



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 - 2030
de la Communauté de communes Terre de Camargue (CCTC)**

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH
à compléter par l'EPCI

Le territoire de l'EPCI :

Présentation très rapide du territoire : Situation (carte), nombre de communes, habitants, sa genèse, la génération de ce PLH (1ère, 2ème...) ; précision sur le SCOT (compatibilité, temporalité...) ; les autres documents qui couvrent le territoire (PDH, PDALHPD,...)

La Communauté de Communes Terre de Camargue (CCTC) est un EPCI littoral du Gard, situé au sud-est du département, à la frontière avec l'Hérault. Elle regroupe **3 communes** : Aigues-Mortes, Le Grau-du-Roi et Saint-Laurent-d'Aigouze, pour un total de **20 871 habitants en 2022**. Ce PLH, élaboré entre **2023 et 2024**, est le **premier** programme local de l'habitat adopté par l'intercommunalité (délibération du 15 décembre 2022).

La CCTC est couverte par le **SCoT Sud Gard**, approuvé en 2019. Le diagnostic du PLH intègre ses orientations et anticipe sa **révision en cours**, afin d'assurer la compatibilité avec les futurs objectifs, notamment en matière de sobriété foncière. Le territoire est également concerné par plusieurs documents départementaux :

- le **PDALHPD du Gard** (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées),
- le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**,

et s'inscrit dans la dynamique du **Projet de Territoire** de la CCTC (axe « faciliter le vivre ensemble et répondre aux besoins de la population »), ainsi que dans celle du **PETR Vidourle-Camargue**, qui regroupe cinq intercommunalités autour d'une stratégie de développement commune.

Quelques indicateurs clés :

- * Evolution démographique : **+0,5%/an en moyenne entre 2016 et 2022** (INSEE)
- * Parc total de logements : **31 678** (INSEE)
- * Dont logements sociaux : **820** soit **7** % (RPLS)

Cité administrative - 1 rue de la cité administrative - Bâtiment G
CS 80002 - 31074 TOULOUSE cedex 9
Tél 05 61 58 50 00

520 Allée de Montmorency
CS 69007- 34064 MONTPELLIER
cedex 2
Tél 04 34 46 64 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

* Objectifs annuels déclinés dans le PLH (179 logements dont 23 % min. de LLS et 13% min. en accession sociale)

* Nombre annuel de logements produits sur la période précédente : 54 / an (dont 53 nouveaux LLS livrés entre 2010 et 2020 ainsi que 42 LLS agréés + 31 logements en PSLA.

Chaque réponse devra être développée et argumentée.

La production du logement	
Diagnostic	
Le diagnostic analyse t-il le besoin en logements (par type de parc, par typologie, au regard des caractéristiques démographiques et revenus des ménages) ?	Le diagnostic du PLH de la Communauté de Communes Terre de Camargue analyse finement les besoins en logements en croisant les caractéristiques du parc avec celles des ménages. Le parc est largement dominé par les résidences secondaires (plus de 40 % du total) et les logements de grande taille, souvent occupés par des ménages d'une ou deux personnes. Le diagnostic met ainsi en évidence une forte sous-occupation des grands logements et un déficit de petits logements (T1 et T2), alors que les personnes seules représentent 39 % des ménages en 2020, contre 36 % en 2014. Le parc social (7% du parc des résidences principales), ne permet pas de répondre à la très forte demande, qui reste importante, mais plusieurs nouveaux projets de LLS ainsi que finances en PSLA et en BRS sont en cours et à venir. Sur le plan démographique, le territoire est marqué par une croissance modérée, une forte proportion de personnes âgées, et le départ des jeunes actifs. Enfin, les prix du marché immobilier ont subi une forte hausse, en particulier pour les maisons individuelles, ce qui accentue les difficultés d'accès au logement pour les jeunes et les ménages modestes. La capacité d'achat des ménages locaux est nettement inférieure aux prix constatés, notamment dans les communes littorales comme Le Grau-du-Roi.
ORIENTATIONS	
Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local?	Les objectifs généraux de production de logements définis dans le PLH ont été définis en cohérence avec la dynamique du marché local. L'objectif global est de produire 179 logements par an, soit 1 074 logements sur 6 ans, en réponse au besoin de maintien de la population actuelle (47 % des logements à produire), à une croissance démographique visée de 0,8 % par an, soit environ 280 nouveaux habitants par an.

