



Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)

Programme local de l'habitat 2022-2027

Visio-conférence

6 septembre 2022

Sommaire

1. Introduction

- 1.1 Éléments de contexte
- 1.2 Calendrier

2. Présentation du projet de PLH 2022-2027

- 2.1 Le diagnostic
- 2.2 L'évaluation des besoins et la programmation
- 2.3 Les orientations déclinées en actions
- 2.4 Les coûts des actions et les moyens à mettre en œuvre

3. Annexes

- Exemple de fiche du PAT : Beaucaire

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

1. INTRODUCTION

1.1 Éléments de contexte

La CCBTA c'est...

5 communes

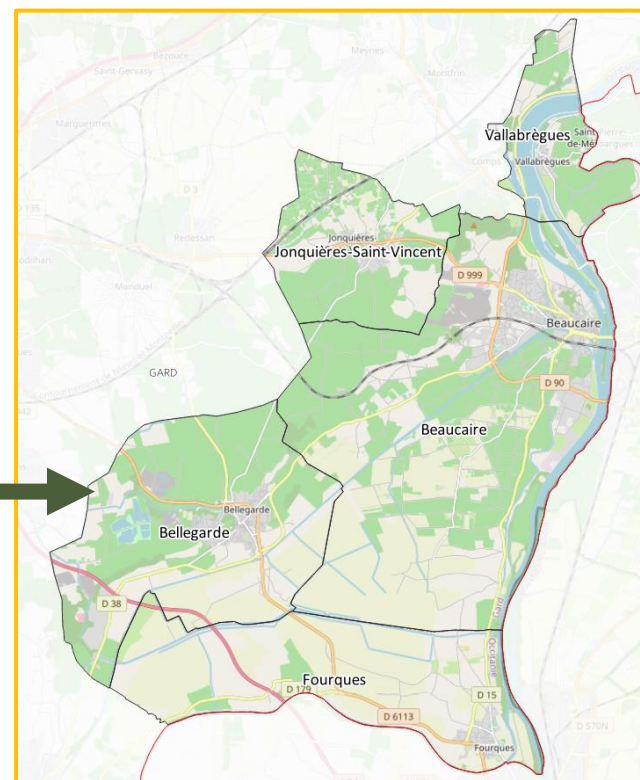
32 200 habitants

15 000 logements

5 PLU

dont 2 en révision (Bellegarde et Jonquières-St-Vincent)

Communes non « SRU »



■ 1.1 Éléments de contexte

La démarche d'élaboration du 2ème PLH :

Les « **bulletins d'info du PLH** » de la CCBTA : un outil de suivi et d'information au service des élus et des partenaires de la démarche



Rappel de la démarche d'élaboration du 2ème PLH



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

2. PRÉSENTATION DU PROJET

■ 2.1 Le diagnostic : les principaux constats et chiffres clés

Démographie

- Le **rythme de la croissance démographique ralentit** à cause d'une somme nulle entre les sortants et les entrants dans le territoire.
- La croissance de la population est freinée par un **rythme de construction plus faible qu'auparavant**.
- Le nombre moyen de personnes par ménages diminue, mais il reste supérieur à la moyenne départementale
- Le territoire est marqué par le **vieillessement de la population**.
- Le nombre de **ménages monoparentaux et vivant seuls augmente**.



+ 0,5% entre 2013 et 2018
(Gard = +0,3%)
+ 1% entre 2008 et 2013



244 nouveaux logements en 2008-2012
128 entre 2013-2018

2,4

Personnes par ménage en moyenne
(2,5 auparavant ; Gard = 2,2)

+ 1 140

Personnes âgées de 60 ans et plus entre
2011 et 2016, soit + 4% (Gard = +2%)

+ 1,7%

Ménages composés d'une
seule personne

2.1 Le diagnostic : les principaux constats et chiffres clés

Parc ancien

- Une **vocation** du territoire fortement **résidentielle**,
- Les grands logements, des maisons pour la plupart, représentent la majorité du parc de résidences principales,
- **Le parc ancien a besoin d'être réhabilité** : en ce sens, des actions sont en cours,
- Les logements « médiocres » sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens,
- La **vacance est en hausse** et concerne notamment les logements de petite taille et les maisons de ville.



