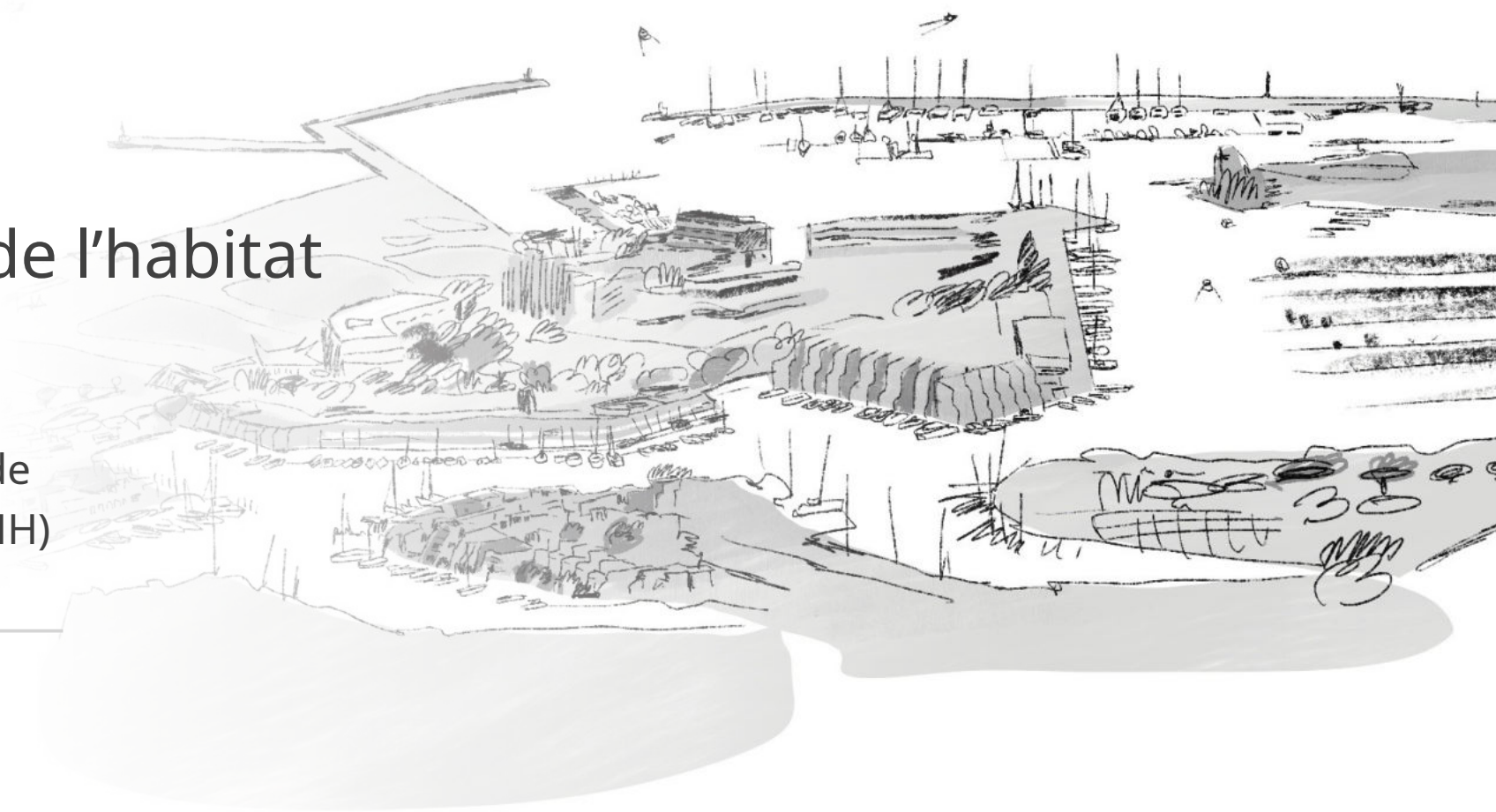


1^{er} Programme local de l'habitat (PLH)

Présentation en Comité régional de
l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

