 7^{ème} PDALHPD du Gard, la production locative aidée sera répartie selon un principe de 30% de PLAI minimum et de 15% de PLS maximum, les plafonds du PLS étant au-dessus des loyers pratiqués en Terre d'Argence. Il s'agit d'aider des ménages modestes qui vivent aujourd'hui pour beaucoup dans un parc locatif privé énergivore et de mauvaise qualité.

Ces logements devront être produits en priorité dans le cadre d'opérations d'aménagement mixtes intégrant une diversité de produits de logements (taille, financements, prix, accession...) fortement encouragée pour chaque nouvelle opération.

Le bilan du PLH a montré que lors de ces six dernières années, le nombre de conventionnements dans le parc privé a été faible. Une action de sensibilisation à destination des propriétaires bailleurs pourra être envisagée notamment dans le cadre de la mise en œuvre de l'OPAH-RU multisites. C'est pourquoi le PLH affiche un objectif de conventionnement de 62 logements en six ans.

En ce qui concerne le parc public, l'objectif est tout d'abord de mieux connaître et de mieux accompagner les actions des bailleurs sociaux en matière de réhabilitation de leur parc. Au sein des QPV, un véritable enjeu de réhabilitation du parc social se pose. Une convention partenariale d'objectifs pourra être établie avec les bailleurs sociaux à cet effet.

➤ Action 3 - Favoriser le logement en accession à prix maîtrisé

En Terre d'Argence, moins de la moitié des ménages peut accéder librement (sans aides) à la maison médiane du territoire (184.000€). 27% des ménages fiscaux ont une capacité d'achat immobilier maximale de seulement 63 000€ et ne peuvent pas accéder librement à la propriété et à la location privée. 45% des ménages ne peuvent pas potentiellement accéder à la location d'un T3 dans le secteur privé (logement de 55 m² au prix moyen constaté de location de 9,4 €/m² en février 2020).

Parallèlement, le prêt à taux zéro (PTZ) a particulièrement bien fonctionné dans le territoire et a permis de solvabiliser 37% des primo-accedants. Pour plus de la moitié de ces ménages, le revenu par unité de consommation (au sens de l'INSEE) était inférieur au SMIC. Le PTZ soutiendra les projets d'accession des ménages primo-accedants jusqu'à fin 2022, mais son futur n'est pas certain.

Face à ce constat, la Communauté de Communes s'engage dans la mise en place d'une politique d'acquisitions foncières de long terme pour réguler le plus en amont possible les prix de vente des logements qui seront produits dans dix à vingt ans, lorsque l'on sait que la hausse du coût du foncier est une des causes principale de la hausse des prix du logement.

Pour répondre aux besoins des ménages dans les six ans du PLH, un dispositif communautaire d'aide à l'accession à la propriété sera mis en place. Il s'inscrit dans la volonté de produire 15% de la production neuve en logements abordables. Quasiment inexistant aujourd'hui sur le territoire, les logements abordables seront construits en partie par la promotion immobilière avec l'aide de la collectivité et

en partie par les bailleurs sociaux en Prêt Social Location Accession (PSLA).

Ce dispositif, porté par la CCBTA, est destiné aux actifs du territoire dont les revenus sont ceux des classes moyennes et qui ne peuvent pas accéder à la propriété compte tenu de l'écart existant entre les prix constatés dans le neuf et les revenus de la population, notamment des jeunes actifs.

Ce dispositif constitue un axe d'intervention fort du projet de PLH dont l'objectif est d'accompagner au mieux le développement économique et de créer un environnement attractif pour les investisseurs économiques, en proposant des logements pour les salariés.