87%

Résidences principales

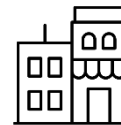


69%

Maisons individuelles



7% de logements sont enregistrés en classe 7 et 8 (bas de gamme, fichiers FILOCOM).



Logements médiocres :

- 25% studios
- 30% deux pièces



10,7%

Logements vacants (Insee)
+2% en cinq ans

■ 2.1 Le diagnostic : les principaux constats et chiffres clés

Le logement social

- La CCBTA peut compter sur 1 794 logements sociaux,
- **Le parc de logements sociaux est concentré à 82% sur Beaucaire, où près de 60% de ces logements sont situés en QPV,**
- **La production de logements sociaux est en baisse** ces trois dernières années, avec néanmoins une meilleure répartition au sein du territoire,
- **30% des ménages de la CCBTA ont un revenu inférieur au seuil PLAI.**



470 demandes
de logement social en attente
en 2019



La majorité des demandes
ont **plus d'un an.**



70% des demandeurs ont des
ressources inférieures au seuil
PLUS



117 attributions et
28 mutations en 2018



8 Ratio demandes/attributions, soit la
tension sur la demande en logement
social en 2018.



77% des demandeurs orientent
leur choix vers **Beaucaire**

■ 2.1 Le diagnostic : les principaux constats et chiffres clés

Le marché immobilier

- Une production presque complètement tournée vers la maison individuelle,
- Une **augmentation des prix des terrains à bâtir**, signe d'une tension sur ce marché,
- Un marché des appartements qui se concentre sur le centre ancien de Beaucaire,
- Une **baisse importante du prix médian des appartements**, due à des ventes multiples et à l'échange de biens qui auraient besoin d'être réhabilités,
- Un **prix des maisons vendues qui reste stable, mais des surfaces** (de jardins et/ou de plancher) **plus petites**.



92% des nouveaux logements entre 2015 et 2018 sont des maisons individuelles



TERRAINS A BATIR
230 €/m² en moyenne en 2018,
soit + 9% (par rapport à 2013)



APPARTEMENTS ANCIENS
1 094 €/m² en moyenne en 2018,
soit -7,4% (par rapport à 2013)



MAISONS INDIVIDUELLES dans l'ancien
1 967 €/m² en moyenne en 2018, soit
+0,1% (par rapport à 2013)

■ 2.1 Le diagnostic : les principaux enjeux

Construction neuve

- Produire plus de logements afin de limiter les effets de la pression de la demande sur l'offre, qui se répercute sur les prix de l'immobilier.
- Diversifier la production : des T2 et T3 en accession aidée comme en location.
- Renforcer la production en secteurs aménagés
- Faciliter l'accèsion à la propriété notamment pour les jeunes primo-accédants

Parc ancien

- La résorption de la vacance à travers des actions ciblées, favorisant l'attractivité des centres anciens des cœurs des villes et villages,
- La résorption des situations d'indignité
- La réhabilitation énergétique des bâtiments à travers l'articulation des différents dispositifs d'aide : nationaux, régionaux et de la CCBTA.
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie et aux situations d'handicap des personnes âgées.

