



A'U | 30 ans ! | agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

Communauté de Communes Pays de Sommières

Programme local de l'habitat 2012-2019

Bilan



agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Septembre 2021

EDITO

Dès 2012, l'ensemble des élus du Pays de Sommières a souhaité se doter d'un document stratégique de programmation pour la mise en œuvre d'une Politique Habitat sur la Communauté de communes du Pays de Sommières. Ainsi le 1er Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté lors du conseil communautaire du 27 octobre 2012.

Un document cadre majeur mais aussi une feuille de route pour les opérations menées dans le domaine de l'habitat entre 2012 et 2019, dont certaines réalisations sont toujours en cours...

Un réel partenariat ainsi initié, avec l'ensemble des communes et des acteurs du territoire sur les thématiques concernant l'habitat.

Ce PLH ajoute de la cohérence territoriale entre nos politiques publiques (services à la population, urbanisme, développement économique).

Nous avons ainsi défini des axes de travail suivant les besoins et les problématiques identifiés, comme les constructions neuves, le parc locatif, les risques naturels, les jeunes, les 3ème et 4ème âges.

Notre PLH est ambitieux car il offre 11 actions affichées et des résultats qualitatifs comme quantitatifs élevés.

Après ces 7 années d'existence, et malgré un contexte particulier, l'heure du bilan est venue.

L'Agence d'Urbanisme de la région Nîmoise et Alésienne, a travaillé sur cette évaluation, dont on vous en présente ici les principaux contours.

Pierre Martinez
Président de la CC du Pays de Sommières

Cécile MARQUIER
1ère Vice-présidente en charge de
l'Aménagement du territoire

Sommaire

1. Préambule.....	p. 5
2. Actualisation du diagnostic.....	p. 8
3. Bilan de la construction de logements.....	p. 10
4. Bilan des actions.....	p. 20



1. Préambule

Pourquoi un bilan du PLH ?

Le bilan du PLH est un outil au service de l'EPCI qui permet de mesurer les écarts entre les objectifs établis au départ et les résultats effectivement enregistrés à la fin de la période de mise en application du programme. L'analyse prend en compte l'évolution effective du territoire et permet de faire ressortir les perspectives à venir. Le bilan est aussi un outil d'accompagnement pour la révision du PLH et il donne des indications quant à la suppression, à la réorientation ou au renforcement des actions du programme.

En effet, les orientations et les objectifs définis dans l'ancien document peuvent aujourd'hui ne plus être en total accord avec les évolutions du territoire, et ainsi paraître obsolètes.



PLH ou PLHi ?

Depuis 2004, ce sont exclusivement les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui élaborent et suivent le PLH. C'est ainsi que le « i » devient obsolète car le PLH est toujours intercommunal (sauf rares exceptions).



Article L302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption, ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Rappel des textes en vigueur

Comme le prévoit le Code de la construction et de l'habitation (article L. 302-3), un bilan du Programme Local de l'Habitat permet d'évaluer les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire sur lequel s'applique le programme. Il doit indiquer notamment :

- « les actions qui ont été réalisées,
- les moyens qui ont été mis en œuvre,
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs
- leurs effets sur le marché du logement ».

Ce bilan constitue ainsi un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire du Pays de Sommières et permet de suivre les effets des politiques mises en œuvre pour la période 2012-2019.

Un engagement en faveur de l'habitat

La Communauté de Communes Pays de Sommières (CCPS) s'est engagée dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat globale avec un premier PLH couvrant la période 2012-2017. En 2017, conformément à la loi ALUR, la CCPS a sollicité la prorogation du PLH pour une durée de deux ans et a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

Au vu des constats et des enjeux qui ont émergés dans le cadre du diagnostic établi au cours du premier PLH, les élus de la CCPS se sont engagés à décliner leur politique habitat suivant 5 axes d'orientation.

Le premier PLH est caractérisé par la volonté de la CCPS de monter en puissance en matière de politique de l'habitat. Ainsi, le PLH affiche la volonté d'intervenir sur le développement quantitatif et qualitatif de son parc de logements.

Le PLH définit ainsi onze actions qui se concentrent sur les besoins des jeunes et des actifs, des publics spécifiques et précaires, sur la sécurité des biens et des personnes sur les communes concernées par le PPRI. Ces actions sont détaillées et évaluées dans la partie 4 de ce bilan (p. 20).

Les engagements de production globale s'élevaient à 175 logements par an. Ce scénario était cohérent avec les perspectives du SCOT Sud du Gard, mais correspondait aussi à une volonté de maîtriser la croissance démographique de l'EPCI avec un taux de croissance de la population divisé par deux en regard des chiffres de la période 1999/2007.

Le PLH met aussi l'accent sur l'enjeu d'une meilleure répartition qualitative et spatiale de la production globale de logements, avec pour objectif de :

- Mieux équilibrer le développement du territoire en confortant les pôles urbains équipés (SCOT),
- Maintenir la population et notamment les jeunes et les actifs en leur offrant la possibilité d'effectuer un parcours résidentiel complet,
- Proposer une diversité de produits aux nouveaux arrivants.

Ce bilan est l'occasion de relancer les échanges autour de l'ensemble des thématiques habitat. Il est l'opportunité d'évaluer la mise en œuvre des actions du PLH, ainsi que de lancer une réflexion sur la suite à donner.



Sommières, Place de la République.