Axe 2. Favoriser l'accessibilité des logements et assurer la mixité sociale

➤ Action 4 - Assurer la mixité sociale et le droit au logement pour tous

La hausse du nombre de logements locatifs sociaux dans le territoire devra être accompagnée d'une plus forte implication de la Communauté de Communes dans la définition, l'animation et le suivi de sa politique d'attribution et de gestion de la demande. Par ailleurs, les EPCI tenus de se doter d'un PLH (dont la CCBTA) en application du dernier alinéa du IV de l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) sont tenus de se doter d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

La CCBTA a engagé les démarches pour la mise en place d'une CIL par délibération en 2015. Suite à un état des lieux précis et éventuellement à un diagnostic complémentaire (si cela s'avère nécessaire suite aux données d'occupation du parc social) concernant les attributions et le peuplement, un projet de document cadre a été présenté et approuvé en 2019. Un règlement intérieur a été approuvé en 2020.

Les travaux de la CIL poursuivront avec notamment :

- La définition de la cotation de la demande et la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion et d'Information des Demandeurs (PPGID), soit un travail d'harmonisation des pratiques et des modalités d'accueil et d'information sur le territoire de l'agglomération.
- La déclinaison opérationnelle des orientations dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), soit une convention opérationnelle du Document-cadre qui fixe la politique d'attribution.

La CCBTA envisage enfin de mettre en place un observatoire de la demande locative sociale, soit un outil partenarial d'aide à la décision qui aura pour mission de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations dans le domaine du logement social ainsi que les échanges entre les différents acteurs concernés.

➤ Action 5 - Adapter les logements aux personnes âgées, en situation de handicap et de perte d'autonomie

L'arrivée des baby-boomers à l'âge de la retraite, ainsi que l'espérance de vie en bonne santé qui augmente, sont deux phénomènes qui ont produit une augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire de la CCBTA. Les besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, ainsi que d'accueil dans des structures spécialisées (EHPAD, résidences médicalisées, etc.), sont encore plus forts qu'auparavant. La volonté des personnes âgées, qu'elles soient autonomes ou en perte d'autonomie, s'oriente vers :

- Un maintien à domicile le plus longtemps possible, dans un environnement social et urbain connu (famille, amis, commerçants du quartier...) ;
- Une vie en communauté dans des structures collectives non médicalisées qui proposent des activités sociales et ludiques et permettent de lutter contre la solitude.

La CCBTA poursuit les objectifs suivant à destination des personnes âgées :

- Favoriser le maintien des personnes dans leur logement par la réalisation de travaux d'adaptation ;
- Produire un parc de logements adaptés dans les quartiers répondant à des critères de proximité des services, commerces et équipements ;
- Participer et accompagner le développement de nouveaux modèles de structures d'hébergement collectif (comme les maisons en partage), de cohabitation (le logement intergénérationnel), etc.

Le handicap recouvre une multitude de situations (moteur, psychique...) et augmente avec l'âge. La Communauté de Communes s'engage afin de faciliter l'autonomie de ces personnes et leur accès à un logement adapté aux différentes situations. L'objectif est également d'encourager les bailleurs sociaux à un recensement des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite sur le territoire et de réaliser des travaux d'accessibilité dans certains logements.

➤ Action 6 - Être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage.

Les dispositions de la loi NOTRe donnent désormais la compétence aux EPCI pour la mise en œuvre totale du schéma départemental. La compétence Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage est devenue obligatoire pour les communautés de communes et d'agglomération depuis le 1er janvier 2017. Depuis cette date, la CCBTA exerce de plein droit en lieu et place des communes membres la compétence obligatoire « Accueil des Gens du Voyage » sur l'ensemble de son territoire. Beaucaire et Bellegarde, dont la population est supérieure à 5 000 habitants, sont les deux communes de l'EPCI qui ont pour obligation de réaliser des aires d'accueil des gens du voyage (Loi Besson).

Approuvé en 2012 et révisé en 2019, le SDAHGV (schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage) 2019-2024 fixe pour une durée de 5 ans les modalités d'accueil de ce public.

