

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

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

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr

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



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024 – 2029
de la Communauté de communes Rhône Vistre Vidourle (CCRVV)**

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

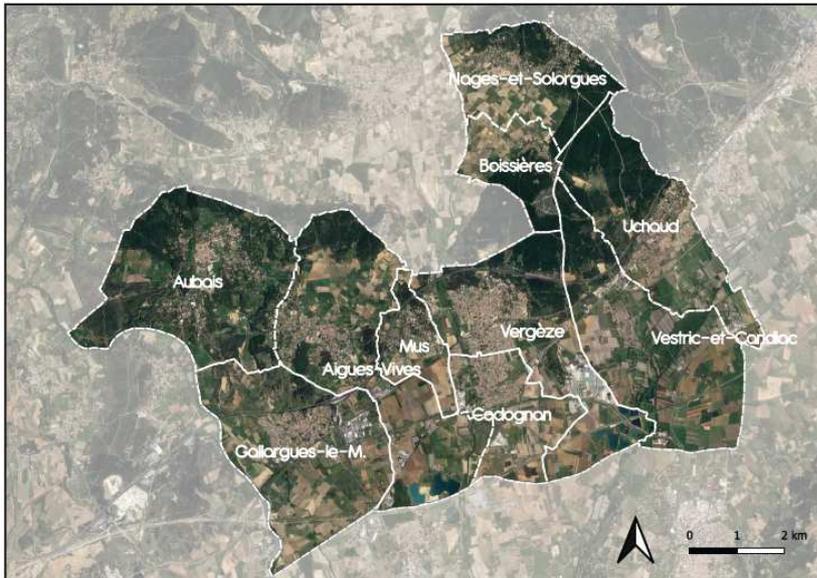
Le territoire de l'EPCI :

Présentation très rapide du territoire : Situation (carte), nombre de communes, habitants, sa genèse,

La loi du 12 juillet 1999 imposant aux communes de se regrouper en périmètre cohérent, la Communauté de Communes Rhône Vistre Vidourle fut créée le 26 décembre 2000 avec 9 communes. Au 1er janvier 2002, Nages et Solorgues rallia la Communauté de communes, portant leur nombre à 10.

La Communauté de Communes Rhône-Vistre-Vidourle compte 28 302 habitants en 2021 et rassemble dix communes : Aigues-Vives, Aubais, Boissières, Codognan, Gallargues-le-Montueux, Mus, Nages-et-Solorgues, Uchaud, Vergèze, Vestric-et-Candiac. Son territoire, situé le long de l'autoroute A9 entre Nîmes et Montpellier connaît une croissance démographique forte. Entre 1990 et 2012, 8 761 personnes supplémentaires ont été recensées sur le territoire, soit environ 730 nouveaux habitants en moyenne chaque année (2%/an). Il s'agit en grande majorité de personnes qui viennent s'installer depuis l'extérieur puisque le solde migratoire explique 80% de la croissance démographique et le plus souvent des actifs et notamment des couples avec enfants. Bien que la hausse de la population s'atténue depuis 2012 (1,2%/an), l'enjeu d'accueil des nouveaux arrivants demeure crucial.

Par ailleurs, la Communauté de communes a fait le choix de la compétence « politique du logement et du cadre de vie » qui lui confère la possibilité d'élaborer un Programme Local de l'Habitat.



Afin d'anticiper l'obligation de réalisation d'un PLH dont les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation précisent qu'elle concerne « les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants », et de faire face au défi de l'accueil de nouvelles populations, la Communauté de communes souhaite aujourd'hui se doter d'un PLH. Le PLH permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique dans lequel est inscrit le projet politique de Rhône, Vistre, Vidourle en matière d'habitat et de logement pour les six années à venir.

Etroitement liée aux projets de développement économique et urbain, mais également aux déplacements, la politique de l'habitat définie dans le PLH est opérationnelle. Elle intègre un repérage foncier, détermine les actions et le montant des aides publiques et des engagements financiers des partenaires mais aussi le nombre et le type de logements à réaliser pour chaque commune.

