Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

OBJET : AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT, AVEC LE S.CO.T. SUD GARD (CC Terre de Camargue)

N° |_2025-02-18-01d |

SUD GARD

COMITE SYNDICAL
REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU : 18 FEVRIER 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 18 février à dix-huit heures, le Comité syndical du Syndicat mixte du SCOT Sud Gard régulièrement convoqué le jeudi six février 2025, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des délibérations, sous la présidence de Frédéric Touzellier

Constat de non-quorum le jeudi six février

Référence du service :	Objet de la délibération :
Avis : FT/PL/PG-01d	**AVIS EMIS AU TITRE DE LA COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME, D'OPERATIONS FONCIERES ET D'AMENAGEMENT AVEC LE SCOT SUD GARD** (Projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Terre de Camargue)

Etaient présents(es) (26) :

Frédéric **TOUZELLIER**, *Président*

André **BRUNDU**, Gaël **DUPRET**, Gilles **GADILLE**, Jean-François **LAURENT**, Cécile **MARQUIER,** Patricia **VAN DER LINDE** *Vice-Président(e)s présent(e)s*

Patrick **BENEZECH**, Michel **DEBOUVERIE**, Jean-Luc **DESCLOUX**, Thierry **FELINE,** Jean-Jacques **GRANAT,** Philippe **GRAS,** Bernard **JULLIEN**, Joffrey **LEON**, Renaud **LEROI**, Denis **MALAVAL**, Antoine **MARCOS**, Jean-Claude **MAZAUDIER**, Jean-Pierre **MEDAN**, Thierry **PESENTI**, Angel **POBO,** Véronique **POIGNET SENGER,** Jacky **REY**, Joël **TENA**, Alain **THEROND**, *Conseillers(ères) syndicaux(ales) présent(e)s*

Etaient représentés(ées) (2)

Xavier **DUBOURG,** donne pouvoir à Jean-François LAURENT **;** Brigitte **MIRANDE,** donne pouvoir à Philippe GRAS,

Etaient excusés(ées), absents(es) (60)

Bernard **CLEMENT,** Juan-Antoine **MARTINEZ**, Florent Julien **PLANTIER**, *Vice-Président(e)s présent(e)s excusé(e)s*

Bernard **ANGELRAS** Frédéric **BEAUME**, François **BERTIER**, Olivier **BONNE**, Vincent **BOUGET,** Jean-Marc **CAMPELLO,** , Mylène **CAYZAC-PRAME,** Jean-Luc **CHAILAN,** Audrey **CIMINO,** Sylvie **COMPEYRON**, Ivan **COUDERC**, François **COURDIL,** Robert **CRAUSTE,** Claude **DE GIRARDI**, Jean **DENAT**, Fabienne **DHUISME,** Gilles **DONADA**, Brigitte **DUPONT,** Frédéric **ESCOJIDO,** Bruno **FERRIER**, Laurence **GARDET,** Maryse **GIANNACCINI**, Jean-Christophe **GREGOIRE**, Lisbeth **GUERIN-GRAIL,** Robert **HEBRARD,** Catherine **LECERF**, Loïc **LEPHAY,** Florent **MARTINEZ,** Ombeline **MERCEREAU**, Maurice **MOURET**, Rémi **NICOLAS**, Bruno **PASCAL**, Olivier **PENIN**, Jérémy **PEREDES,** Laure **PERRIGAULT-LAUNAY**, Patrice **PLANES**, Jean-Louis **POUDEVIGNE**, Gaëtan **PREVOTEAU**, Marie-France **RAINVILLE**, Jean-Marie **RAYMOND,** Géraldine **REY-DESCHAMPS,** Fabienne **RICHARD-TRINQUIER,** Olivier **RIGAL**, Josiane **ROSIER-DUFOND**, David Alexandre **ROUX**, Rodolphe **RUBIO**, André **SAUZEDE,** Richard **TIBERINO,** Catherine **TOUNIER-BARNIER,** Gilles **TIXADOR,** Eddy **VALADIER,** Pascale **VANDAMME,** Véronique **VAUTRIN,** Pascale **VENTURINI**, Régis **VIANNET,** Lucien **VIGOUROUX,** Valentine **WOLBER** *Conseillers(ères) syndicaux(ales) excusé(e)s*

Sièges : 88 - Membres en exercice : 88

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

Monsieur Frédéric **TOUZELLIER**, Président, rapporteur expose :

Vu l'article L131-4 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R. 142-1 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-247-2 du 4 septembre 2002 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale du Sud du Gard ;