En cohérence avec le SDAHGV, les objectifs que se fixe la CCBTA seront de :

- Choisir un scénario en fonction des résultats de l'étude sur les gens du voyage nomadisés et sédentarisés conduite par la CCBTA en 2021 afin de mieux comprendre la diversité de situations des gens du voyage et de répondre de manière appropriée et adaptée à leurs besoins.
- Choisir les sites les plus adaptés pour réaliser les aménagements prescrits par le SDAHGV.

Axe 3. Renforcer l'attractivité des centres anciens par un habitat durable et de qualité

➤ Action 7 - Requalifier le parc privé et lutter contre la précarité énergétique

La CCBTA souhaite poursuivre son action de revitalisation des centres anciens, de réhabilitation des logements dégradés, d'amélioration de leurs performances énergétiques, de résorption de situations d'insalubrité, de production de logements de qualité, diversifiés et économes en énergie. Cette intervention aura aussi un impact direct sur l'attractivité résidentielle des centres anciens.

A cet effet, au cours du PLH 2015-2020, la CCBTA a travaillé sur la mise en place une OPAH- Renouvellement Urbain multisites, ayant plusieurs enjeux, parmi lesquels la valorisation du patrimoine bâti, la résorption des problèmes d'insalubrité, la lutte contre l'habitat dégradé, l'accession « clé en main » de logements réhabilités, tout en intégrant les autres dispositifs tels que l'aide au maintien à domicile des personnes âgées et handicapées et l'adaptation des logements aux aléas d'inondation. L'**OPAH-RU multisites** est financée par la CCBTA, l'Anah et le Conseil départemental. Elle constitue un levier d'action majeur en matière de lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique, et le recyclage des îlots les plus dégradés permettra de produire des logements de qualité.

Le **parc de logements en copropriété** (156 copropriétés enregistrées dans le registre national au 27/11/2020) est concentré sur la commune de Beaucaire (cf. diagnostic du PLH). L'étude préopérationnelle d'OPAH-RU a montré qu'au sein des copropriétés du centre-ancien de Beaucaire, environ 140 logements sont potentiellement dégradés. Parmi ceux-ci, six anciennes Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL), représentant environ 65 logements, étaient en faillite, non abouties et/ou en situation potentielle de copropriétés dégradées. Dans le cadre de l'OPAH-RU multisites, la CCBTA a souhaité mettre en place un volet spécifique permettant d'identifier, sensibiliser, accompagner et aider les copropriétés qui se trouvent en situation de fragilité. L'objectif d'intervention porte sur une vingtaine de copropriétés parmi lesquelles les anciennes AFUL en situation de blocage.

L'attractivité résidentielle des centres anciens passe aussi par la **rénovation des façades**. La CCBTA s'engage à poursuivre son dispositif incitatif d'aide financière à destination des propriétaires occupants ou bailleurs qui entreprennent des travaux de ravalement de façade dans le but précis d'améliorer l'image de la rue et des centres anciens.

L'OPAH-RU est complémentaire au **programme d'intérêt général (PIG) « Habiter Mieux »** 2019-2022, piloté par le Conseil départemental du Gard et soutenu par l'Etat et l'ANAH, qui vise à repérer et accompagner des propriétaires occupants

modestes en situation de précarité énergétique, soutenir financièrement les ménages propriétaires, adapter les logements aux situations de perte d'autonomie. La CCBTA s'engage à accompagner ces efforts avec une participation financière aux propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

De plus, les communes de Beaucaire et Bellegarde ont été retenues au programme national «**Petites villes de demain**» qui a l'objectif de soutenir les maires dans leurs actions portant sur l'ensemble des domaines qui contribueront au dynamisme de leur centre-ville. Ce dispositif apporte un appui en faveur de l'ingénierie du territoire avec le co-financement par la Banque des territoires et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) d'une cheffe de projet (en poste depuis fin 2021) pour aider à la conception et à la concrétisation des projets locaux.