Document de programmation, le PLH n'est pas opposable aux tiers. La mise en œuvre de ses actions et objectifs de construction sera permise par la mise en compatibilité des PLU, dans un délai maximal de 3 ans.

La CCRVV intègre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard (horizon 2030) qui fixe actuellement un objectif de croissance démographique de 1% par an. Le SCoT Sud Gard est en cours de révision et les premiers éléments concernant la croissance démographique la situent entre 0,1% et 0,3% actuellement et pour les années à venir.

Le SCoT Sud Gard devant être opposable maximum en février 2027, le PLH devra, selon la loi, être compatible avec les nouveaux éléments du SCoT dans les 3 ans après l'approbation du nouveau SCoT (en 2030 au plus tard). Quant aux PLU, ils devront être compatibles avec la loi et le SCoT en février 2028.

Ce premier PLH de la CCRVV s'inspire largement du 7^{ème} PDALHPD 2019-2023 du Gard notamment en matière de logement social, avec comme objectifs communs les réponses aux publics aux ressources modestes et très modestes et spécifiques (actions 7, 8 et 9 du PLH) et la lutte contre l'indignité des logements (action 6 du PLH). Le PDALHPD du Gard est en cours de révision.

Quelques indicateurs clés :

- * Evolution démographique : 28 302 hab. en 2021 ; +1,33% en moyenne/an entre 2015 et 2021 (INSEE)
- * Parc total de logements : 13 609 (INSEE)
- * Dont logements sociaux : 883 soit 71% (RPLS)
- * Objectifs annuels déclinés dans le PLH (177 logements dont 27% de LLS)
- * Nombre annuel de logements produits sur la période précédente : 165 / an entre 2018 et 2022 (dont 160 nouveaux LLS "familiaux " conventionnés entre 2018 et 2022, source ECOLO DDTM 30)

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) ?	<p>Le diagnostic propose une analyse complète de l'ensemble des éléments qui permettent de dégager les enjeux des politiques publiques de l'habitat : la dynamique démographique, les ménages et leurs logements, la construction neuve, les marchés de l'immobilier, les capacités financières des ménages locaux et leur adéquation avec les prix des loyers et d'acquisition dans le neuf et dans l'ancien, les caractéristiques du parc de logements privés et sociaux, la tension de la demande sur l'offre locative sociale, les besoins des publics spécifiques.</p> <p>Le territoire présente un profil des ménages plutôt jeune (des couples avec et sans enfants), mais aussi un début de tendance d'augmentation du nombre et de la part de personnes vivant seules. Le parc de logements est constitué en majorité de logements de grande surface, pour la plupart des maisons individuelles. Cependant, les besoins en plus petits logements sont forts (ils permettent aux personnes âgées, aux jeunes en décohabitation, aux parents isolés etc. de rester sur le territoire). Le parc de logements n'est pas caractérisé par une vacance importante, mais existe tout de même. Le revenu médian des ménages est plus élevé que celui du département du Gard, mais les prix des logements (en location comme en accession) sont aussi plus élevés.</p> <p>Le revenu médian des ménages est plus élevé que celui du département du Gard, mais les prix des logements (en location comme en accession) sont</p>

	<p>aussi plus élevés en raison de l'excédent de la demande sur l'offre et de la position géographique stratégique du territoire de l'EPCI (entre Montpellier et Nîmes) qui rend le territoire très attractif.</p>
<p>ORIENTATIONS</p>	
<p>Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local?</p>	<p>Des enjeux ressortent fortement de l'analyse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et attirer les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins ; • Développer une offre nouvelle adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location ; • La résorption de la vacance des logements à travers des actions ciblées, favorisant l'attractivité des centres anciens des cœurs des villes et villages. • Le développement de l'offre locative sociale ainsi que des produits de logements dits « abordables », afin de permettre aux ménages modestes et très modestes de bien se loger ; • La diversification des produits de logements dans les programmes neufs afin de promouvoir la mixité sociale des quartiers urbains, des villes et des villages. • L'articulation entre les projets habitat avec les politiques de développement économique, de mobilité durable, de réduction des risques naturels. <p>A partir de ces enjeux (la liste n'est pas exhaustive), le PLH définit ses 5 axes d'orientations.</p>
<p>A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ?</p>	<p>Les objectifs de production des logements sont établis à l'échelle intercommunale et communale. Le PLH établit ces objectifs non seulement sur la base des besoins quantitatifs et qualitatifs émergés lors de la phase de diagnostic, mais aussi à partir des capacités réelles de production dans chaque commune. A cet effet, un recensement détaillé des sites et des projets d'habitat à court, moyen et long terme a été effectué à partir d'entretiens avec les communes. Les résultats sont proposés dans le cadre des fiches-objectifs communales qui intègrent le programme d'actions territorialisées du PLH.</p>