Vu l'arrêté préfectoral N° 2002-298-6 du 25 octobre 2002 portant création du syndicat mixte du SCoT du Sud du Gard ;

Vu la délibération n° 2007-10-17-04 en date du 17 octobre 2007 fixant les modalités d'examen des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagements des communes et E.P.C.I. membres ;

Vu la délibération n°2015-04-01-14d en date du 1er avril 2015, transférant au bureau le vote d'avis sur les modifications et modifications simplifiées des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté Préfectoral n°2016-09-B1-001 du 16 septembre 2016 relatif aux conséquences de l'extension de périmètre de trois communautés de communes sur les syndicats mixtes porteurs des SCOT « Sud du Gard » et « Uzège Pont du Gard » ;

Vu la délibération n° 2019-03-18-01d en date du 18 mars 2019 arrêtant le projet du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Vu la délibération n° 2019-12-10-01d en date du 10 décembre 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud du Gard révisé ;

Par transmission du dossier reçu le 17 décembre 2024, la communauté de Communes de Terre de Camargue sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Sud du Gard sur son projet d'élaboration de Programme Local de l'Habitat

Considérant les éléments de synthèse des enjeux issus du bilan du diagnostic PLH :

Croissance démographique et typologie de ménages

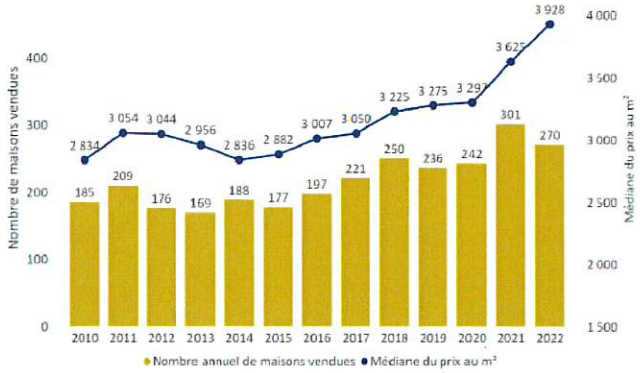
Constats :
- Un rythme de croissance toujours positif (0,3%), trois fois plus élevé que la moyenne départementale mais en recul par rapport aux périodes précédentes.
- Une répartition de la croissance démographique qui varie sensiblement selon les communes.
- Un solde naturel négatif, indicateur du départ des jeunes ménages vers d'autres territoires.
- Une augmentation de la part des ménages vivant seuls en lien avec le vieillissement de la population.
- Une réduction continue de la taille des ménages engendrant un besoin croissant de logements.

Enjeux :
- Maintenir les jeunes actifs sur le territoire avec une offre en logements adaptée à leurs attentes et besoins.
- Développer une offre adaptée aux ménages vivant seuls et aux familles monoparentales : des T2 et T3 en accession aidée comme en location.
- Anticiper le vieillissement de la population via l'accompagnement du « maintien à domicile ».

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

- Produire une offre adaptée aux aspirations des personnes âgées pouvant également convenir aux ménages vivant seuls dans des grands logements et remettre sur le marché des grands logements

Évolution des ventes des maisons dans la CCTC entre 2010 et 2022



Évolution des ventes d'un seul appartement ancien dans la CC Terre de Camargue entre 2012 et 2022

Source : DVF 2022, traitement A'U

pour les familles (mais les prix trop élevés pourraient bloquer…).

Une pression importante sur le marché immobilier

Constats :

- Un marché immobilier local extrêmement tendu, avec un niveau de prix médian qui a fortement augmenté ces trois dernières années.
- Une impossibilité pour les jeunes accédants locaux (moins de 39 ans) de se loger à cause de prix trop élevés.
- Une entrée dans le marché de ménages extérieurs, souvent en provenance des métropoles, de 50- 55 ans, avec un apport conséquent voire la capacité d'acheter cash, a dérèglementé le marché immobilier local.
- Acheter un logement pour en faire une résidence principale est devenu impossible pour une grande partie des ménages locaux et pour la quasi-totalité des jeunes ménages (moins de 39 ans),

Enjeux :

- Répondre aux besoins résidentiels majeurs des jeunes et trentenaires.
- Détendre les prix en alimentant suffisamment le marché et éviter les démarches spéculatives.
- Favoriser la production de logements à prix maitrisé par l'intervention des collectivités locales (via le PLU par exemple).
- Développer en particulier l'offre locative sociale pour répondre aux ménages n'ayant aucune chance d'accéder à la propriété.
- Développer une offre en accession sociale (PSLA, BRS…), afin que la construction neuve puisse profiter davantage aux populations locales et facilite les parcours résidentiels des ménages locaux.