➤ **Action 8 - Agir contre l'insalubrité et la vacance des logements**

En matière de lutte contre l'habitat insalubre et indigne, le département du Gard est pilote puisqu'il a mis en place, par l'intermédiaire de la CAF et de la MSA, le dispositif permis par la loi ALUR de conservation des APL pour une durée de 18 mois, le temps pour le propriétaire bailleur de réaliser les travaux nécessaires. Ce mécanisme est enclenché après que la Commission pour le Logement Décent a émis un constat de non décence du logement. Le conventionnement avec la CAF et la MSA dans le cadre de l'OPAH-RU permet d'être proactif dans la lutte contre l'habitat indigne.

Le diagnostic a souligné une augmentation de la vacance sur le territoire de la CCBTA. Cette vacance concerne particulièrement les logements de petite taille et est plus élevée au sein des centres anciens.

La CCBTA a récemment présenté sa candidature au Plan national de lutte contre les logements vacants, qui a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants via des solutions incitatives. La candidature de la CCBTA n'a pas été retenue, mais a obtenu le nouveau jeu de données LOVAC pour le repérage et la caractérisation des logements vacants. Ces données permettent aux collectivités de caractériser finement les logements vacants à des fins d'objectivation et de prise de contact avec les propriétaires pour leur proposer des solutions incitatives de remise sur le marché.

L'objectif de cette action est de sortir des logements de la vacance afin de revitaliser les centres anciens par le développement d'une offre résidentielle variée, ainsi qu'accroître l'offre locative en proximité des services et commerces, à un prix abordable, et ainsi répondre à la demande croissante en petites surfaces.

➤ **Action 9 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des logements face au risque inondation**

La Terre d'Argence est particulièrement impactée par le risque d'inondation par expansion de crue. La CCBTA veut être active pour mettre en place et cofinancer un dispositif d'aide aux particuliers qui sont dans l'obligation de réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur logement au risque d'inondation. Il sera également important de sensibiliser les populations et les professionnels

locaux du logement (entreprises du BTP, promoteurs, architectes) à la culture du risque inondation afin de le prendre en compte de manière systématique dans tous les programmes de logements neufs. Cet objectif pourra prendre la forme d'une charte de construction qui pourra être reprise dans le règlement des PLU.

A Vallabrègues, les capacités de production sont particulièrement réduites par le PPRi Plan Rhône, ainsi qu'à Fourques, la production neuve est à l'arrêt depuis 5 ans. L'enjeu est d'aider ces communes à continuer de produire des logements pour répondre aux besoins de ses habitants et aux objectifs du PLH.

Axe 4. Animer et évaluer le PLH

➤ Action 10 - Assurer l'opérationnalité du PLH

La CCBTA souhaite faire du PLH un projet de territoire partagé et opérationnel. Pour cela, il est nécessaire que les documents d'urbanisme communaux permettent d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs des actions prévues dans le PLH. Autrement dit, la cohérence entre les deux documents est un enjeu essentiel, car c'est à travers les outils offerts par les PLU (maîtrise foncière, outils juridiques et de définition de projets d'habitat) que le PLH devient effectivement opérationnel.

La concordance des calendriers pour mettre en cohérence les PLU avec le PLH est favorable pour les PLU de Bellegarde et de Jonquières-Saint-Vincent, qui sont en cours de révision. Tandis que les PLU de Beaucaire et Vallabrègues, ainsi que celui de Fourques qui sera prochainement révisé, auront trois ans (à partir de la date d'approbation du PLH) pour se mettre en compatibilité.

Afin d'accompagner les communes dans la mise en compatibilité de leurs documents d'urbanisme avec le PLH, un « guide de déclinaison des objectifs du PLH » sera réalisé, en collaboration avec l'agence d'urbanisme et la DDTM 30. Ce guide déclinera les éléments à intégrer dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU (règlement, pièces graphiques, PADD ou encore rapport de présentation).