<p>Pour les communes concernées, les objectifs sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p>Deux communes, Uchaud et Gallargues-le-Montueux, sont concernée par la loi SRU et Aigues-Vives est susceptible d'intégrer le dispositif au cours de la première période triennale du PLH (2024-2027). Le PLH fixe pour ces communes les objectifs suivants sur la base de leur capacité réelle de production:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Aigues-Vives et Gallargues-le-Montueux, 40% minimum des nouveaux logements seront des logements locatifs sociaux ; • A Uchaud, 30% minimum des nouveaux logements seront des logements locatifs sociaux ou sur certaines opérations ciblées par la commune à 40% minimum ; • Dans toutes les autres communes, 20% minimum des nouveaux logements produits seront des logements locatifs sociaux <p>27% minimum de la production nouvelle sera destinée au LLS. Au vu des besoins constatés lors du diagnostic, des prescriptions du SCoT Sud Gard et des obligations issues de la loi SRU, le PLH se fixe l'objectif d'accroître le parc de logements locatifs sociaux (LLS) sur l'ensemble du territoire communautaire.</p>
<p>Les objectifs sont-ils déclinés par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?</p>	<p>Le PLH décline les objectifs de production de logements par typologie (produits libres, accession abordable et logement social), par typologie de financement du logement social (30% min. PLAi, 50% PLUS et 20% max. PLS). Le PLH recommande la prise en compte des besoins en logements de plus petite taille (T2 et T3 notamment) sans chiffrer cet objectif.</p>
<p>Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accession sociale sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p>	<p>Les objectifs du PLH en matière de production de logement social sont définis sur la base de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La capacité réelle de production de logements sur la période (cf. inventaire des projets habitat réalisé dans le cadre du PAT du PLH), • Le respect des prescriptions du SCoT Sud Gard en matière de maîtrise de l'évolution démographique (cf. armature territoriale), • La promotion de la mixité sociale au sein des programmes de logements et des secteurs urbains. <p>Le PLH ne quantifie pas l'objectif de</p>

	<p>conventionnement de logements privés ainsi que de logements en accession sociale (BRS) car l'EPCI ne dispose pas actuellement d'une visibilité sur ses propres capacités à mobiliser ces outils/dispositifs. La volonté est cependant forte d'aller vers ce type de solutions.</p>
ACTIONS	
<p>Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?</p>	<p>Actuellement, l'EPCI ne dispose pas d'un service dédié à la mise en œuvre et au suivi de la politique locale de l'habitat. Cependant, le premier PLH de la CCRVV, volontaire, constitue la formalisation de la volonté de l'EPCI de se structurer en interne et de se donner les moyens humains, techniques et financiers pour mettre en œuvre cette feuille de route partagée qui est le PLH.</p> <p>Le recrutement d'un(e) chargé(e) de missions habitat est prévu dans l'action 11 du PLH, qui prévoit aussi d'optimiser les compétences et l'ingénierie interne aux services de l'EPCI en matière de politique du logement et de l'habitat.</p>
Le volet foncier du PLH	
Diagnostic	
<p>Des analyses ont-elles été menées sur : la vacance, la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?</p>	<p>Le diagnostic propose une analyse de la vacance qui mobilise les données LOVAC ainsi que les fichiers fonciers. Le diagnostic propose aussi une cartographie détaillée de la vacance dans chaque commune. L'analyse montre que la vacance est peu importante sur le territoire mais aussi qu'elle est en légère hausse. Le nombre et la part de logements vacants, relativement faibles semblent confirmer un marché du logement tendu.</p> <p>Le diagnostic ne propose pas un bilan de la consommation foncière mais s'attarde sur l'analyse des marchés fonciers (terrains à bâtir) et immobiliers (biens anciens et neufs, appartements et maisons). Les principaux enseignements sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'offre nouvelle est encore insuffisante pour répondre à la demande • La production est tournée vers la maison individuelle sauf à Uchaud • L'offre de logements neufs collectifs est notamment portée par l'activité des bailleurs sociaux • Une forte augmentation des prix de l'immobilier et des terrains à bâtir qui