Résidences secondaires et locations courte durée et implantation des logements

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

Constats :

- 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 de très faibles performances énergétiques

Enjeux :

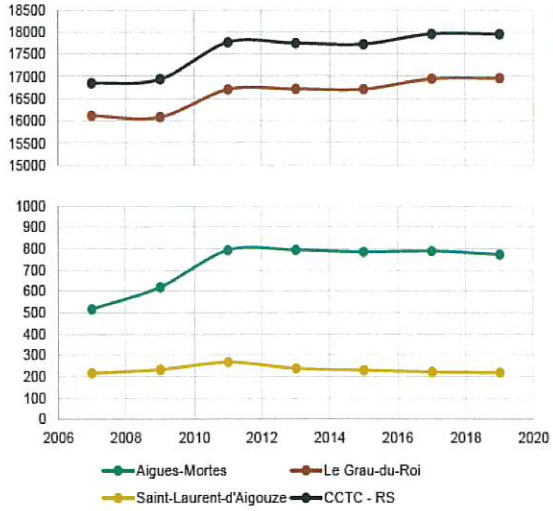
- Nécessité de s'interroger sur l'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap du parc existant, même s'il est assez récent, en raison du vieillissement de la population.
- Même si le parc vacant de longue durée est limité en nombre, un enjeu pour récupérer ces 300 logements environ se pose, étant donnés les très forts besoins.
- Réfléchir à une mobilisation du parc de résidences secondaires « hors saison » en location pour répondre à court terme à des besoins spécifiques (étudiants, apprentis, retraités…), tout en apportant une vigilance sur les caractéristiques de ces résidences qui ne sont pas toutes dotées des équipements permettant de vivre correctement dans le logement en hiver.

Le parc de logement social

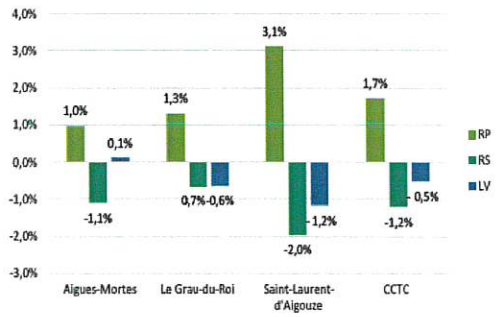
Estimation du taux d'équipement en logements sociaux de la CCTC et de ses communes membres en 2022

	Rés. Principales**	Résidences secondaires**	Logts vacants**	Nombre de logements sociaux**	Taux de logement social*	Total logements**
LE GRAU-DU-ROI	5971	16961	515	335	5,6%	24043
AIGUES-MORTES	4129	772	428	426	10%	5442
SAINT-LAURENT-D'AIGOUZE	1780	220	144	33	2%	2155
CCTC	11880	17953	1087	818	7%	31640

Évolution du nombre de résidences secondaires par commune et à l'échelle intercommunale