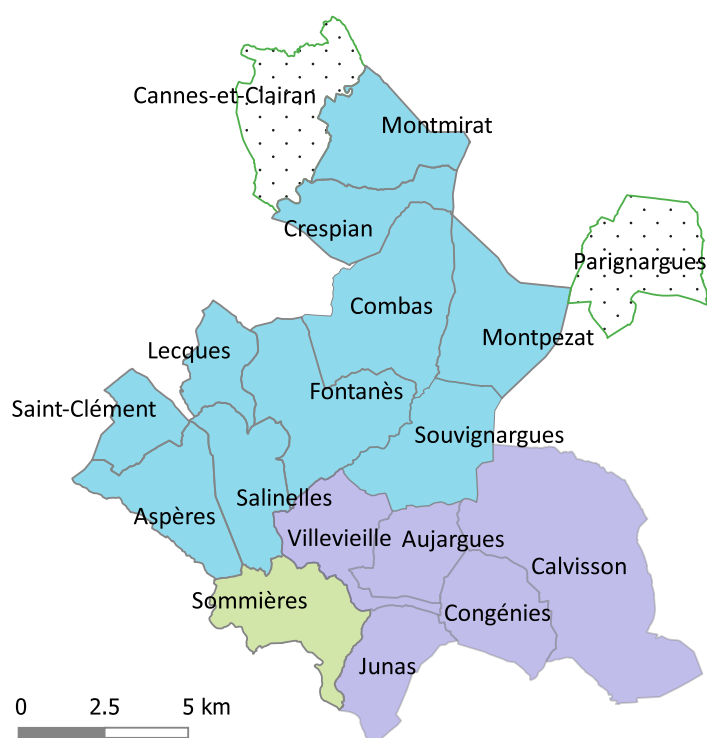
La répartition du territoire par secteurs géographiques

Le diagnostic du PLH 2012-2019 a proposé une répartition du territoire par secteurs géographiques. Des critères comme l'accessibilité, le fait de se situer dans l'aire d'influence de Nîmes et Montpellier, les caractéristiques du marché immobilier et les besoins en logements sont intervenus afin d'aboutir à la définition de trois secteurs. On distingue :

- Le **secteur Nord**, constitué de petites communes rurales confrontées à une pression foncière et immobilière émergente. Les enjeux identifiés pour ce secteur étaient le maintien d'un cadre de vie de qualité, la maîtrise du développement résidentiel, l'intégration de petites opérations de logements sociaux dans le tissu existant.
- **Sommières**, qui présente une vocation résidentielle diversifiée et qui joue le rôle de polarité urbaine pour un vaste territoire

grâce à son offre d'équipements. Les enjeux concernaient la lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement urbain du centre ancien, le maintien d'une offre accessible à tous en logements, la mixité des produits proposés, la maîtrise des grands projets.

- Le **secteur Sud** périurbain, traversé par la RD40, qui fait l'objet d'une forte pression immobilière et foncière de longue date, du fait de sa bonne desserte vers Montpellier et Nîmes. Les enjeux identifiés pour ce secteur se focalisaient sur les opérations de construction de logements en extension urbaine : apporter de la mixité sociale et de produits de logements, proposer des formes urbaines variées incluant les petits collectifs, ainsi que maîtriser davantage l'étalement urbain.



Secteurs PLH 2012-2019

- Secteur Nord
- Secteur Sud
- Sommières
- Nouvelles communes hors PLH

L'info clé

Les secteurs du PLH permettent de prendre en compte l'hétérogénéité du territoire

Source : PLH du Pays de Sommières, cartographie A'U.

2. Actualisation du diagnostic

2.1 Une croissance démographique positive, portée par le solde migratoire

Une baisse de l'excédant migratoire, qui demeure néanmoins très positif

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Pays de Sommières compte 23 423 habitants, soit une croissance moyenne de 1,5 %/an entre 2012 et 2017, supérieure à la moyenne enregistrée par le département du Gard (0,5 %).

Le dynamisme démographique de la CCPS est principalement porté par les arrivées, nettement supérieures aux départs. Ce solde migratoire est de +1,3%/an en moyenne sur la période 2012-2017. Le solde naturel, soit l'excédent des naissances sur les décès, correspond quant à lui à +0,2%.

Le rythme de croissance a subi un ralentissement : il était de 2,1%/an entre 2007 et 2012 (Gard, 1%/an) et de 3,2%/an entre 1999 et 2007 (Gard, 1,5%/an). Cette baisse est parallèle à la tendance départementale, mais le rythme de croissance de la CCPS est aujourd'hui trois fois supérieur à celui du département, alors qu'il était deux fois plus élevé auparavant. On observe néanmoins des différences assez nettes entre les différentes communes.

L'info clé

Le Pays de Sommières demeure attractif pour des nouveaux résidents

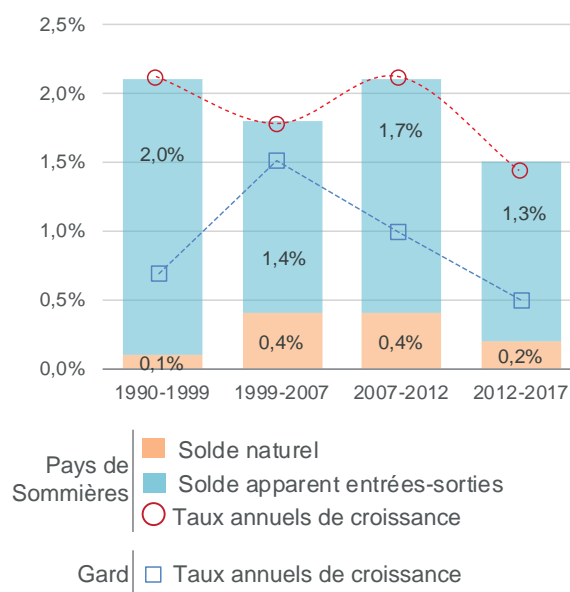
Une croissance portée par les communes de l'axe Nîmes - Sommières

La croissance démographique est quantitativement portée par les communes de Calvisson (1,7%) et Sommières (1,7%). En effet, les deux communes ont accueilli plus de 850 nouveaux habitants entre 2012 et 2017, soit la moitié du total.