CRHH

3 juin 2025



Sommaire

01. CONTEXTE

02. DIAGNOSTIC

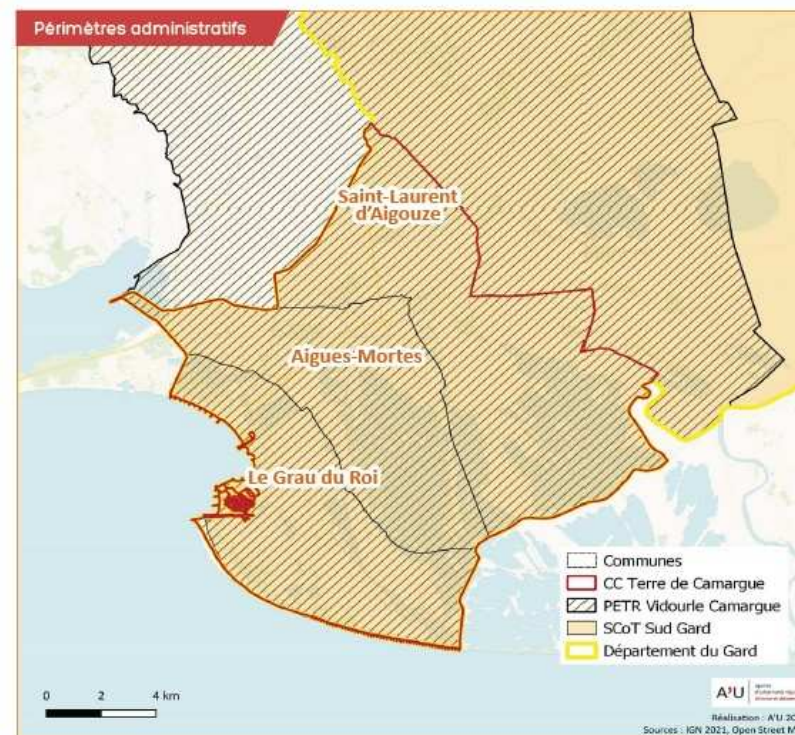
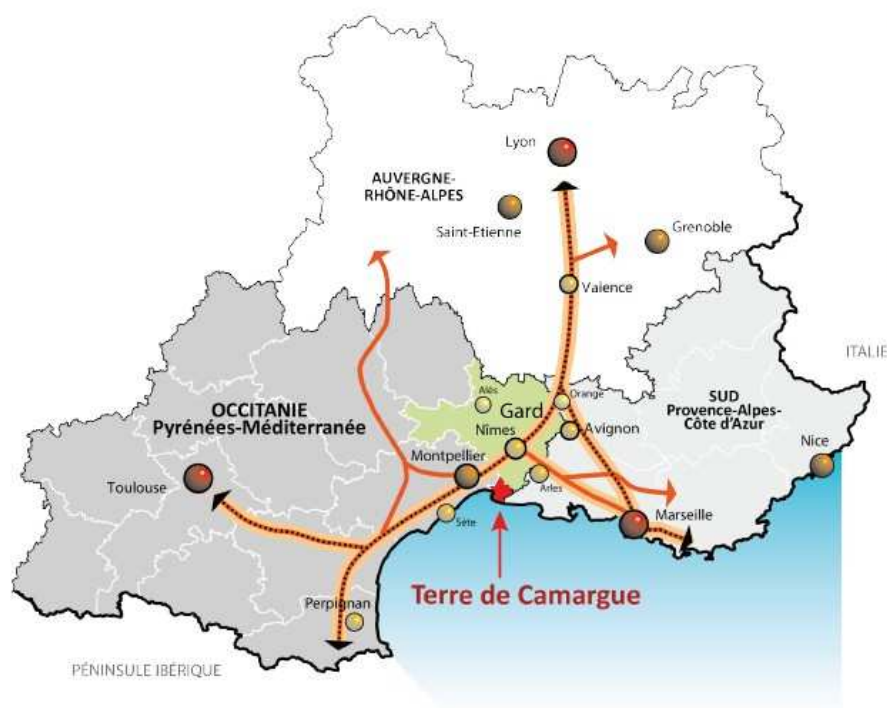
03. ORIENTATIONS ET ACTIONS