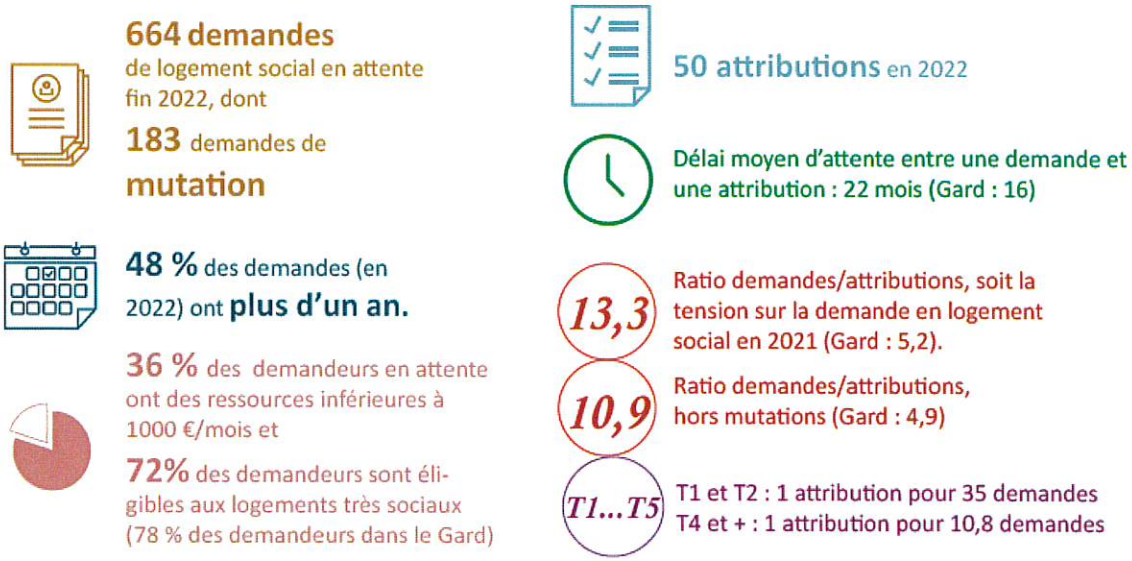


Solde (en %) des logements par type d'occupation sur la période 2013-2019



Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

Les chiffres clés de la demande locative sociale dans la CCTC en 2022 : les caractéristiques de la demande



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre NUNIQUE - Données du 04/02/2022 éditées le 11 février 2022

Constats :

- Un parc social concentré sur Aigues-Mortes et Le Grau-du-Roi, globalement assez ancien.
- 36% des ménages en attente d'un logement social ont un revenu mensuel inférieur à 1 000 €, et 72% des demandeurs sont éligibles aux logements très sociaux (78% des demandeurs dans le Gard).
- Une tension locative sociale très forte, notamment sur les logements de petite taille.

Enjeux :

- Développer le parc social pour permettre de développer une offre nouvelle répondant aux besoins des populations en place (desserrement, vieillissement) et à venir (croissance démographique).
- Adapter l'offre nouvelle aux besoins spécifiques de la population en place, notamment pour ce qui concerne les petits logements.

Rappel des objectifs du SCoT :

A l'échelle du territoire du SCoT

- L'enveloppe de logements à créer s'élève à environ **38 800 logements entre 2018 et 2030.**
- 20% de la production de logements nouveaux sont des Logements Locatifs Sociaux (soit **au moins 7 760 logements entre 2018 et 2030**)
- Ces objectifs devront être traduits au sein des Programmes de l'Habitat (PLH) puis des documents d'urbanisme locaux et détaillés par commune en respectant l'armature urbaine définie

Sur le territoire de Terre de Camargue, il est prescrit sur la période 2018-2030 l'accueil de 2090 habitants, et une production de logements de 1800 logements.

Considérant que les éléments du document d'orientation sont :

Le document d'orientation définit les priorités à traiter dans les 6 ans à venir en matière d'habitat et constitue la synthèse du Programme Local de l'Habitat. Il est orienté par une volonté politique forte qui vise à :

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

- **ORIENTATION 1.** Proposer une offre nouvelle en résidence principale accessible et attractive pour la population permanente
- **ORIENTATION 2.** Améliorer et adapter le parc existant et favoriser son occupation en résidence principale
- **ORIENTATION 3.** Apporter des réponses aux problématiques que rencontrent les publics spécifiques
- **ORIENTATION 4.** Piloter, mettre en œuvre et animer la politique de l'habitat

Considérant que les 16 actions du programme d'actions sont :

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

10. Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : loger les travailleurs saisonniers
11. Se saisir des problématiques liées à l'attractivité touristique : encadrer les locations de courte durée
12. Mettre en place un projet de logement pour les accueils d'urgence à l'échelle intercommunale
13. Poursuivre le développement de l'offre en logement et hébergement adapté et financièrement accessible aux personnes âgées et en situation de handicap
14. 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

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

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

16. Mettre en place l'Observatoire de l'habitat et du foncier et assurer le suivi et l'évaluation du PLH

Considérant les éléments du programme d'actions territorialisés :

Le programme d'actions territorialisés définit : « Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. »

Le Programme Local de l'Habitat évalue le nombre de logements à réaliser pour la période 2025-2030. Au total, **l'objectif de mises en chantier dans la CCTC est de 179 par an, soit environ 1 074 logements en 6 ans.**

Cet objectif s'appuie 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 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 » ;
- Un observatoire des sites et projets permettant d'identifier le potentiel de mises en chantier pour la période 2025-2030 ;
- Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Gard (horizon 2030) qui fixe un objectif de croissance démographique de 1% par an. La notion de compatibilité entre le SCoT et le PLH implique un objectif de croissance démographique proche entre les deux documents.