Logement social

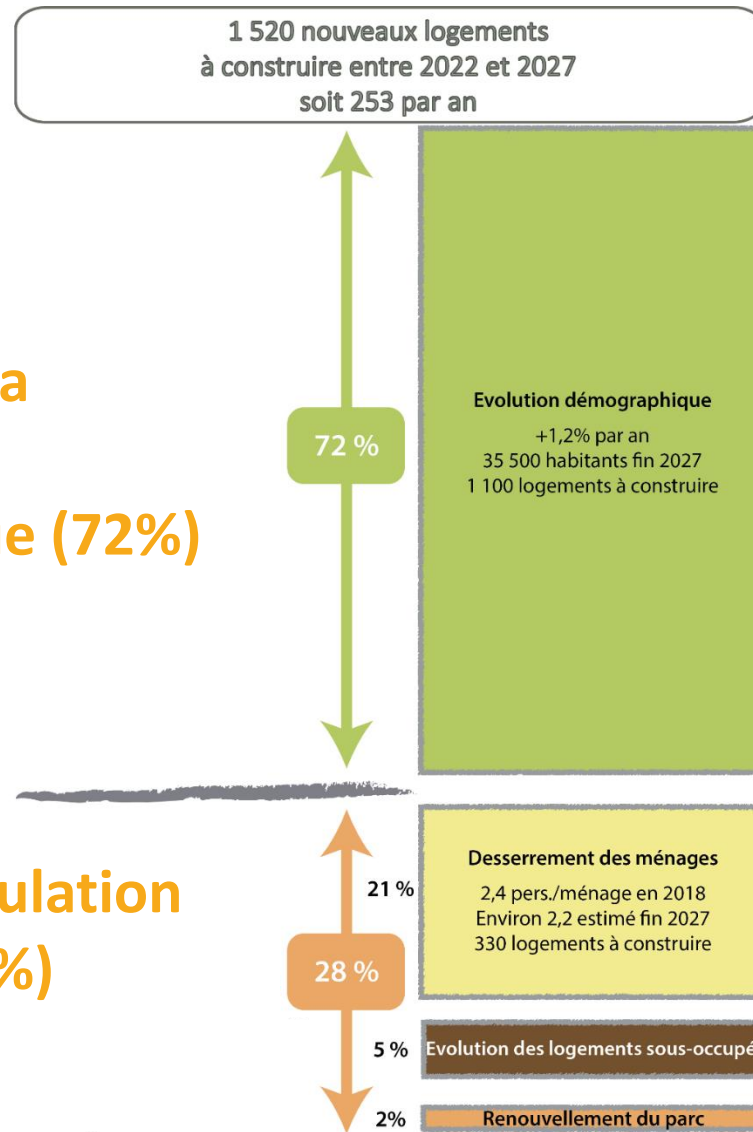
- Un développement quantitatif et qualitatif (en termes de typologie) du parc social
- Une réduction des délais d'attente des demandeurs de logements locatifs aidés,

- La réhabilitation et l'amélioration du parc de logements sociaux, notamment en QPV,
- Une réponse immédiate et un accompagnement adéquat aux situations d'urgence.

2.2 L'évaluation des besoins et la programmation

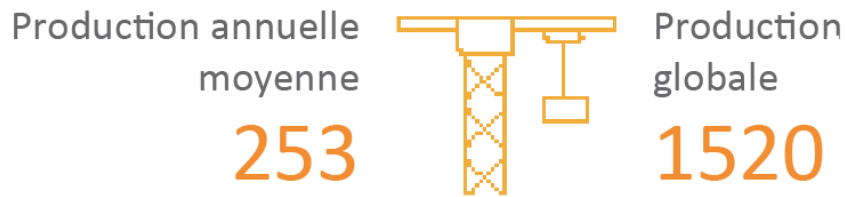
Besoins liés à la croissance démographique (72%)

Besoins à population constante (28%)



2.2 L'évaluation des besoins et la programmation

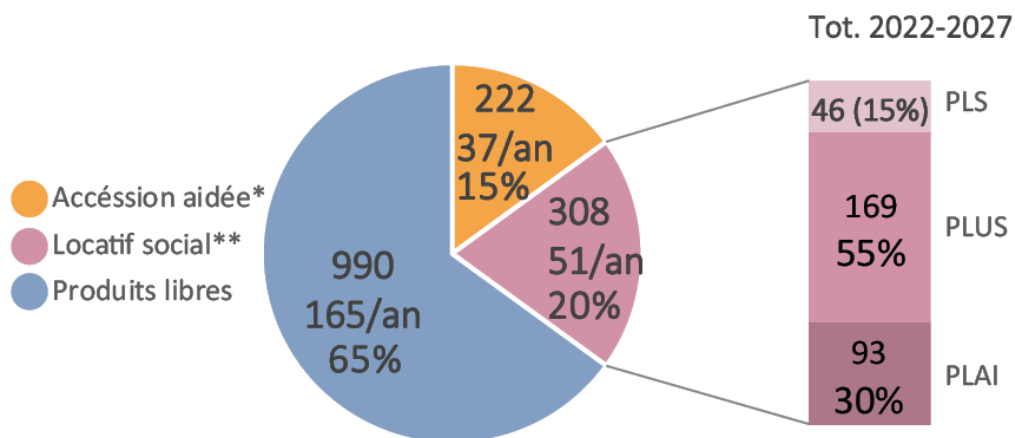
Production de nouveaux logements pour le PLH 2022-2027



Production globale de la CCBTA

Compatibilité avec le SCoT : le SCoT Sud Gard préconise la réalisation de 280 logements/an sur la période 2018-2030.