04. BUDGET, SUIVI ET ANIMATION

1. Contexte



La CC Terre de Camargue : localisation et caractéristiques générales



3 communes :
Aigues-Mortes, Le
Grau-du-Roi,
Saint-Laurent-
d'Aigouze

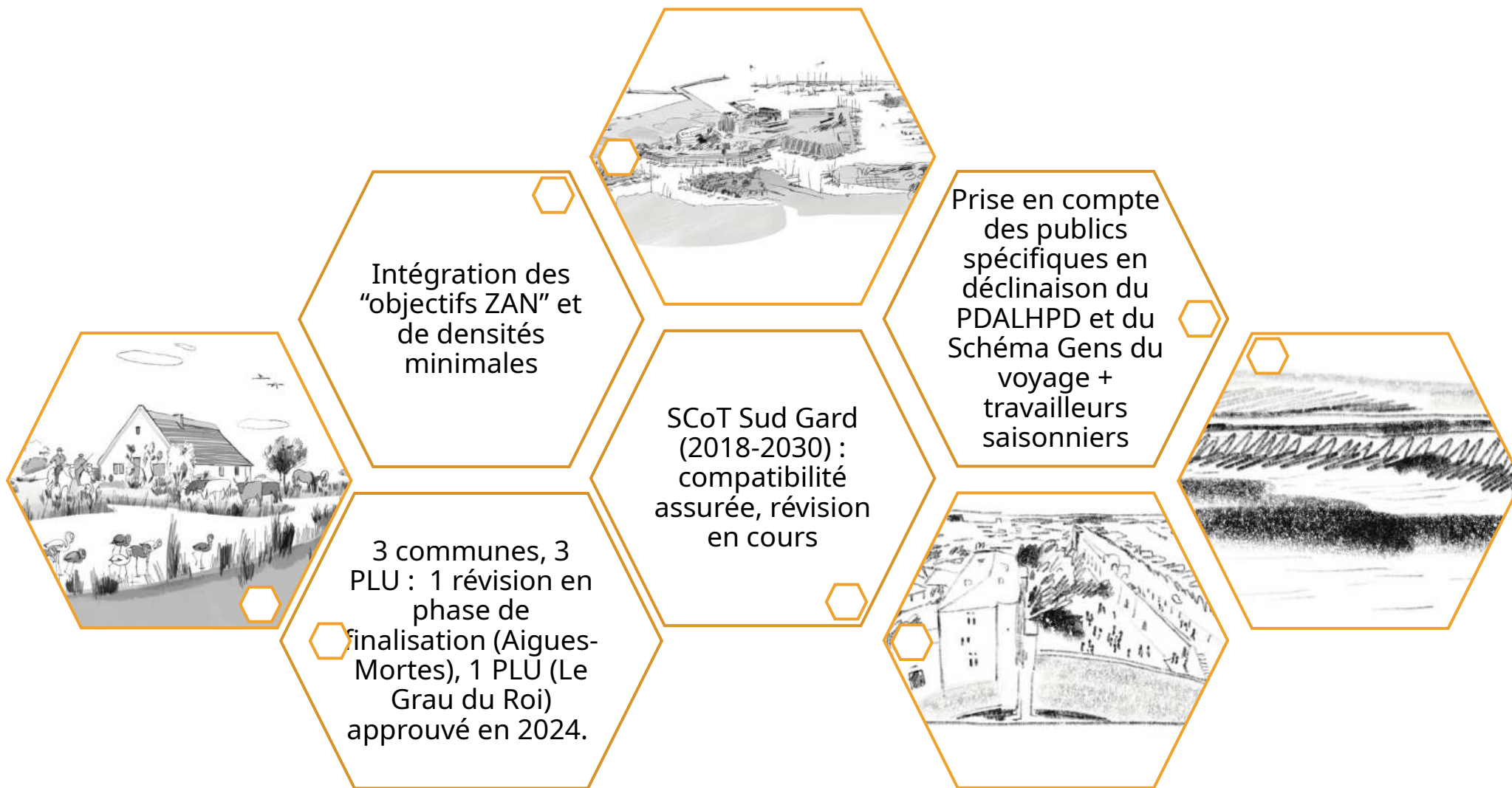
20 871 habitants
en 2022 (données
INSEE)

Sud du Gard,
littoral
méditerranéen,
limite Hérault

Accès : D979 et
train (Nîmes), D62
(Montpellier)

Risques majeurs :
inondation,
submersion
marine

Déclinaison du contexte réglementaire. Quelques éléments à retenir



02. Diagnostic



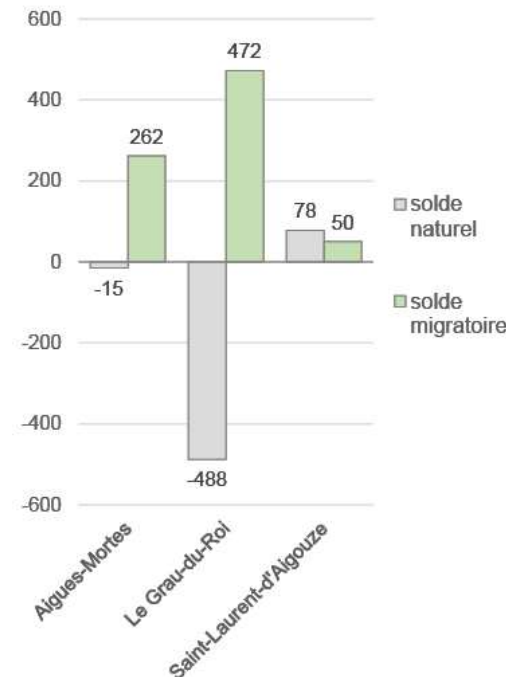
LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

La croissance démographique est toujours positive, mais ralentit suite à forte une baisse de l'excédant naturel

Les nouveaux arrivants contribuent fortement au dynamisme démographique du territoire, avec un solde positif de 784 habitants en six ans.

Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accélère, avec un solde naturel négatif et 39 % de personnes seules en 2020 (contre 36 % en 2014).