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE

Besoins en logements pour l'accueil de nouveaux arrivants

L'objectif, pour la période 2025-2030 sera de produire 179 nouveaux logements par an en moyenne, ce qui permettra de répondre aux besoins à population constante et d'accueillir des nouveaux habitants pour une croissance annuelle moyenne de la population estimée à environ 0,8 % (TVAM), avec environ 22 700 habitants projetés début 2031.
Approuvé en 2019, le SCoT Sud Gard prévoit une croissance démographique de l'ordre de 1% en moyenne par an à l'échelle du territoire du SCoT et la réalisation de 138 logements en moyenne par an sur le territoire de la CCTC entre 2018 et 2030 (1800 logements en 13 ans). La période 2018-2023 montrant un faible rythme de construction (54 logements mis en chantier par an en moyenne), l'objectif de construction fixé dans ce PLH de 179 logements à réaliser par an en moyenne, s'explique par une volonté locale de « rattrapage » permettant de répondre à la demande endogène et à celle des ménages qui souhaitent s'installer sur le territoire de la CCTC.

Lissée sur 13 ans, la moyenne de construction neuve de logements au sein de la CCTC serait alors d'environ 116 logements/an, soit 84% de l'objectif préconisé par le SCoT Sud Gard pour la CC Terre de Camargue.

Objectifs de production de logements par communes entre 2025 et 2030

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 démo-graphique moyenne annuelle	SCoT SG Densité communale minimale (logts/ha)	SCoT SG Renouvelle-ment 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%**	-	-

Évolution de la population

Population municipale

20 277 (2015) → 20 736 (2021) → ~22 700 (2030)

Croissance annuelle moyenne

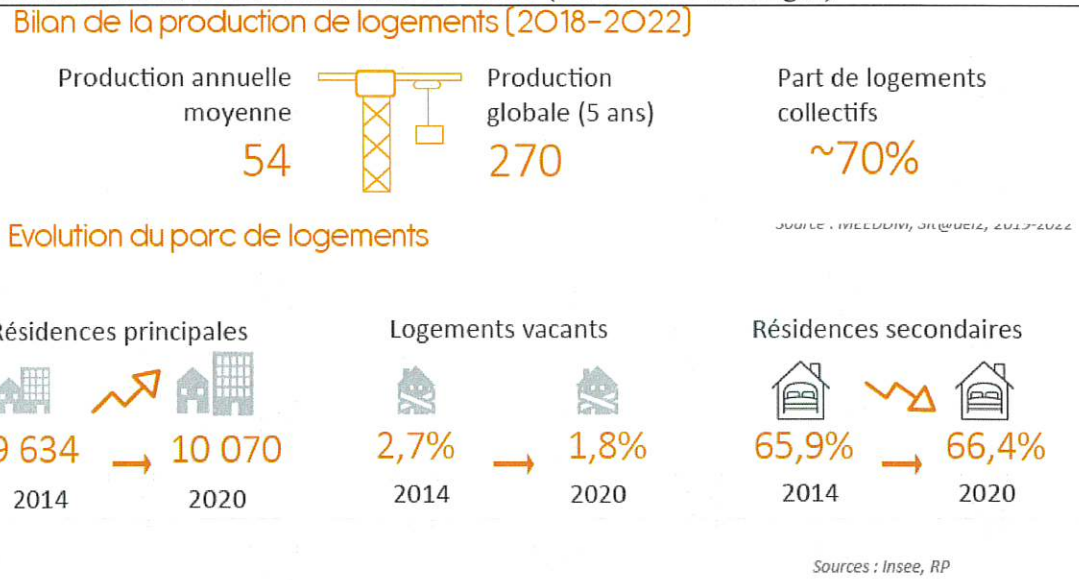
2015 → 2021 : 0,37%

2025 → 2030 : 0,8%

Taille moyenne des ménages

2,06 (2014) → 2,0 (2020) → 1,95 (2030)

Envoyé en préfecture le 27/02/2025
Reçu en préfecture le 27/02/2025
Publié le
ID : 030-253003297-20250218-2025_02_18_01D-DE



Considérant que le projet arrêté respecte les orientations du SCoT Sud Gard,

Le COMITÉ SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité

Exprimés : …**28**…*(dont 2 pouvoirs)*

Pour : …28……. Contre : ……0……. Abstention ……0…….

ARTICLE 1er : De porter un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Gard pour l'objet de cet arrêt du PLH 2025-2030 de la communauté de Communes de Terre de Camargue (CCTC).

ARTICLE 2ème : De charger le Président de l'exécution de la présente délibération.

Le Président du Syndicat Mixte
Du SCoT Sud Gard

Syndicat mixte SCOT Sud Gard

Frédéric TOUZELLIER
Maire de Générac
1er Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Nîmes métropole