	Ces objectifs tiennent compte d'un marché local très tendu, avec une faible vacance (1,8 % en 2020), une forte pression sur le foncier, une transformation de résidences principales en résidences secondaires (+824 unités entre 2014 et 2020), et une production en net recul sur la période 2018-2023 (53 logements/an en moyenne, contre 123 entre 2013 et 2017). Le PLH opère donc un effort de rattrapage par rapport aux années récentes, tout en restant compatible avec les orientations du SCoT Sud Gard, qui fixe un objectif de croissance de 1 % par an, avec 138 logements/an pour la CCTC. Le PLH s'inscrit dans une trajectoire intermédiaire (179 logts/an entre 2025 et 2030, ramenés à 116 logts/an sur 13 ans, soit 84 % de l'objectif du SCoT).
A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ? <i>Fiches communales ?</i>	Les objectifs sont clairement territorialisés à l'échelle de chaque commune membre de la CCTC, avec des fiches spécifiques intégrant des données chiffrées, cartographiques et programmatiques. Pour chaque commune, le document propose : • Un profil communal synthétique avec les principaux indicateurs (population, parc de logements, vacance, part de propriétaires, taux d'équipement en logement social, etc.). • Les objectifs de production de logements neufs par commune pour la période 2025-2030, avec une moyenne annuelle. • La répartition par type de logements : locatif social (PLAI, PLUS, PLS), accession sociale, produits libres. • Les opérations d'aménagement identifiées pour atteindre ces objectifs (localisation, nombre de logements prévus, calendrier, part de logements sociaux).
Pour les communes concernées, les objectifs sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?	Non concernées par l'article 55 de la loi SRU, les communes de la CCTC ont néanmoins fixé des objectifs de production de logements sociaux en cohérence avec l'esprit de la loi, en réponse aux besoins identifiés localement.
Les objectifs sont-ils déclinés par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?	Les objectifs de production du PLH sont déclinés de manière précise : • Par typologie de financement : 30 % de PLAII, 50 % de PLUS, 20 % maximum de PLS. • Par taille de logement : 50 % de T3/T4 et 30 % de T2 ou moins. La distinction entre logements individuels et collectifs est évoquée à travers les projets commu-

	naux avec une majorité de logements collectifs en projet. Toutefois, aucune répartition chiffrée globale n'est fixée à ce titre.
Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accès social sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)	Oui, les objectifs sont cohérents avec les besoins identifiés. Le PLH prévoit 246 logements sociaux (23 % de la production), majoritairement en PLUS et PLAI, pour répondre à une forte demande et à un parc social encore limité. L'objectif de 15 logements conventionnés dans le parc privé est modeste mais réaliste au vu des difficultés locales à mobiliser les bailleurs. Enfin, les 138 logements en accès social ciblent les ménages modestes exclus du marché libre, en cohérence avec les profils identifiés dans le diagnostic.
ACTIONS	
Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?	Les moyens humains, techniques et financiers sont identifiés et cohérents avec les objectifs du PLH. Ils s'appuient sur une animation locale renforcée, un partenariat opérationnel (notamment avec l'EPF), et la mobilisation de dispositifs de financement existants.
Le volet foncier du PLH	
Diagnostic	
Des analyses ont-elles été menées sur : la vacance , la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?	• Le diagnostic et le programme d'actions du PLH de la Communauté de Communes Terre de Camargue intègrent des analyses sur ces thématiques. • Vacance. Le diagnostic relève une vacance très faible (1,8 % en 2020 contre 2,7 % en 2014). La vacance structurelle concerne seulement 300 logements sur l'ensemble du parc (INSEE et Fichiers fonciers). • Consommation foncière. Le document s'appuie sur les prescriptions du SCoT Sud Gard, qui fixe des objectifs de densité minimale et de part de renouvellement urbain par commune. Ainsi, la consommation foncière future est encadrée, notamment dans les zones soumises à forte pression foncière, avec un équilibre entre renouvellement et extensions maîtrisées. • Dynamiques foncières et immobilières. Le diagnostic identifie une tension très forte sur le marché immobilier, en lien avec une forte hausse des prix et une construction neuve qui a chuté à 53 logements/an, ce qui renforce la pression sur l'offre existante.
Orientations	

Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre : *politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ; *limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (ScoT, SRADDET)?	Le PLH recense précisément les sites et projets habitat par commune, selon leur temporalité (mise en chantier prévue à court, moyen et long terme). Chaque fiche communale identifie les opérations programmées, leur capacité (nombre de logements), leur calendrier et leur taux de logements sociaux. Le PLH s'appuie sur les prescriptions du SCoT Sud Gard, qui impose des densités minimales et une part de renouvellement urbain dans chaque commune, afin de limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
Actions	
Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?	Les trois communes de la CCTC ont déjà contractualisé avec l'EPF Occitanie pour porter des opérations en cours (ZAC Mythra, Mas d'Avon, Écoquartier Méditerranéen). Le PLH prévoit de renforcer ce partenariat par la mise en place d'une convention opérationnelle intercommunale avec l'EPF, fondée sur une stratégie foncière partagée, ainsi que sur un accompagnement pour la définition, le cofinancement d'études de faisabilité, et le portage foncier sur des secteurs prioritaires. L'EPF est également mobilisé dans plusieurs actions du programme : • Développement du parc locatif social (action 3), • Déploiement de l'accession sociale via le BRS et le PSLA (action 4), • Mobilisation des résidences secondaires et reconversion en résidences principales (action 10).
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?	L'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) de la Communauté de Communes Terre de Camargue n'est pas encore en place, mais sa création est prévue de manière progressive dans le cadre du PLH 2025-2030.
Un accompagnement de l'EPCI auprès des communes est-il formalisé sur la stratégie foncière (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers....) ?	Le PLH formalise un accompagnement structuré de l'EPCI auprès des communes, à la fois pour la mise en compatibilité des PLU et la mobilisation des outils fonciers. Cet accompagnement s'appuie sur des moyens humains dédiés, un partenariat avec l'EPF et des actions coordonnées à l'échelle intercommunale.
L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale	
Diagnostic	

La demande locative sociale est elle bien analysée ?	La demande locative sociale est bien analysée dans le PLH, avec un croisement des données statistiques (SNE, OPS, RPLS), une lecture fine des profils de ménages, des besoins en typologie, et une prise en compte dans les objectifs de production. Un dispositif de suivi renforcé est également prévu via l'observatoire de l'habitat et du foncier à venir.
Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?	Le PLH souligne que le parc social ancien nécessite des travaux d'amélioration, en particulier sur les volets rénovation énergétique, résidentialisation, adaptation au vieillissement et au handicap. Il est précisé que le parc connaît une faible rotation, ce qui renforce le besoin d'amélioration qualitative pour répondre aux attentes des ménages et favoriser les mutations.
Orientations	
Les objectifs de production LLS et de réhabilitation sont-ils réalisables et cohérents au regard des besoins et des spécificités des territoires (demande LLS, capacités financières des ménages, etc..) ?	Les objectifs de production (246 LLS minimum sur 6 ans) et de réhabilitation sont cohérents avec les besoins identifiés et réalisables au regard des spécificités locales. La majorité des logements prévus (80 % en PLUS et PLAI) cible les ménages modestes, en adéquation avec la forte demande locative sociale, la faible vacance et les difficultés d'accès au logement. Ces objectifs sont compatibles avec les capacités foncières des communes, grâce à un repérage précis des secteurs mobilisables et aux partenariats avec l'EPF. Les besoins en réhabilitation sont bien identifiés, notamment pour l'amélioration énergétique et l'adaptation du parc ancien.
La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est-elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?	La répartition des objectifs de production de logements locatifs sociaux par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) est bien territorialisée par commune dans le PLH. Les fiches communales (Programme d'actions territorialisées) présentent entre autres les objectifs chiffrés sur 6 ans : Aigues-Mortes (68 LLS dont 20 PLAI), Le Grau-du-Roi (150 LLS dont 45 PLAI), Saint-Laurent-d'Aigouze (27 LLS dont 8 PLAI). À l'échelle intercommunale, la répartition cible est de 30 % PLAI, 50 % PLUS et 20 % maximum de PLS.
Actions	
L'EPCI est-il délégataire des aides à la pierre ?	Non
Quelles sont les aides financières de la collectivité envisagées en faveur de la production locative sociale et la réhabilitation (aides directes, indirectes, aides ciblées sur des projets spécifiques, etc) ?	La CCTC prévoit plusieurs formes d'aides pour soutenir la production locative sociale et la réhabilitation. Elle propose un accompagnement technique aux communes, mobilise l'EPF pour le portage foncier.