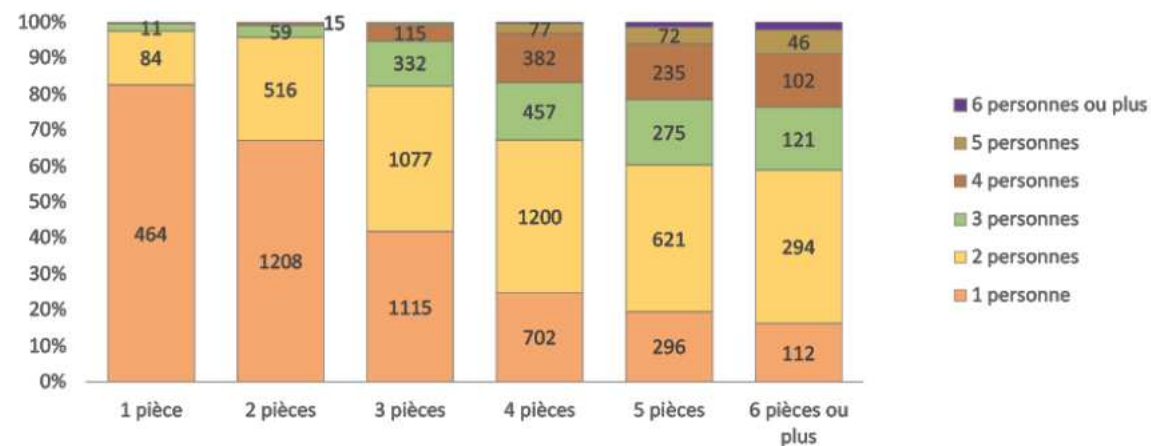
Solde naturel et solde migratoire dans la CC Terre de Camargue entre 2014 et 2020



Une sous-occupation des grandes typologies

- Une sous-occupation du parc de grands logements (maisons pavillonnaires le plus souvent) avec 60% environ des 5 pièces et plus est occupé par une ou deux personnes.
- ...mais aussi une centaine de studios sur-occupés : 20% environ d'entre eux sont occupés par deux personnes. Ce parc se concentre au Grau-du-Roi.

L'occupation des logements de la CCTC en 2022 selon la composition du ménage et la typologie de logements



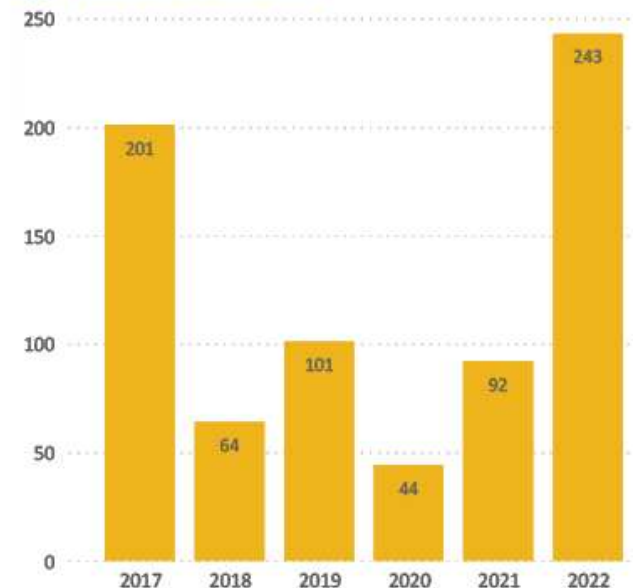
LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

Les mises en chantier en baisse, mais une dynamique

actuelle en hausse

- Entre 2018 et 2021, le rythme moyen annuel de construction de logement était de 62 logements mis en chantier en moyenne par an, tandis que sur la période 2014-2017, le rythme de la construction neuve était de 125 logements en moyenne.
- La dynamique de construction s'est néanmoins accélérée en 2022, en lien notamment avec l'accord pour la réalisation de trois opérations d'ensemble

Logements autorisés



Source : Sit@del 2017-2022 (données en date réelle), traitement

Une production neuve d'appartements dominée par les T2 et les T3

- Plus de $\frac{3}{4}$ des nouveaux appartements, soit 126, sont des T2 et des T3.
- Les T3 sont nécessaires pour loger les jeunes ménages (couples sans enfants), les personnes âgées qui souhaitent s'installer dans un plus petit logement, éventuellement des familles monoparentales et des parents isolés.
- La production de studios et T2 ne répond pas aux attentes des ménages locaux, notamment en résidence principale.

Nombre de logements issus de programmes immobiliers neufs commencés entre 2017 et 2022 au Grau-du-Roi

70

Nombre de logements issus de programmes immobiliers neufs commencés entre 2017 et 2022 à Aigues-Mortes