Déclinaison programmatique pour la future production de logements



* Dispositif communautaire d'aide à l'accésion, vente de logements à prix maîtrisé et prêt à taux zéro.

** En complément de cette offre nouvelle, le développement de l'offre sociale passera par le **conventionnement ANAH de 62 logements privés** (soit 10/11 par an), notamment dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites.

■ 2.2 L'évaluation des besoins et la programmation

○ La répartition des logements par communes

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%)

■ 2.2 L'évaluation des besoins et la programmation

○ La répartition de la production de logements sociaux par communes

Communes	PLAI	PLUS	PLS	TOTAL nouveaux LLS familiaux	Conventionnement ANAH *	Total
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
Total CCBTA	93	169	46	308	62	370

* dans le cadre de l'OPAH-RU notamment

Dans toutes les communes de la Terre d'Argence

- 20% des nouveaux logements construits seront des logements locatifs sociaux,
- 85% des nouveaux logements sociaux seront financés en PLAI (30% min.) et PLUS

■ 2.3 Les orientations déclinées en actions

4 axes d'orientations et 11 actions pour le PLH 2022-2027

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

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

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

- 4 - Assurer la mixité sociale et le droit au logement pour tous
- 5 - Adapter les logements aux personnes âgées, en situation de handicap et de perte d'autonomie
- 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

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

Axe 4. Suivre, animer et piloter le PLH

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

Action 1.

Mettre en œuvre une stratégie foncière facilitant la diversification de l'offre

- Identifier le foncier mobilisable à l'aide d'un observatoire, définir une stratégie foncière, impliquer l'EPF pour favoriser les acquisitions et le portage du foncier à mobiliser pour les projets habitat.
- Privilégier les opérations d'ensemble pour : 1) un développement urbain économe en foncier ; 2) répondre aux besoins en T2 et T3 ; 3) faciliter une production diversifiée de logements en termes de prix notamment.

Action 2.

Développer, diversifier et requalifier l'offre de logements locatifs aidés

- Accompagner et favoriser la réalisation de 51 logements familiaux aidés par an, soit 20% des nouveaux logements produits ;
- Diversifier la typologie des logements avec plus de T2 et T3 car la tension locative est plus forte ;
- Engager une démarche partenariale avec les bailleurs notamment pour la requalification du parc locatif social ancien

Action 3.

Favoriser l'accès au logement à prix maîtrisé

- Favoriser la vente de logements à prix maîtrisés dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- Destiner en priorité l'offre à prix maîtrisée aux primo-accédants et aux salariés des entreprises du territoire selon des conditions de ressources ;

Action 4.

Assurer la mixité sociale et le droit au logement pour tous

- Dans le cadre de la CIL, poursuivre la démarche du PPGDID et s'engager par une convention sur le service d'accueil et d'information des demandeurs ;
- Définir et approuver la convention intercommunale d'attribution (CIA) ; mettre en œuvre les orientations et les objectifs.
- Améliorer la connaissance de la demande locative sociale avec la mise en place de l' « observatoire de la demande et de l'offre locative sociale »

Action 5.

Répondre aux besoins des personnes âgées, en perte d'autonomie et en situation de handicap

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie en situation de handicap dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG départemental notamment.
- Renforcer l'offre de logements sociaux adaptés par un travail partenarial avec les bailleurs sociaux (recensement de l'offre disponible, définition des aménagements adaptés, développement de l'offre...)
- Favoriser les logements destinés aux personnes âgées autonomes regroupés autour d'un projet de vie sociale tels que, par exemple, les « maisons en partage ».

Action 6.

Être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage

- Connaître la diversité des situations et des besoins des gens du voyage installés en Terre d'Argence et formuler les réponses les plus pertinentes.
- Répondre aux objectifs du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage du Gard 2019-2024.