	<p>génère une tension désormais très forte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un marché des appartement neufs qui se concentre quantitativement sur Vergèze, • La moitié des ménages de la CCRVV ne peut pas accéder librement à la propriété de la "maison médiane" du territoire.
Orientations	
<p>Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre :</p> <p>*politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ;</p> <p>*limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (ScoT, SRADDET)?</p>	<p>Les communes SRU (y compris Aigues-Vives qui rejoindra le dispositif une fois le seuil des 3 500 habitants atteint) ont contractualisé avec l'EPF afin de permettre et de faciliter l'acquisition et le portage foncier pour la réalisation de projets habitat incluant une part de logement social.</p>
Actions	
<p>Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?</p>	<p>Un partenariat avec l'EPF est prévu dans le PLH (action 1) pour accompagner la stratégie foncière : l'EPF acquiert et porte le foncier jusqu'à la finalisation du projet avant de le céder à la collectivité ou à l'aménageur. L'EPF Occitanie est aussi ciblé pour intervenir dans le cadre des conventions avec les communes 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...) constituant un atout non négligeable pour un territoire comme celui de la CCRVV où le prix du foncier ne cesse d'augmenter.</p>
<p>Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?</p>	<p>Le PLH prévoit une mise en place de l'Observatoire de l'habitat et du foncier dans les 3 ans qui suivent la date d'approbation du PLH. L'OHF permettra une vision globale du parc des logements et du profil de ses occupants et intégrera notamment un volet spécifique pour l'identification de foncier mobilisable pour la production de logements en réinvestissement urbain.</p> <p>L'OHF et le suivi du PLH (bilans) seront financés dans le cadre du programme partenarial défini annuellement avec l'agence d'urbanisme.</p>

<p>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....) ?</p>	<p>Oui, la CCRVV offre déjà un accompagnement auprès des communes lors de la révision et de la modification des documents d'urbanisme et compte compléter cette aide avec un travail d'appui technique pour inscrire des secteurs de mixité sociale mais également de rédiger des OAP intégrant une part de logements sociaux et abordables afin de sécuriser juridiquement la production de ces produits de logements et atteindre plus facilement les objectifs PLH.</p>
--	--

L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale

Diagnostic

<p>La demande locative sociale est-elle bien analysée ?</p> <p>Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?</p>	<p>Le chapitre 5.1 du diagnostic est entièrement dédié à l'analyse du parc de logement social et à la demande locative : nombre de demandes en stock (nouvelles demandes et demandes de mutation), durée moyenne d'attente, ressources des demandeurs, nombre d'attributions, ratio demandes/attributions, tension sur les différentes typologies (T1, T2...), caractéristiques des ménages demandeurs (âge, statut d'occupation, composition du ménage...). Le PLH propose aussi une analyse croisée entre les revenus des ménages et les plafonds HLM, de façon à quantifier le nombre de ménages potentiellement éligibles aux logements financés en PLAi, PLUS et PLS et cela par nombre de personnes/ménages.</p> <p>Le parc social de la CCRVV étant assez récent (58% a moins de 20 ans). 59% des logements sociaux ont un diagnostic de performance énergétique avec une étiquette supérieure à D et 6% une étiquette E ou F. L'enjeu principal du PLH est d'agir sur les « passoires thermiques », tout en augmentant rapidement la qualité énergétique des bâtiments.</p>
--	---