Quatre communes affichent un taux de croissance démographique négatif : Lecques, Aspères, Aujargues et Cannes-et-Clairan. Si le manque de dynamisme dans la construction neuve peut expliquer la difficulté des trois premières à retenir ou attirer les habitants, Cannes-et-Clairan constitue une exception car le rythme de construction neuve sur cette commune est déjà élevé.

Les communes de Montpezat et Montmirat étaient en plein développement sur la période du PLH, avec un taux de croissance supérieur à 3%/an et un indice de construction supérieur à 12 logts/an/1000 habitants.

Variation annuelle moyenne de la population dans le Pays de Sommières (1990-2017)



Source : Insee RP, exploitation A'U.

Une diminution de la taille des ménages qui implique un besoin en logements neufs à population constante

Suivant la tendance départementale, la taille moyenne des ménages poursuit sa baisse aussi dans le Pays de Sommières, mais elle demeure supérieure à la tendance gardoise (voir figure ci-contre). Les ménages de la CCPS comptent en moyenne 2,3 membres en 2017, contre 2,4 en 2012 et 2,5 en 2007.

Dans trois communes (Cannes-et-Clairan, Saint-Clément et Aujargues), on constate une augmentation de la taille des ménages. A Sommières et Aujargues, la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne, avec 2,2 personnes par ménage, tandis qu'elle est supérieure à Lecques et Montmirat, avec 2,7 personnes par ménage.

Un territoire jeune, mais une tendance vers le vieillissement

Bien que supérieur au Gard (figure ci-contre), l'indice de jeunesse (c'est-à-dire la part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) en 2017 est en recul par rapport à 2012, passant de 1.2 à 1.1. Le territoire est toutefois plus jeune qu'à la fin des années 1990, quand cet indice s'élevait à 0,9. Selon les données de l'INSEE, en 2017, un habitant sur cinq est âgé de moins de 15 ans, une part supérieure à celle du département (17,4%). Montmirat et Lecques sont les communes dont la part de jeunes est la plus élevée (autour de 27%). A contrario, les communes de Villevieille, Combas et Aujargues affichent une part de jeunes inférieure. Il est enfin à signaler que les communes de Salinelles et Saint-Clément font l'expérience d'une augmentation importante des personnes de plus de 65 ans vivant seules.

Chiffres clés

Population



+ 1 719 habitants
entre 2013 et 2018
(+1 736 entre 2008 et 2013)

Ménages



2,3
taille des ménages
(- 0,6 %/an entre 2012 et 2017)
(Gard : 2,2)



+1,5%/an
entre 2013 et 2018
(+1,7%/an entre 2008 et 2013)
(Gard : +0,7%)



20 970 € / an
Médiane du niveau
de vie en 2017
(Gard : 19 490 €)

Jeunesse



20 %
de moins de 15 ans
(Gard : 17,4%)

Emploi



5 348
personnes exercent
leurs activités
professionnelles
au sein de la CCPS.



1,1
indice de jeunesse*
(Gard : 0,8)



74,8%
Taux d'activité des
15 à 64 ans
(Gard : 70,9%)

* rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus

Source : Insee, RP 2010, 2011, 2015, 2016, exploitation A'U.



Vues aériennes de Calvisson : le lien entre le développement urbain en extension et la croissance démographique est très étroit.

Source : IGN.

3. Bilan de la construction de logements

3.1 Un objectif PLH de construction neuve atteint à 75 %

Une répartition hétérogène de la production de logements

Entre 2012 et 2019, 1 039 nouveaux logements ont été mis en chantier dans le Pays de Sommières, soit 130 logements en moyenne par an. Le PLH 2012-2017 fixant un objectif de 175 logements/an, l'objectif a été atteint à 75%.

Le volume global de la construction neuve est directement lié au dynamisme de Calvisson et Sommières, qui ont produit plus de la moitié des nouveaux logements de la CCPS. A Sommières, pendant quatre ans (2014-2017), une quarantaine de logements ont vu le jour chaque année en moyenne. On remarque néanmoins une baisse des mises en chantier en 2019 (25). A Calvisson, le rythme de construction a évolué positivement, passant d'une moyenne de 25 nouveaux logts/an environ en 2012-2014 à 35 logts/an en 2016-2019.

A l'échelle de la CCPS, la construction de logements est stable depuis 2017, avec environ 130 logements commencés par an, tandis qu'entre 2012 et 2015 des années favorables à la construction se sont alternées à des années où celles-ci étaient beaucoup moins dynamiques.