Action 7.

Requalifier le parc privé et lutter contre la précarité énergétique

- Valoriser le patrimoine bâti et améliorer ainsi l'attractivité résidentielle des centres anciens. Poursuivre la campagne de ravalement des façades pour améliorer l'attractivité résidentielle et valoriser les centres-anciens.
- Améliorer la performance énergétique des logements pour réduire les factures et améliorer le confort.
- Capter des logements pour développer le conventionnement ANAH avec travaux au sein du parc privé
- Créer des synergies avec les différents dispositifs pour accroître l'effet incitatif des subventions.
- Actions d'information et sensibilisation des propriétaires pour rendre plus lisibles les différents dispositifs d'aide (à travers des plaquettes, des permanences...).

Action 8.

Agir contre l'insalubrité et la vacance des logements

- Mieux connaître la vacance (localisation, caractéristiques, raisons...), identifier les potentiels de réhabilitation des logements inoccupés, favoriser leur remise sur le marché (vente ou location),
- Améliorer la connaissance du parc de logements potentiellement indigne et le repérage des situations de dégradation des logements le plus en amont possible (-> observatoire du logement vacant et indigne).

Action 9.

Réduire la vulnérabilité des personnes et des logements face au risque inondation

- Sensibiliser la population à la culture du risque lié aux inondations, l'informer sur les mesures existantes et aider les habitants à réaliser des travaux nécessaires.
- Renforcer la prise en compte du risque d'inondation de manière systématique dans chaque programme de logements neufs et mettre en œuvre des solutions architecturales permettant la bonne gestion du risque inondation.

Action 10.

Assurer l'opérationnalité du PLH

- Favoriser l'implication de l'ensemble des partenaires dans la mise en œuvre des actions du PLH
- Accompagner les communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme
- Faciliter la mise en compatibilité des PLU avec le projet de PLH afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH.

Action 11.

Animer et évaluer le PLH

- Mettre en place un observatoire du PLH afin de suivre l'évolution des indicateurs principaux et permettre une évaluation régulière des actions du PLH.
- Favoriser les rencontres et le partage d'expériences entre les élus et les acteurs de l'habitat du territoire.
- Renforcer la communication et l'information autour des actions du PLH auprès des élus, des partenaires institutionnels, associatifs et privés comme auprès du grand public.

■ 2.4 Les coûts des actions et les moyens à mettre en œuvre

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
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*			A définir			
Action 2 - Développer, diversifier et requalifier l'offre de logements locatifs aidés*		6 000€	3 000€			
Action 3 - Favoriser l'accès au logement à prix maîtrisé		A quantifier selon les projets réalisables				
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	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
Action 5 - Adapter les logements aux personnes âgées, en situation de handicap et de perte d'autonomie	25 000 € 9 000€	25 000 € 9 000€	25 000 € 9 000€	25 000 € 9 000€	25 000 € 9 000€	25 000 € 9 000€
Action 6 - Être en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du voyage.		à définir				
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	102 000 € 27 000 €	102 000 € 27 000 €	102 000 € 27 000 €	102 000 € 27 000 €	102 000 € 27 000 €	102 000 € 27 000 €
Action 8 - Agir contre l'insalubrité et la vacance des logements*	20 000€ 2 500 €	20 000€ 2 500 €	20 000€ 2 500 €	20 000€ 2 500 €	20 000€ 2 500 €	20 000€ 2 500 €
Action 9 - Réduire la vulnérabilité des personnes et des logements face au risque inondation		à définir				
Axe 4. Suivre, animer et piloter le PLH						
Actions 10 et 11 - Assurer l'opérationnalité du PLH et animer et évaluer le PLH*	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €	8 000 €

Dépenses en fonctionnement

Dépenses en investissement

Merci pour votre attention !

.....