Dans un souci pédagogique et opérationnel du PLH, une « boîte à outils » à destination des communes précisera l'ensemble des outils fonciers et juridiques permettant notamment de faciliter la production de logements sociaux, d'anticiper les acquisitions foncières stratégiques ou encore de définir le programme de logements souhaité sur un site. Ces fiches, à visée pratique, ont pour objectif de préciser l'intérêt et les limites de ces outils et leur procédure de mise en œuvre.

➤ Action 11 - Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PLH

La Communauté de communes souhaite poursuivre son engagement dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation de la politique de l'habitat. Pour ce faire, la CCBTA dispose d'un service urbanisme et habitat composé d'une équipe de deux personnes en charge du suivi, de l'animation et de la coordination des actions du PLH. La CC BTA s'appuie aussi sur l'agence d'urbanisme de la région nîmoise et alésienne (A'U) pour la mise en place de l'Observatoire des projets et du foncier et d'autres études sur l'habitat.

Une fois le PLH approuvé, le dispositif de suivi et d'évaluation mis en place aura pour objectif de créer du lien et de favoriser des échanges entre les acteurs locaux de l'habitat et du logement. La CCBTA délibère au moins une fois par an sur l'état de la réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale et démographique (article L 302-3 du CCH).

La Communauté de communes souhaite associer l'ensemble des acteurs dans le cadre du PLH pour qu'une synergie soit possible et que la connaissance des objectifs et la volonté de les atteindre soit la plus large possible. L'objectif est de faire du PLH le lieu de l'échange et de la réflexion autour des enjeux du territoire en matière d'habitat, de logement mais aussi de foncier.

Comme cela est prévu dans l'article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un bilan du PLH à mi-parcours et à l'échéance seront réalisés et présentés auprès des communes et des partenaires, avant d'être soumis au vote et à la délibération du Conseil Communautaire. Ces deux bilans seront communiqués pour avis au représentant de l'État et présentés au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Lexique – logement et habitat

ADIL - Agence Départementale pour l'Information sur le Logement
ALG - Association pour le Logement dans le Gard
AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale
Anah - Agence nationale de l'habitat
ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL - Aide Personnalisée au Logement
ARS - Agence Régionale de Santé
BRS - Bail Réel Solidaire
CAF - Caisse d'Allocation Familiale
CAL - Commission d'Attribution des Logements
CCAS - Centre Communal d'Action Sociale
CCH - Code de la Construction et de l'Habitation
CDC - Caisse des Dépôts et Consignations
CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social
CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CPLD - Commission pour le Logement Décent
CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CROUS - Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
DALO - Droit au Logement Opposable
DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
EPARECA - Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux
EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF - Etablissement Public Foncier
FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France
FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement
HLM - Habitation à Loyer Modéré
HQE - Haute Qualité Environnementale
MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation
OFS - Office Foncier Solidaire
OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
ORCOD - IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDU - Plan de Déplacements Urbains
PDH - Plan Départemental de l'Habitat
PIG - Programme d'intérêt Général
PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS - Prêt Locatif Social
PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
PLH - Programme Local de l'Habitat
PLU - Plan Local d'Urbanisme
PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
PSLA - Prêt Social Location-Accession
PTZ - Prêt à Taux Zéro
QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville
RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre
RHJ - Résidence Habitat Jeunes
SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)
SH - Surface Habitable
SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SPL - Société Publique Locale
SPR - Site Patrimonial Remarquable
SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
SU - Surface Utile
TCSP - Transport en Commun en Site Propre
THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
UNAM - Union Nationale des Aménageurs
USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement
VOC - Veille et Observation des Copropriétés
ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
ZAD - Zone d'Aménagement Différé



Juan MARTINEZ
Président de la Communauté de communes
Beaucaire Terre d'Argence

Laure JOUVENEL
Cheffe du Service Urbanisme
Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence
laure.jouvenel@laterredargence.fr

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire
Photo de couverture et 4^{ème} de couverture : Freepik.com

www.audrna.com

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