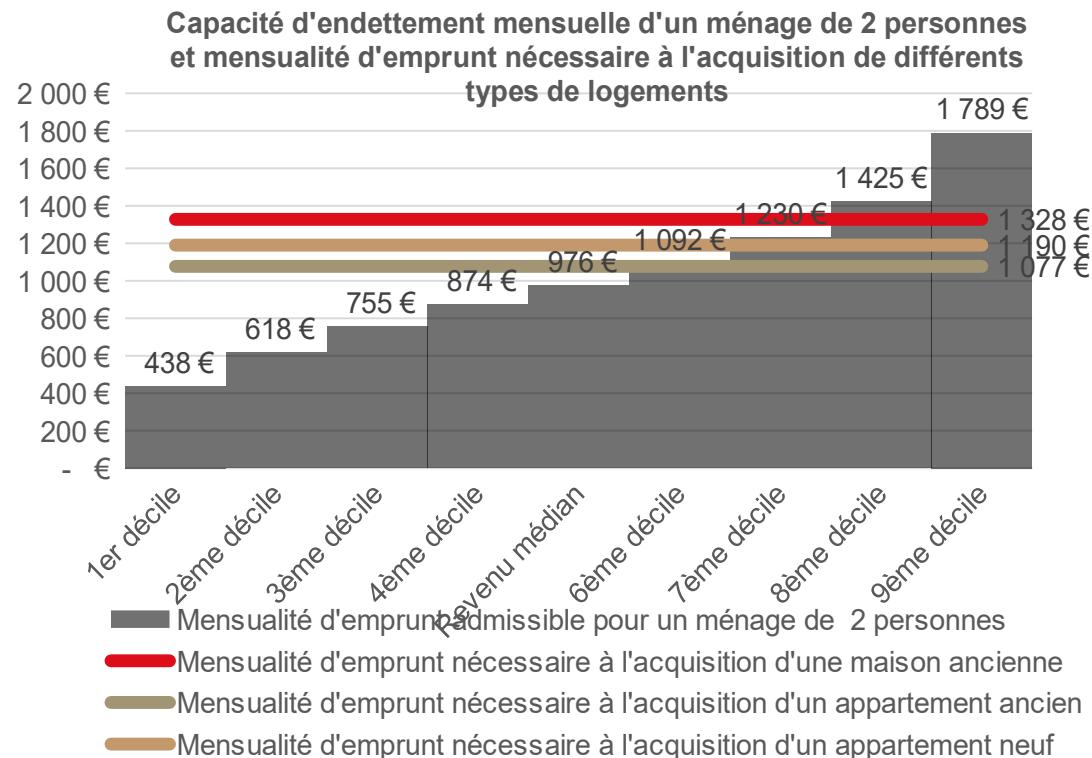
76

LA DYNAMIQUE IMMOBILIERE

Une tension sur l'offre et une hausse

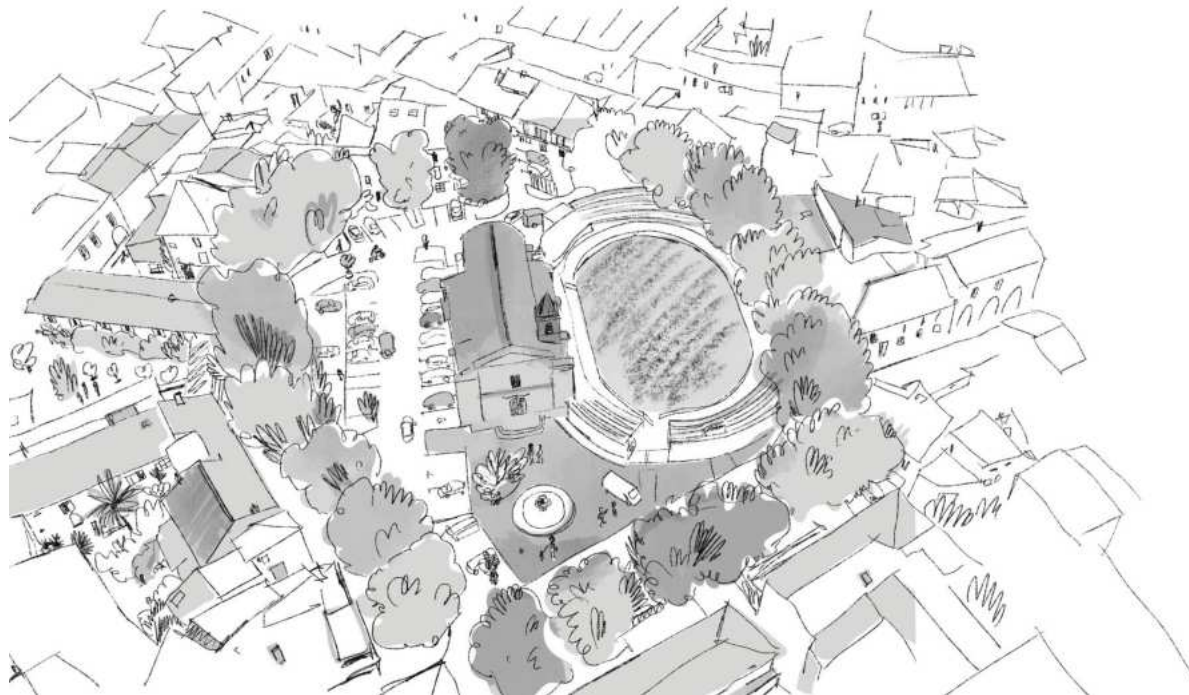
constante des prix

- Moins de la moitié des ménages peut accéder librement à la propriété actuellement, pourvu qu'ils disposent d'un apport suffisant (90k € à 115k €).
- Un appartement ancien d'une surface supérieure à 45 m² n'est accessible que pour les 7e, 8e et 9e déciles des revenus des ménages.