Contacts

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

Laure JOUVENEL
Responsable du service urbanisme
Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence
Tél: 04 30 67 95 01
Mél: laure.jouvenel@laterredargence.fr

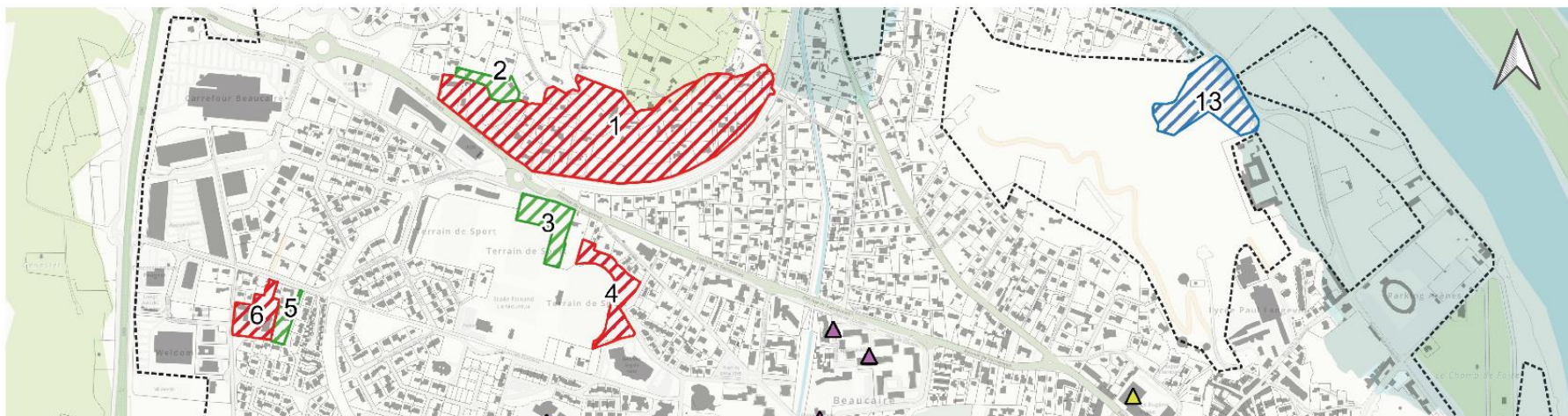
Giovanni SECHI
Chargé de mission habitat
Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne
Tél: 04 66 29 09 42
Mél: giovanni.sechi@audrna.com



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

3. ANNEXES

Exemple de fiche du PAT : Beaucaire



Légende

PROJETS HABITAT

- Court terme
- Moyen terme
- Long terme

BATIMENTS

CADASTRE

Enveloppe urbaine SCOT

PRESCRIPTIONS PPRI

- Constructible sous prescriptions
- Nouvelle construction interdite

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

- Ecoles
- Collèges

Exemple de fiche du PAT : Beaucaire

Potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements ¹	Mise en chantier ²	Superficie	Notes
1	OAP Sud Gaudon	5-6	Court terme	10,1 ha	Derniers logements mis en chantier
2	Secteur « Les Caunelles »	6	Moyen terme	0,4 ha	
3	OAP « Sud Farciennes »	106	Moyen terme	0,8 ha	
4	Lot. « La Moulinelle »	4	Court terme	0,9 ha	
5	Les Jardins Secrets	4	Moyen terme	0,26 ha	
6	Lot. « L'Oliveraie »	31	Court terme	0,76 ha	
7	Chemin du Mas des Cailloux	10	Moyen terme	0,37 ha	
8	Clos de la Fontaine du Roi	7	Court terme	0,4 ha	
9	Résidence seniors	98	Court terme	0,4 ha	
10	Zac « Sud Canal »	400	Moyen terme	4 ha	Les mises en chantier se poursuivront après la période du PLH
11	Cours Gambetta (1)	7	Moyen terme	-	Changement d'usage
12	Cours Gambetta (2)	10	Moyen terme	-	Réhabilitation lourde
13	Chemin des Marguilliers	-	Long terme		

¹ Lorsque le projet est suffisamment avancé, il s'agit du nombre de logements prévu dans l'opération. Dans les autres cas, il s'agit soit d'une application des règles du document d'urbanisme en vigueur, soit de la densité moyenne minimale du SCoT dans les zones non réglementées.

² Court terme : mise en chantier 2022-2023
Moyen terme : mise en chantier 2024-2027
Long terme : mise en chantier après 2027 (hors PLH)
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2022 et 2027).