Orientations

<p>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..) ?</p>	<p>Le programme d'actions territorialisées du PLH définit les objectifs de production de LLS à l'échelle communale et prévoit une répartition par types de financements qui privilégie les PLAi (30% min.) et les PLUS (50%), au regard des besoins des ménages à faibles et très faibles revenus.</p>
<p>La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est-elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?</p>	<p>Le PAT du PLH propose aussi une fiche communale de recensement des projets habitat qui seront réalisés à court, moyen et</p>

	plus long terme. La production projetée montre que les objectifs définis dans le PLH sont réalisables.
Actions	
L'EPCI est-il délégataire des aides à la pierre ? 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) ?	L'EPCI n'est pas délégataire des aides à la pierre et n'a pas prévu dans le PLH des aides financières directes pour soutenir la production de logement social. Néanmoins, une aide technique et en ingénierie est envisagée pour accompagner les communes à cet effet.
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 ?	Le PLH prévoit un suivi annuel de la production de logement social (familial et autres produits) dans le cadre des bilans annuels du PLH. De plus, les communes ont bénéficié d'un accompagnement de la CCRVV tout le long de la démarche d'élaboration du PLH pour faire un bilan et suivre la production de LLS. La stratégie de rattrapage des communes SRU demeure communale. Une commune (Uchaud) envisageait la signature d'un CMS, sans suite pour l'instant.
Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?	Dans le cadre de ce premier PLH, l'enjeu pour l'EPCI est de constituer une équipe habitat et de monter progressivement en charge en la matière. La définition d'une politique local d'attribution est reportée. Toutefois, il n'est pas exclu que l'EPCI souhaite s'engager dans une démarche de CIL par la suite.
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..) ?	L'analyse du parc existant fait l'objet d'un approfondissement qui creuse les questions des performances énergétiques, de la vacance, de l'habitat indigne, du parc en copropriété, du statut et du profil des occupants. Les principaux enseignements sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Une vocation du territoire fortement résidentielle, étant donné la prédominance des résidences principales sur le parc total de logements, • Les grands logements, des maisons pour la

	<p>plupart, représentent la majorité du parc de résidences principales,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un parc globalement jeune, construit en majorité après 1971, • Les logements de bas de gamme sont souvent de petite taille et se situent dans les centres anciens, • La vacance est en hausse selon le dernier recensement et concerne notamment les logements de petite taille et les maisons de ville.
--	--

Orientations	
--------------	--

<p>Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?</p>	<p>Les objectifs sont détaillés dans le programme d'actions. Le PLH définit des objectifs qualitatifs dans les domaines de l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements à travers la centralisation de l'information et le renvoi aux dispositifs existants via un guichet unique local et autres actions de communication et sensibilisation. Une action spécifique est dédiée au repérage et à l'intervention pour agir contre l'indignité des logements et encourager le recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé.</p>
--	---

<p>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,...).</p>	<p>Les actions relatives à l'axe 2 du PLH font constamment référence à l'amélioration de l'attractivité des centres anciens des communes de la CCRVV.</p> <p>Les communes de la CCRVV ne bénéficient pas de dispositifs nationaux (PVD, ACV). Deux communes ont intégré le dispositif « Bourgs centres Occitanie » en 2024.</p>
---	---

Actions	
---------	--

<p>Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?</p>	<p>Le territoire ne présente pas de problématiques très avancées en matière de dégradation, d'indignité, de vacance du parc ancien. Néanmoins, la CCRVV va mettre en place des actions d'accompagnement et renforcement des dispositifs notamment incitatifs déjà existants.</p>
---	--

<p>Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?</p>	<p>La CCRVV a profité de la démarche d'élaboration de son premier PLH pour réaliser un état des lieux approfondi de son parc de logements anciens. La priorité du PLH sera donnée à la lutte contre la précarité énergétique des ménages, qui passera par une appropriation plus structurée et centralisée des aides existantes (de droit commun, du PIG départemental qui va évoluer, du guichet unique habitat actuellement animé par le CAUE) ainsi que par des actions de sensibilisation de la</p>
---	---