Deux tiers du parc de logements de la CCTC est constitué de résidences secondaires

- Une part de résidences secondaires élevée, concentrée au Grau-du-Roi
- Un parc assez récent, avec un développement urbain très soutenu ces 20 dernières années.
- Une vacance structurelle qui n'atteint pas un niveau suffisant pour représenter une opportunité pour augmenter le parc de résidences principales.
- Un phénomène « Airbnb » très implanté sur le territoire.
- Des logements en zone d'activité, réalisés ces 20 dernières années.
- Une part encore importante de logements affichant des très faibles performances énergétiques



03. Orientations et actions

Évaluation des besoins en logements.

Les objectifs de production de logements



Ces objectifs s'appuient sur plusieurs éléments de contexte, analyses et études :

- Une croissance démographique de 0,37% par an en moyenne à l'échelle de la CCTC entre 2015 et 2021,
- Un rythme de d'environ 53 logements mis en chantier par an entre 2018 et 2023.
- Une évaluation des besoins en logements selon la méthode dite du « point mort » (détaillée à partir de la page suivante).
- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard (horizon 2030) qui fixe un objectif de croissance démographique de 1% par an (le SCoT est en cours de révision).
- Un observatoire des projets habitat permettant d'identifier le potentiel de logements mis en chantier pour la période 2025-2030.

Les objectifs territorialisés

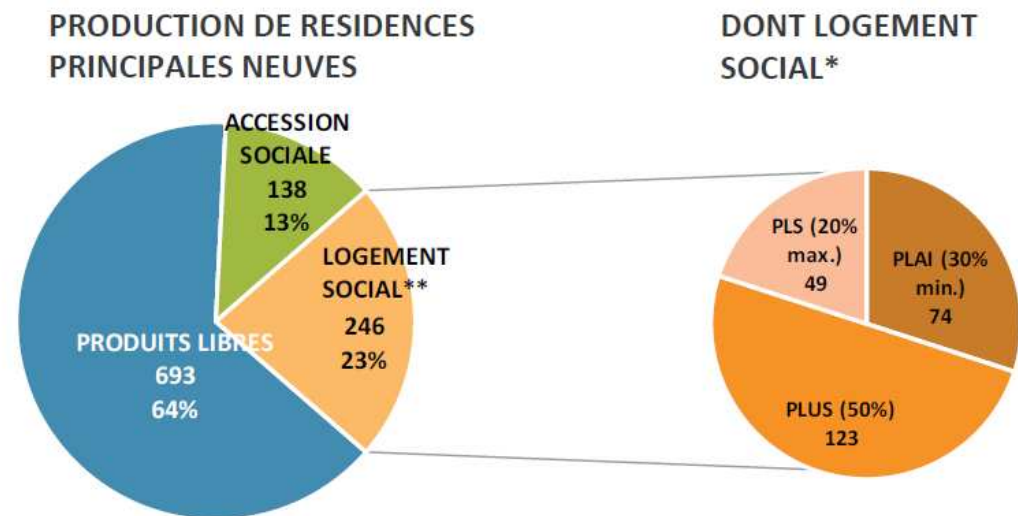
La ventilation par communes des objectifs de production de logements entre 2025 et

Période 2025-2030	Armature territoriale SCoT Sud Gard	Objectifs annuels (et total PLH) de logements	Objectifs de production de logements locatifs sociaux dans le neuf	Croissance démographique moyenne annuelle	SCoT SG Densité communale minimale (logts/ha)	SCoT SG Renouvellement urbain* (%)
Aigues Mortes	Pôle structurant de bassin	57 (341 en 6 ans)	~11 68 en 6 ans	0,6%	30	40%
Le Grau-du-Roi	Pôle d'équilibre	100 (600 en 6 ans))	25 (150 en 6 ans)	1,0%	35	80%
St-Laurent d'Aigouze	Village desservi (gare)	22 (134 en 6 ans)	~4,5 (27 en 6 ans)	1,0%	30	33%
CCTC	-	179 (1074 en 6 ans)	~41 (246 en 6 ans)	~0,8%	-	-

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

Les objectifs territorialisés

Déclinaison programmatique pour la future production de logements



* Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social.

L'accession sociale correspond aux logements financés en PSLA et BRS.

** A cette production neuve de LLS s'ajoute un objectif minimum de 15 logements conventionnés ANAH dans le parc privé existant.