Une maîtrise de la construction neuve dans le cadre d'opérations d'ensemble

Entre 2012 et 2019, 26% des nouveaux logements de la CCPS (soit 274) ont été mis en chantier à Sommières, qui a atteint 69% de l'objectif PLH. La période du PLH a été marquée ici par la réalisation de la ZAC « Les Hauts de Saint-Laze », qui correspond à elle seule à plus de 2/3 de la production globale de logements de la commune. Le projet a profité d'une implication forte de la collectivité dans la maîtrise du foncier, des formes urbaines et des produits de logements proposés avec :

- 65 logements locatifs sociaux (collectifs),
- 45 logements individuels groupés, orientés pour la primo-accession,
- 85 maisons individuelles (terrains à bâtir) en accession libre,
- 1 macro-lot mixte logements/professions libérales,
- 1 macro-lot dédié à la création d'un groupe scolaire.

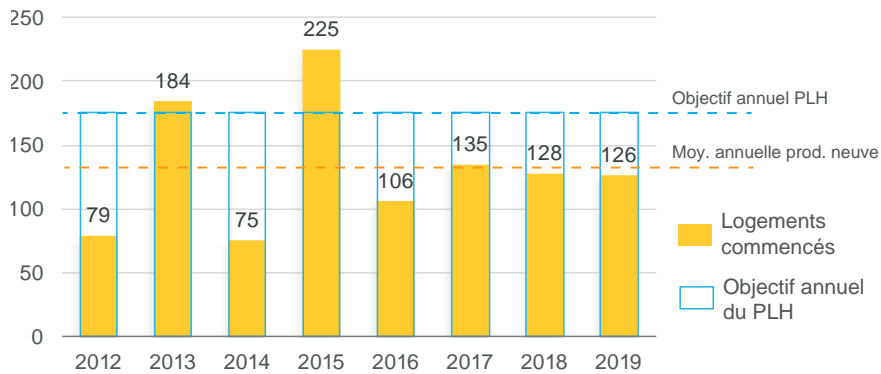
À Calvisson, la production a dépassé l'objectif fixé dans le PLH (132 %). Différentes opérations d'ensemble ont été réalisées, comme par exemple les lotissements Pierre Blanche (6,7 ha en extension urbaine, 92 lots + 1 macro-lot de 26 logements locatifs sociaux), les Allées de Plaisance (une vingtaine de maisons individuelles). Un nouveau PLU a été approuvé en 2016. Il prévoit un ralentissement du rythme de croissance démographique de la commune, ce qui s'est opérationnellement traduit par une volonté de réduire les extensions et de favoriser les interventions en renouvellement urbain.

Avec 15 logements mis en chantier en moyenne par an, Montpezat atteint 80 % de l'objectif PLH. 84% de la production totale de la commune a été réalisée dans le cadre de la ZAC du Grès (98 mises en chantier). Le projet, rebaptisé « Les Bastides de Montpezat », inclut 78 parcelles, dont 42 destinées à de l'habitat individuel groupé, 36 lots libres à la construction pour des pavillons individuels, ainsi qu'un macro lot pour la construction de 20 logements collectifs sociaux.



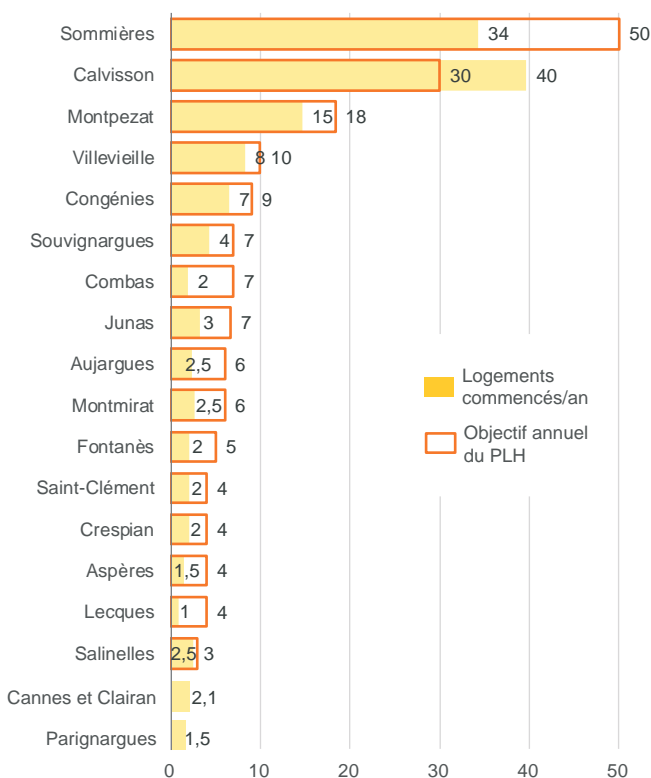
Une vue aérienne de la ZAC « Les Hauts de Saint-Laze » à Sommières en cours d'aménagement en 2015.
Source : GGL aménagement

Nombre de logements neufs autorisés entre 2015 et 2019



Sources : Ministère de la transition écologique et solidaire, sit@del 2015-2017, exploitation A'U.

Objectifs annuels du PLH et production annuelle de logements entre 2012 et 2019



Sources : PLH 2012-2017 du Pays de Sommières ; Ministère de la transition écologique et solidaire sit@del 2012-2019, exploitation AU.

Chiffres clés

Construction neuve

Pays de Sommières

75%
de l'objectif PLH atteint

130
logements mis en chantier en moyenne par an

Sommières

69%
de l'objectif PLH atteint

34
logements mis en chantier en moyenne par an

Secteur Nord

55%
de l'objectif PLH atteint

34
logements mis en chantier en moyenne par an

Secteur Sud

97%
de l'objectif PLH atteint

60
logements mis en chantier en moyenne par an

Un objectif PLH de construction

Le PLH 2014-2019 table sur une progression démographique de 1,4% par an entre 2012 et 2017 (hypothèse SCoT), soit un gain de 275 nouveaux habitants chaque année. Ce scénario était cohérent avec les perspectives du SCOT Sud du Gard et correspond, comme prévu par le PLH, à un net ralentissement de la vitalité démographique avec un taux de croissance de la population réduit d'un tiers en regard des chiffres de la période 2007-2012 (+2,1% l'an en moyenne).