	Dans le parc privé, le dispositif « Coup de pouce logement » (15 000 €/an) et des aides au conventionnement avec l'ANAH sont prévus. Ces soutiens peuvent être directs, indirects ou ciblés sur des projets spécifiques.
Comment est suivi la production de LLS sur les communes SRU déficitaires ? Y-a-t-il une stratégie de mutualisation des objectifs triennaux de rattrapage dans le PLH ? Si oui, comment s'organise cette mutualisation ? Des contrats de mixité sociale ont-ils été signés ou sont-ils envisagés ?	Aucune commune de la CCTC est concernée par l'art. 55 de la loi SRU. Toutefois, le PLH prévoit un suivi de la production de logements sociaux dans l'ensemble des communes via l'Observatoire de l'habitat et du foncier.
Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?	Le PLH prévoit un suivi régulier des attributions via l'Observatoire de l'habitat (via l'analyse des données SNE, OPS et RPLS), afin d'ajuster l'offre nouvelle aux profils des demandeurs. Il encourage une meilleure coordination locale avec les bailleurs dans le cadre d'une future CIL.
L'amélioration et le développement de l'offre dans le parc privé	
Diagnostic	
Les problématiques du parc existant sont – elles analysées (précarité énergétique, vacance, habitat indigne, copropriétés, etc..) ?	Les problématiques du parc existant sont analysées dans le diagnostic. Le document identifie une forte proportion de résidences secondaires, une vacance structurelle faible (1,8 %) et localisée, analyse les données du parc privé potentiellement indigne et des arrêtés d'insalubrité recensés. Il traite aussi de la précarité énergétique, avec une part importante de logements énergivores, en particulier au sein du parc privé.
Orientations	
Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?	Les objectifs de production dans le parc privé sont détaillés dans le PLH. Ils visent à développer l'accession sociale (138 logements en 6 ans), à soutenir le conventionnement avec l'ANAH (15 logements), et à mobiliser les logements vacants, bien que la vacance soit faible. Le PLH cible aussi la résorption des résidences secondaires transformables en résidences principales.
Des actions de revitalisation des centres bourgs sont-elles précisées afin de développer l'attractivité du territoire ? Faire le lien avec les dispositifs existants (ACV, PVD,...).	Le PLH prévoit des actions de revitalisation des centres anciens pour renforcer l'attractivité résidentielle. Une étude pré-opérationnelle est financée et menée dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (PVD). Cette étude vise à identifier les leviers d'intervention sur le bâti ancien, en lien avec