Les objectifs territorialisés

La ventilation par communes des objectifs de production de logements sociaux entre 2025 et 2030

Communes	PLAI	PLUS	PLS	Convention- nement ANAH parc privé	TOTAL (6 ans)	Moyenne annuelle
Aigues Mortes	20	34	14	-	68	~11
Le Grau-du-Roi	45	75	30	-	150	25
St-Laurent-d'Aigouze	8	13	6	-	27	~4,5
CCTC (total 6 ans)	74	123	49	15*	260	~43

*L'objectif est fixé seulement à l'échelle intercommunale.

- L'effort de production de **logement locatif social (LLS)** représente **23%** de la construction neuve.
- A cette production de LLS, s'ajoute la réalisation de 138 logements en accession **sociale (PSLA et BRS)**, soit **13%** de la construction neuve.
- Au total, les **logements sociaux (locatifs + accession)** représentent **36% minimum** de la production nouvelle de logements.

Les fiches communales : exemple

LE GRAU DU ROI

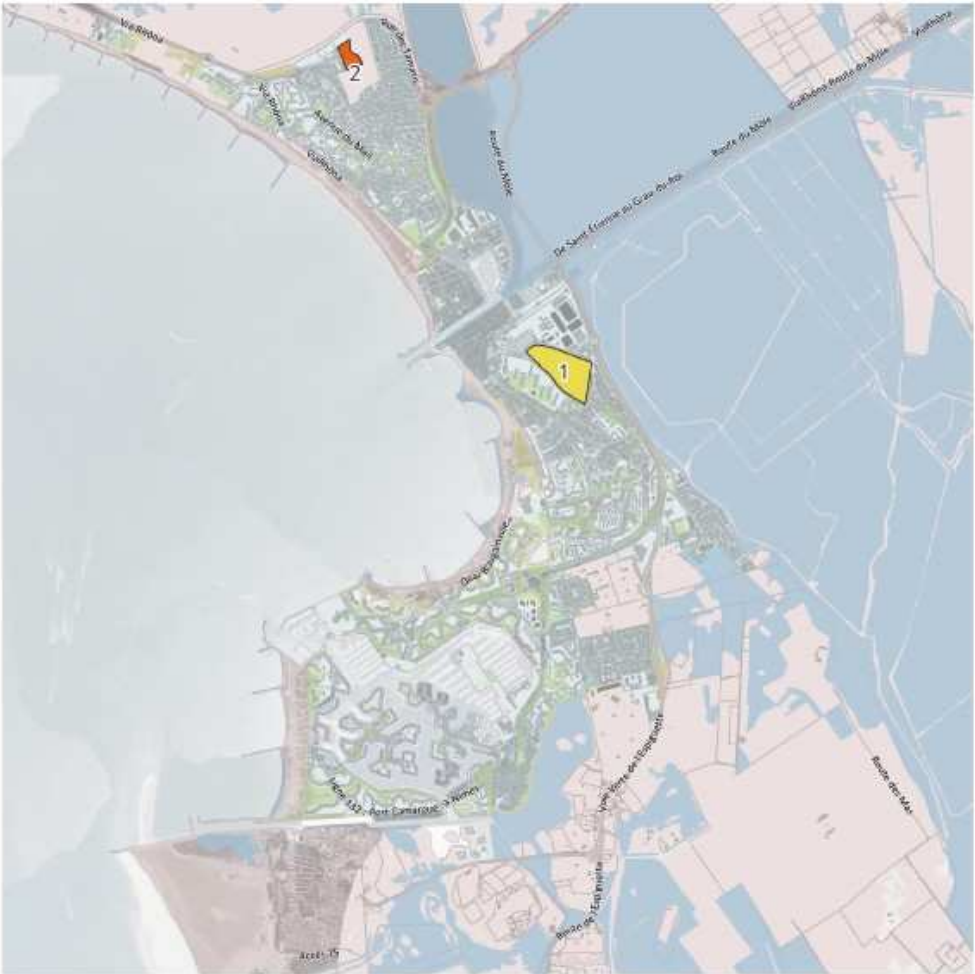
Potentiel des projets identifiés sur la durée du PLH
et au-delà

Code	Nom du projet ou du secteur	Nombre de logements ¹	Dont logement social	Mise en chantier ²	Superficie	Notes
1	LES ORCHIDEES (tranche 2)	40	40	Court terme	1,2 ha	
2	ECOQUARTIER MEDITERRANEEN	500	150	Moyen terme	6,7 ha	
TOTAL LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SUR LA PERIODE DU PLH 2025-2030		540	190	Court et moyen 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 2025-2027
Moyen terme : mise en chantier 2028-2030
Long terme : mise en chantier après 2030 (hors PLH)
Le court et le moyen termes représentent le potentiel de mises en chantier sur la durée du PLH (entre 2025 et 2030).