	<p>CCRVV pour réduire la consommation d'énergie par des gestes vertueux ; l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap par un relai local plus fort vers les dispositifs existants et par la mobilisation de moyens financiers le cas échéant ; la mobilisation du parc privé vacant par la mise en place (par la CCRVV) d'un outil spécifique de repérage, un guide de bonnes pratiques ainsi que la mise en place du permis de louer dans certaines communes ; la lutte contre l'indignité (qui concerne peu de logements mais dont la complexité de traitement est élevée) par un suivi et un accompagnement juridique externe (ADIL). Une action très ciblée sur les copropriétés dégradées a été envisagée pour traiter une ou deux situations repérée lors de la phase de diagnostic (éventuellement avec l'EPF).</p>
<p>Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?</p>	<p>La CCRVV souhaite mettre en place un outil de repérage et de suivi des logements indignes et potentiellement indignes et réaliser une étude visant à quantifier, qualifier et localiser les besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.</p>

Les réponses aux besoins des publics spécifiques

Diagnostic

<p>L'offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?</p>	<p>Le diagnostic met en lumière une offre existante qui n'est pas totalement en adéquation avec les besoins des publics spécifiques sur le territoire de la CCRVV. Les constats du diagnostic sont les suivants :</p> <p>Concernant les seniors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population : la part des personnes âgées de 65 ans et plus est en augmentation, nécessitant des adaptations spécifiques des logements pour répondre à la perte d'autonomie. - Offre d'hébergement : bien que la CCRVV dispose de trois EHPAD, les aspirations des seniors tendent vers des solutions alternatives comme les habitats inclusifs et partagés, qui sont encore peu développés. <p>Ménages défavorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'offre reste insuffisante pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires. - Hébergement d'urgence : aucun logement
--	---

	<p>d'hébergement d'urgence n'est recensé sur le territoire, ce qui est problématique pour les situations de crise.</p> <p>Gens du voyage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Gard, en révision en 2024, affirme que deux communes, Vergèze et Calvisson (intégrant respectivement la CC Rhône Vistre Vidourle et la CC Pays de Sommières), déclenchent l'obligation de création d'équipement dans le secteur. Ce schéma préconise également la réalisation d'habitats adaptés ou terrains familiaux pour des gens du voyage sédentarisés se trouvant sur les communes suivantes : Gallargues-le-Montueux, Mus, Aubais, Aigues-Vives et Vergèze. Ces équipements restent à réaliser.
--	---

Orientations

<p>Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...</p>	<p>Le document d'orientations prend en compte et relève les enjeux émergés dans la phase de diagnostic et dédie un axe d'orientations spécifique pour y répondre. Ces enjeux concernent notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les ménages très modestes, les gens du voyage.</p> <p>La CCRVV prévoit des actions supplémentaires pour combler certaines lacunes et besoins, tout en restant réaliste quant aux capacités à faire et aux calendriers de mise en œuvre.</p>
---	--

Actions

<p>Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?</p>	<p>Le document souligne la nécessité de mettre en place des actions spécifiques pour les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, et les gens du voyage, indiquant que des efforts supplémentaires sont nécessaires pour répondre adéquatement à leurs besoins.</p>
---	---

La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal

<p>Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels....) ?</p>	<p>Le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat (PLH) comprend plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) : Cet observatoire sera mis en place pour faciliter la connaissance et
---	--

<p>Quels sont les moyens d'animation prévus ?</p>	<p>l'observation du foncier disponible, de la conjoncture des marchés foncier et immobilier, et de certains éléments facilitant la sobriété foncière. Il sera également utilisé pour alimenter les bilans du PLH.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bilans : Des bilans annuels, à mi-parcours et un bilan final du PLH seront réalisés pour évaluer les actions mises en œuvre et ajuster les stratégies si nécessaire. - Critères d'évaluation : Les critères d'évaluation incluent la réalisation des bilans annuels et triennaux, la capacité d'adaptation du PLH, et la tenue de réunions de présentation des bilans et des approfondissements sur des thématiques précises. <p>Une mission « logement et habitat » sera créée au sein des services techniques de la CCRVV pour animer et suivre la politique communautaire de l'habitat, assister les communes, et coordonner les différents acteurs publics et privés. Ces éléments combinés permettront une mise en œuvre, un suivi et une évaluation rigoureux du PLH.</p>
<p>Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....</p>	