L'objectif de production de 175 logements supplémentaires chaque année correspond pour l'essentiel aux besoins liés à la démographie du territoire (croissance population et desserrement des ménages) mais aussi aux besoins provenant du remplacement du parc ancien obsolète.

Selon le recensement de l'INSEE, la progression démographique annuelle moyenne de 2012-2017 est de 1,5 %. Le graphique ci-dessous montre que l'on est assez bien aligné à l'objectif de croissance

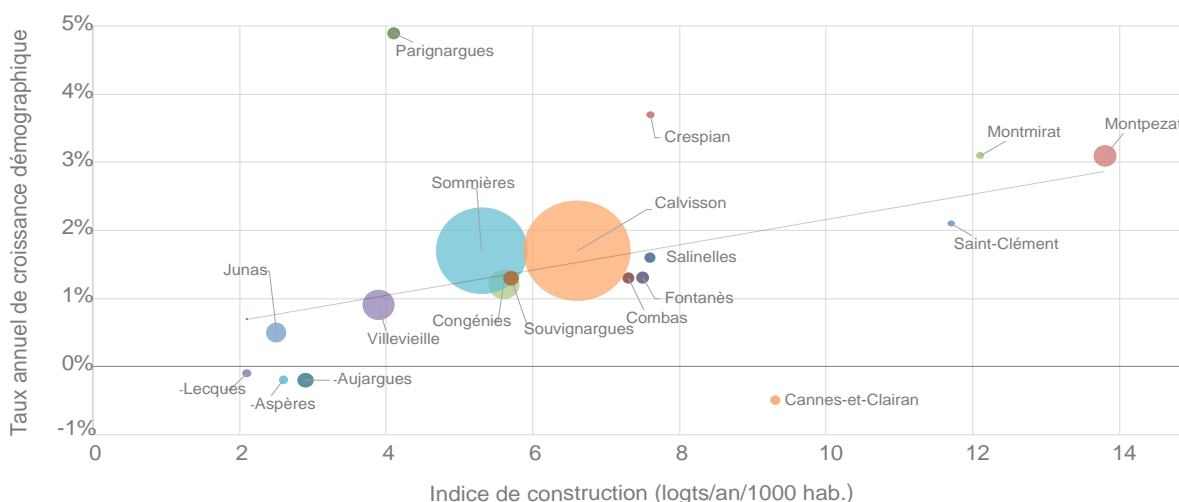
démographique de 1,4 % défini par le SCoT et le PLH.

En effet, le Pays de Sommières a connu un indice de construction neuve de 6,1 logts/an pour 1 000 habitants, ce qui a permis une croissance démographique de l'ordre de 1,5 % par an entre 2012 et 2017.

A Sommières et Calvisson, des indices de construction respectivement de 5,3 et 6,6 correspondent à une hausse de population de l'ordre de +1,7% par an en moyenne. Sous l'impulsion d'un rythme de construction soutenu, Montpezat, Montmirat et Saint-Clément affichent une croissance démographique particulièrement soutenue (> 2%/an en moyenne). A contrario, le rythme de construction a été plus faible à Lecques, Aspères, Junas et Villevieille. Par conséquent, l'évolution de la population est plus faible, voire négative.

Enfin, le volume de construction constaté entre 2015 et 2019, d'environ 126 logements par an, laisse présager une croissance démographique autour de 1,4 % par an sur la période 2019-2021.

Lien entre la construction neuve (2010-2015) et la variation annuelle moyenne de la population (2012-2017)



Lecture : le rythme de croissance de la population est en lien avec la construction neuve de logements, indispensable pour accueillir les nouveaux ménages mais aussi pour maintenir la population. Ainsi, à Sommières par exemple, un rythme de construction de 5,3 logts/an/1000 hab. a permis d'atteindre un taux de croissance de la population de 1,7%/moyenne/an.

Source : Sit@del 2010-2015 ; Insee, RP 2012 et 2017, exploitation A'U.

Méthode

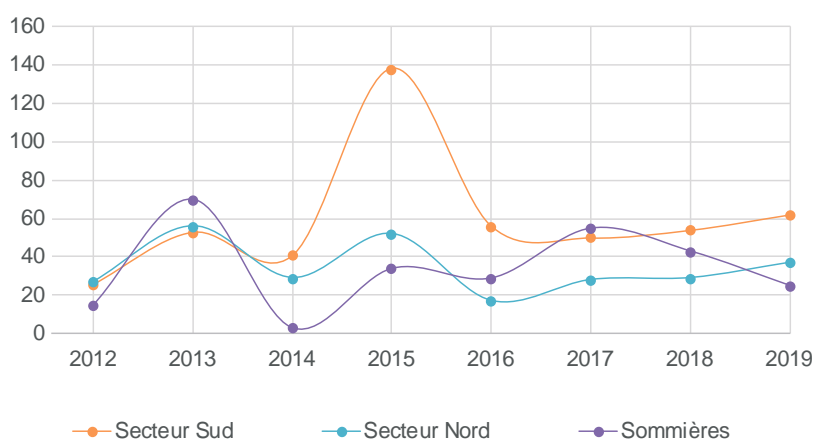
Afin d'évaluer le lien entre la construction neuve et la croissance démographique, nous avons utilisé les données Sit@del2 pour la construction concernant la période 2010-2015 et les données de population de l'Insee pour la période 2012-2017. En effet, nous avons considéré qu'il se passe généralement entre un et deux ans entre l'ouverture de chantier et l'installation du ménage dans le nouveau logement, moment à partir duquel il est susceptible d'être recensé.