	la vacance, la précarité énergétique, l'habitat indigne et le développement d'une offre de logement abordable.
Actions	
Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?	Les actions d'amélioration du parc privé ont été construites à partir des besoins identifiés dans le diagnostic du PLH et du dispositif PVD. Elles ciblent la lutte contre l'habitat indigne, la réduction de la précarité énergétique, et la mobilisation des logements vacants, en particulier dans les centres anciens. Le dispositif « Coup de pouce logement » et les aides au conventionnement ANAH répondent directement à ces enjeux.
Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?	L'étude pré opérationnelle dans les centres anciens dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (PVD) est finalisée à préfigurer la mise en œuvre de dispositifs d'amélioration du bâti existant, en cohérence avec les besoins identifiés dans le diagnostic. De plus, en 2025 la CCTC mettra en place son Pacte territorial.
Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?	Oui, l'étude pré opérationnelle citée ci-dessus et l'OHF.
Les réponses aux besoins des publics spécifiques	
Diagnostic	
L'offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?	Le diagnostic montre que l'offre existante est partiellement inadaptée aux besoins des publics spécifiques. Les personnes âgées sont nombreuses, mais l'offre en logements adaptés est limitée. Les jeunes et les ménages modestes rencontrent des difficultés d'accès au logement, en raison du manque de petits logements, de loyers élevés et d'une offre sociale insuffisante. Les besoins spécifiques sont donc partiellement couverts par l'offre actuelle.
Orientations	
Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...	Pour les jeunes et les saisonniers, le PLH prévoit de développer des logements accessibles et des solutions spécifiques (mobilisation du parc privé, conventionnement, logements temporaires). Pour les saisonniers, une étude a été menée en 2024-2025 afin de mieux appréhender les besoins et les décliner en actions spécifiques. Pour les personnes âgées et en situation de handi-

	cap, il encourage la production de logements adaptés, l'accessibilité et l'adaptation du parc existant. Enfin, le PLH intègre les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et intégrera par la suite les nouvelles prescriptions (le schéma est en révision).
Actions	
Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?	Pour les jeunes, il est prévu de mobiliser le parc privé, de développer des logements à loyers maîtrisés et social et en accession sociale. Pour les saisonniers : une étude dédiée et un partenariat actif avec Action Logement sont en place pour proposer des logements temporaires adaptés. Le PLH prévoit aussi de mobiliser les dispositifs VI-SALE et Louer pour l'Emploi, avec des aides à la rénovation en contrepartie d'un plafonnement de loyer. Le PLH rappelle les obligations inscrites dans le schéma départemental, bien qu'il n'y ait pas d'aire sur le territoire.
La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal	
Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels....) ? Quels sont les moyens d'animation prévus ?	Le PLH prévoit un dispositif structuré de mise en œuvre et de suivi, articulé autour de la création d'un OHF dès 2025. Celui-ci intégrera des indicateurs de suivi sur la production, les attributions, la vacance, la réhabilitation, la demande sociale et les dynamiques foncières. Des bilans intermédiaires et finaux permettront d'évaluer les avancées. Pour démarrer, l'animation du PLH est confiée à un agent chargé du suivi, de la coordination avec les communes, les bailleurs et l'EPF. Des temps de dialogue intercommunal viendront appuyer la mise en œuvre opérationnelle.
Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....	

Cadre réservé à la DDT-M

► Le cas échéant, avis du précédent bureau CRHH sur ce PLH :

► Éléments de contexte :

- * PLH volontaire ou obligatoire ?
- * Croissance ou perte d'activité ?
- * Territoire soumis à SRU ?
- * Part de LS sur le territoire ?
- * PVD – QPV ?
- * Documents de cadrage (SCOT, PDH, PDALHPD) :
- * Autres...

►Avis sur les objectifs de production LLS :

►Avis sur les autres aspects du PLH :

►Commentaires :

Avis du bureau du CRHH

Le bureau du CRHH souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

*

*

Le bureau du CRHH souligne les points de vigilance suivants :

*

*

Le bureau du CRHH émet des réserves

*

*

Le bureau du CRHH émet un avis favorable / favorable avec réserves / défavorable sur le PLH de XXX