Cadre réservé à la DDT-M

► Éléments de contexte :

L'État salue le choix de la CC Rhony, Vistre, Vidourle d'avoir élaboré un premier PLH de façon volontaire. En effet, de forts enjeux existent en matière d'habitat sur ce territoire très attractif du fait de sa situation géographique. Cette attractivité se traduit par une forte tension sur le logement et particulièrement sur le logement social. Ainsi, l'indicateur de pression sur la demande de logement social est très élevé avec 12,5 (toutes demandes confondues) et 11,4 (hors mutations) en 2023 (7,2 et 7,1 en 2021). De plus, 5 des 10 communes de cet EPCI, présentant un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, sont concernées par la taxe sur le logement vacant suite à la publication du décret du 25 août 2023 : Aubais, Aigues-Vives, Gallargues le Montueux, Uchaud et Vestric et Candiac.

► Avis sur les objectifs de production LLS :

Le taux d'équipement en logement social de la communauté de communes est de 8 % en 2021. Deux communes sont actuellement soumises à l'article 55 de la loi SRU (Uchaud et Gallargues le Montueux) et une troisième, Aigues-Vives, devrait être prochainement concernée. Les objectifs de rattrapage sur la période triennale 2023-2025 s'élèvent respectivement à 86 pour Uchaud et 84 pour Gallargues le Montueux. Le total des logements sociaux à produire pour ces deux communes sur les 6 années du PLH est donc estimé à **340**.

Ce PLH retient un objectif de production sur les 6 ans de 1 060 logements répartis ainsi :

- **290 logements sociaux publics** (27 %)
- 184 logements en accession abordable (18 %)
- 587 logements libres (55%).

Bien que des actions soient identifiées sur l'amélioration du parc privé, aucun objectif quantitatif de conventionnement de ce parc n'est fixé.

Pour les communes de Gallargues le Montueux et Aigues-Vives, la production de logement social public doit représenter 40 % minimum de la production nouvelle de résidences principales. A cela s'ajoute un objectif de production de logements en accession abordable de 10 %.

Pour la commune de Uchaud, la part de logement locatif social public est de 30 % minimum mais pourra s'élever à 40 % minimum sur certaines opérations ciblées par la commune. Un objectif de réalisation de 20 % de logements en accession abordable vient compléter cette offre.

Par courrier du 2 juillet 2024, le préfet du Gard a invité l'EPCI à quantifier un objectif de conventionnement dans le parc privé ainsi qu'à préciser la part d'accession sociale (PSLA, BRS) dans l'accession abordable.

► Avis sur les autres aspects du PLH :

Les diverses thématiques de l'habitat sont bien abordées dans ce premier PLH : construction neuve, rénovation du parc existant y compris copropriétés, besoin des ménages modestes et des publics spécifiques. Il est par ailleurs prévu de créer un observatoire de l'habitat et du foncier, outil indispensable à la mise en œuvre et au suivi des différentes actions.

► Commentaires :

En conclusion, l'État salue la qualité de l'association tout au long de l'élaboration de ce premier PLH volontaire. Les travaux menés ont fait l'objet d'échanges constructifs et la plupart des observations ou suggestions a été examinée voire prise en compte. L'État estime nécessaire que l'objectif global des logements sociaux sur les dix communes du territoire représente a minima le volume du rattrapage en logements sociaux des deux communes actuellement soumises à la loi SRU, soit 340 logements sociaux. S'agissant d'un PLH volontaire, l'État donne un avis favorable avec recommandation de quantifier la part d'accession sociale dans l'objectif d'accession abordable ainsi que de fixer un objectif de conventionnement dans le parc privé.

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