La production de logements est portée par les opérations d'ensemble en secteur aménagé

Entre 2012 et 2019, 274 logements ont été mis en chantier à Sommières, soit 27% du total de la Communauté de Communes, tandis que dans le secteur Sud (y compris Calvisson) les mises en chantier sont au nombre de 480, soit 47% du total. Le secteur Nord affiche 27 % du total. Le graphique ci-dessous montre des fluctuations annuelles,

dues aux phases de mise en chantier en secteur aménagé : la ZAC «Les Hauts de Sainte Laze» à Sommières, le lotissement « Pierre Blanche » à Calvisson (secteur Sud) ou la ZAC du Grès à Montpezat (secteur Nord). Le rythme de production ralentit à Sommières, où seulement 21 logements ont été mis en chantier en 2019.

Nombre de logements mis en chantier par secteurs du PLH entre 2012 et 2019



Source : Sit@del - 2012 - 2019, exploitation A'U



Depuis 2018, une construction en légère baisse à Sommières et en hausse dans les secteurs Sud et Nord

Les trois plus importantes opérations d'ensemble réalisées pendant la période du PLH



La ZAC «Les Hauts de Saint-Laze» (Sommières) : 250 logements dont 65 logements locatifs sociaux.



La ZAC du Grès (Montpezat) : 78 parcelles, habitat individuel, groupé et 20 logements sociaux.



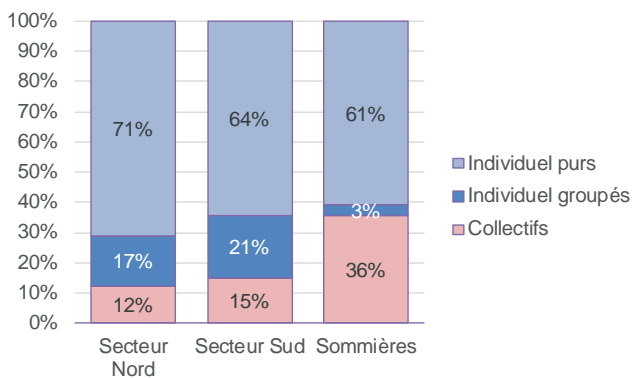
Le lotissement «Pierres Blanches» (Calvisson) : 92 lots + 1 macro-lot de 26 logements locatifs sociaux.

Une majorité de logements individuels dans la construction neuve

Le PLH ne fixait pas d'objectifs en matière de formes urbaines dans la construction neuve. Toutefois, il est intéressant de se pencher sur le sujet car le SCoT Sud Gard appelle à plus de densité urbaine. Pour ce faire, il est nécessaire qu'une variété de « formes urbaines » (logements collectifs, individuels, habitat intermédiaire, etc.) soit recherchée dans l'offre nouvelle de logements. Dans le Pays de Sommières, 80% des nouveaux logements mis en chantier entre 2012 et 2019 sont des maisons pavillonnaires. La répartition des formes urbaines est différente selon que l'on se situe à Sommières, où plus d'un tiers des nouveaux logements sont collectifs, et dans les autres secteurs, où la part de collectif est de 15 % et moins. L'analyse montre aussi que le logement collectif est le plus souvent destiné à la location aidée ou à un public de seniors. Il faut considérer le fait que les maisons pavillonnaires peuvent être très consommatrices de foncier. Une

maîtrise du développement urbain pavillonnaire sera nécessaire afin de respecter les objectifs du SCoT Sud Gard (horizon 2030) en matière notamment de densité. La réalisation de logements individuels est nécessaire pour répondre aux attentes des ménages et elle peut être effectuée dans le cadre d'opérations d'ensemble maîtrisées et bien réfléchies, ce qui demande par contre plus de temps et de ressources pour leur réalisation. En effet, il faut noter aussi les possibles inconvénients d'une densification urbaine non maîtrisée, mal réfléchie ou trop importante, qui comporterait le risque d'une perte du caractère rural et de la qualité paysagère des petites communes. Une densité bien réfléchie et maîtrisée signifie aussi moins de dépenses pour la collectivité et une meilleure offre et prestation de services publics : entretien des routes, éclairage public, réseaux d'eau et assainissement, transports en commun, etc.

Formes urbaines de logements mis en chantier au Pays de Sommières entre 2012 et 2019 par secteurs PLH



Source : Sit@del - 2012 - 2019, exploitation A'U



Maison individuelle en construction à Monpezat

L'info en + L'habitat intermédiaire

Afin d'optimiser le foncier, d'améliorer l'accessibilité et, en même temps, de continuer à répondre aux souhaits des habitants de la Communauté de Communes, l'habitat intermédiaire propose une alternative à la fois au lotissement pavillonnaire et au logement collectif, tout en gardant les avantages de l'un et de l'autre : transports en commun, espaces extérieurs privatifs, stationnement individuel, besoin de tranquillité, maîtrise énergétique et des dépenses, etc.