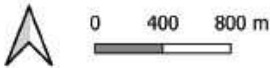
NOTES



Projets de logements
■ Court terme
■ Moyen terme
■ Long terme

Temps PLH
 Avant 2031
 Après PLH

Plan de Prévention du Risque Inondation
■ Constructible sous prescriptions
■ Nouvelle construction interdite



Plan de Prévision des Risques Inondations
 Secteurs Inconstructibles
 (Zones Ru ou RU, Ri, Rp ou R, Ru2a)

Les 4 orientations et les 16 actions

PLH 2015-2030 – CC Terre de Camargue

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

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

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

5. Favoriser la rénovation énergétique des logements
6. Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
7. Favoriser la remise sur le marché des logements vacants pour une occupation à l'année
8. Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
9. Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc
10. Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires

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

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

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

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

Les slides suivantes
présentent une
sélection de ces
actions (les plus
emblématiques)

ACTION 3. Poursuivre le développement de l’offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée

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

Pilote
Communauté de communes Terre de Camargue.

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

Agence d’urbanisme région nîmoise et alésienne

Orientation 1.

ACTION 4. Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement

Calendrier

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

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,
Communes (inscription des objectifs et des outils dans les PLU).

Partenaires

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

ACTION 9. Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc

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

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue

Partenaires

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

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

Calendrier

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

Pilote

Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires

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

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

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

Pilotes

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

Partenaires

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

Orientation 3.

ACTION 12. Se saisir des problématiques liées à l’attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers

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

Pilotes

Communauté de communes Terre de Camargue,
Communes (mise en place des recommandations des études sur les besoins en logements des travailleurs saisonniers).

Partenaires

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

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

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

Pilote
Communauté de communes Terre de Camargue.

Partenaires
Communes, État.



04. Budget, animation et suivi

PLH 2015-2030 CC Terre de Camargue

Tableau récapitulatif des moyens humains et financiers prévisionnels

1/2

	ETP	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Axe 1. Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente							
1 - Élaborer et mettre en place une stratégie foncière pour mieux maîtriser les prix et rendre accessible le logement	0,4 ETP		Financement de l'Observatoire de l'habitat et du foncier (OHF) estimé à 25 000€ par an				
2- Inscrire les opérations d'habitat dans un projet urbain global qui tienne compte de la transition écologique	0,2 ETP						
3 - Poursuivre le développement de l'offre locative sociale et répondre au mieux à la forte demande locale exprimée	0,2 ETP						
4 - Développer une offre en accession sociale et faciliter les parcours résidentiels des actifs du territoire exclus du marché du logement	0,2 ETP						
Axe 2. Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale							
> Réalisation d'une étude préopérationnelle d'amélioration de l'habitat en centre-ville		60 000€					
5 - Favoriser la rénovation énergétique des logements (dispositif Coup de pouce logement)	0,4 ETP	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€
6 - Encourager l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap	0,1 ETP		Participation au financement des dispositifs ciblés d'intervention (à définir le cas échéant après l'étude préopérationnelle)				
7 - Favoriser la remise sur le marché des logements vacants	0,1 ETP						
8 - Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé							
9 - Intégrer les enjeux liés aux risques littoraux et inondation dans l'amélioration du parc	0,1 ETP						
10 - Connaître et saisir les opportunités de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires	0,1 ETP						
11 - Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée	0,2 ETP						

PLH 2015-2030 CC Terre de Camargue

Tableau récapitulatif des moyens humains et financiers prévisionnels

2/2

ETP 2025 2026 2027 2028 2029 2030

Axe 3. Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques							
12 - Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers	0,2 ETP	Financement des actions retenues suite aux recommandations issues des études en cours					
13 - Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale	0 ETP						
14 - Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adaptée et financièrement accessible aux personnes âgées dépendantes et aux personnes âgées isolées	0,1 ETP						
15 - Rechercher des solutions pour répondre aux obligations d'accueil et passage des gens du voyage	0,1 ETP						
Axe 4 - Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat							
16 - S'affirmer en tant que chef de file de la politique locale de l'habitat	1 ETP*		6 000€ à 10 000€	6 000€ à 10 000€	15 000€ à 20 000€	6 000€ à 10 000€	15 000€ à 20 000€
Total prévisionnel	3,5 ETP	100 000€	46 000€ à 50 000€	46 000€ à 50 000€	55 000€ à 60 000€	46 000€ à 50 000€	55 000€ à 60 000€

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



Robert CRAUSTE
Président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Thierry FÉLINE
1^{er} vice président de la Communauté de communes
Terre de Camargue

Pierre MAUMEJEAN
2^{ème} vice président de la Communauté de
communes Terre de Camargue



Contacts

Philippe JONQUET
Directeur du Pôle Aménagement et attractivité
06 74 83 49 48
p.jonquet@terredecamargue.fr

Julie DROGREZ
Pôle Aménagement et attractivité
Directrice aménagement-développement touristique
06 73 70 83 45
j.drogrez@terredecamargue.fr

Giovanni SECHI
Chargé de mission habitat
Tél: 04 66 29 09 42
Mél: giovanni.sechi@audrna.com