Méthode Formes urbaines

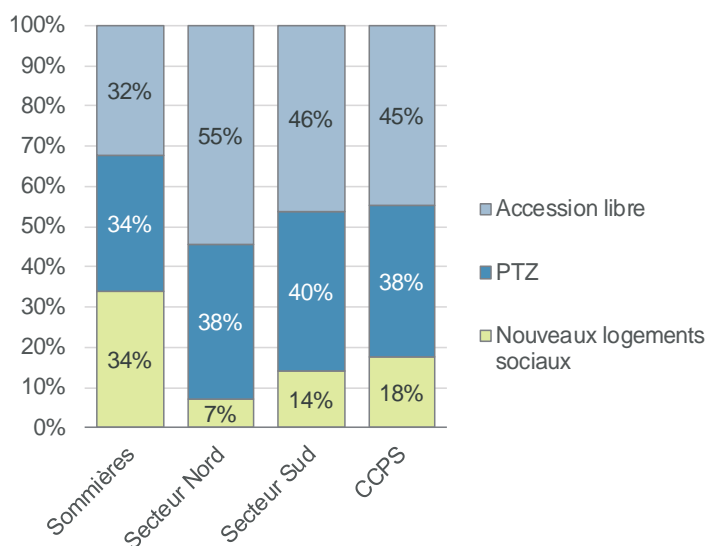
Le PLH 2012-2017 a défini des objectifs en matière de formes urbaines dans la construction neuve privée. Toutefois, dans ce bilan, ces principes ont été élargis à l'ensemble de la construction neuve afin d'apporter des éléments de réflexion autour des densités résidentielles produites ces dernières années dans les différents secteurs.

Une diversité de produits de logements

La construction neuve a proposé une diversité de produits de logements en lien avec les objectifs du PLH, avec 18% de logements sociaux et 38% de logements pouvant bénéficier du PTZ. Des disparités sont observables toutefois lorsque l'on compare la ville centre (plus de logements sociaux) et les autres communes (plus de logements abordables).

A Sommières, la répartition est homogène avec 1/3 de logements sociaux mis en chantier, 1/3 de logements ayant bénéficié du PTZ et 1/3 en accession libre.

Construction neuve annuelle moyenne par typologie de produits de logements (2014-2017)



Évaluation générale et perspectives

Le rythme de construction neuve est stable mais il est plus faible par rapport aux ambitions du PLH, ce qui pourrait à terme freiner davantage l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. Les opérations d'ensemble ont permis de maîtriser la construction de logements en termes de mixité sociale, de typologies et de produits. L'enjeu est alors de poursuivre la réalisation de nouveaux logements dans le cadre de projets d'ensemble afin de maîtriser la densité et répondre aux besoins et aux souhaits des ménages, avec une offre suffisante et adaptée en terme de typologie et de variété de produits.

Afin de répondre aux besoins en logements des ménages modestes et des publics spécifiques, l'enjeu est aussi de renforcer et accélérer la production de logements sociaux et en accession à prix maîtrisé, notamment dans les communes situées le long de la RD40, afin de répondre à la demande locale.

Sources : Sit@del, SGFGAS (exploitation ANIL, calculs ADIL du Gard), Ecolo, calculs et exploitation A'U



Vue de Calvisson depuis la colline située au-dessus de Nages

3.2 Une réalisation de logements sociaux variée, atteignant à 84 % l'objectif global fixé dans le PLH

Le PLH 2012-2019 propose un rythme soutenu de production de logements sociaux, de l'ordre de 20% de la production nouvelle (tous types confondus : logements HLM, logements conventionnés privés, logements communaux à occupation sociale), soit environ 35 logements par an. Cet objectif quantitatif s'accompagne d'une volonté de rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire : les chiffres de production étant précisés à l'échelle de chaque commune de la Communauté de Communes du Pays de Sommières. En effet, le diagnostic du PLH constatait que le parc social était très concentré sur Sommières (80% du total).

La dynamique de financement et de réalisation de nouveaux logements sociaux a été globalement positive. En effet, à l'échelle du Pays de Sommières, la production a permis d'atteindre à 84 % l'objectif fixé et a proposé une diversité de produits de logements.

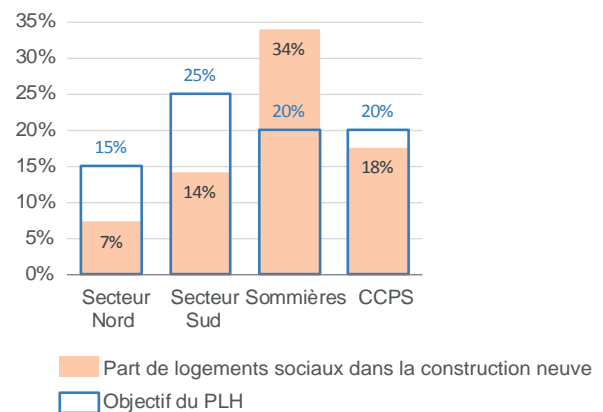
18% des logements mis en chantier entre 2012 et 2019 sont des logements sociaux familiaux, auxquels s'ajoute une dizaine de logements privés conventionnés pendant la période du PLH.

Le parc de logements sociaux de la CCPS s'est donc doté de 227 nouveaux logements sociaux en huit ans, sur un objectif de 288 (soit 36 par an). Ils sont répartis à hauteur de 41 % à Sommières, 42 % dans le secteur Sud (Calvisson, Congénies et Villevieille) et 17 % dans le secteur Nord (Montpezat, Combas et Souvignargues), ce qui représente une bonne nouvelle pour la Communauté de Communes en termes de meilleure répartition territoriale de l'offre en logements sociaux. Les communes de Sommières, Calvisson et Montpezat ont intégré les programmes de logements sociaux au sein de leurs opérations d'ensemble (ZAC et lotissement).

Néanmoins, le secteur Nord n'a atteint qu'à moitié son objectif, mais il est à remarquer l'action de la commune de Montpezat, qui a doublé sa capacité en logements locatifs sociaux (LLS) familiaux.

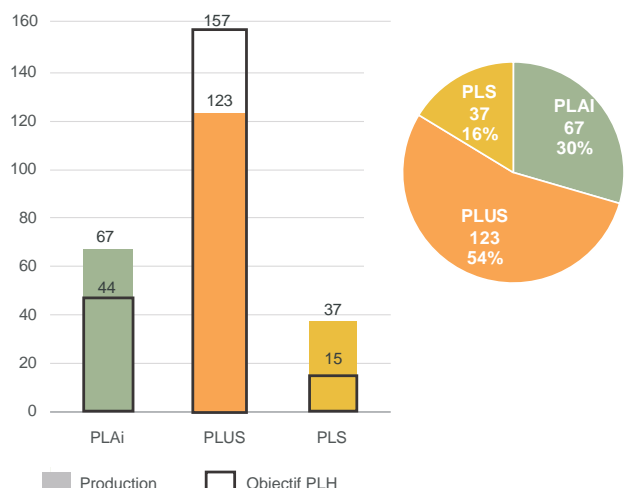
Quant aux financements en PLS (Prêt Locatif Social), deux projets ont été réalisés dans le territoire : une maison en partage de 15 logements à Congénies et un foyer (correspondant à 14 LLS) à Montpezat, destiné à recevoir 40 résidents en internat et 5 personnes en accueil de jour en situation complexe de handicap.

Part de logements sociaux dans la construction neuve de logements (en %) entre 2012 et 2019.



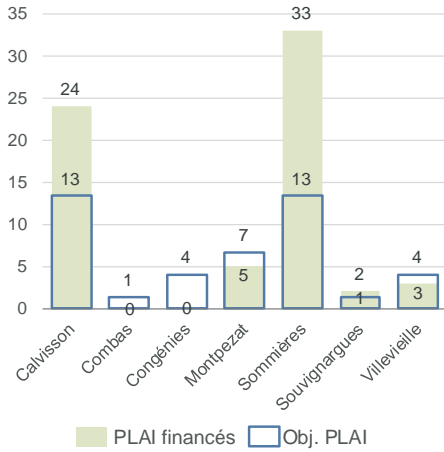
Sources : PLH du Pays de Sommières ; DDTM du Gard - fichier ecolo au 31/12/2019 - sit@del - Ministère de la transition écologique et solidaire, SGFGAS - Ministère de la Cohésion des territoires, exploitation AU.

Nouveaux logements sociaux par type de financements (2012-2019) : objectifs et répartition.



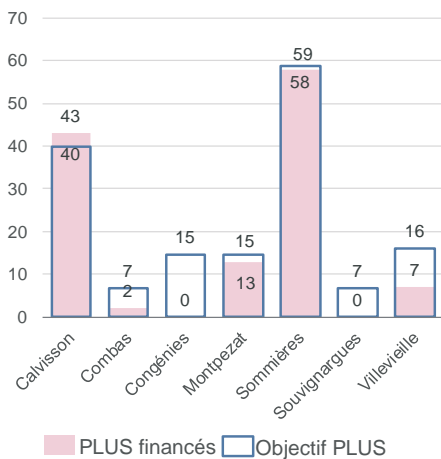
Sources : DDTM du Gard - fichier ecolo au 31/12/2019, exploitation A'U

Nouveaux logements sociaux par type de financement et objectifs de production



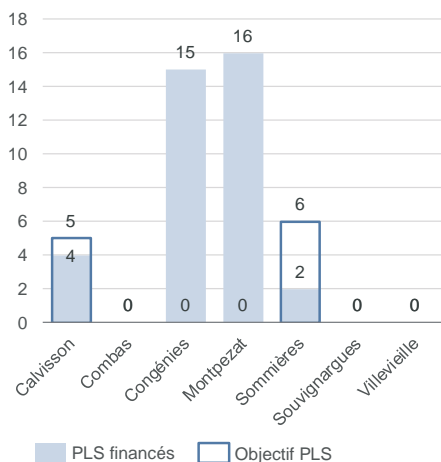
PLAI

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



PLUS

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (**habitation à loyer modéré**). Dispositif le plus majoritairement utilisé par les bailleurs sociaux, le logement PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) **répond à l'objectif de mixité sociale**.



PLS

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux **locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé**.

Chiffres clés

Logement social

CC du Pays de Sommières



227

nouveaux logements sociaux (entre 2012 et 2019)



82 %

de l'objectif PLH atteint



84 %

de nouveaux logements sociaux familiaux (PLAi, PLUS)

Sommières

80 nouveaux logements, soit



100 %

de l'objectif PLH atteint

Secteur Sud

99 nouveaux logements, soit



80 %

de l'objectif PLH atteint

Secteur Nord

37 nouveaux logements, soit



50 %

de l'objectif PLH atteint

L'info clé

En 2019, 7 % du parc de résidences principales est locatif social. En 2012, seulement 4,4 %.

Sources : DDTM du Gard - fichier ecolo au 31/12/2017, exploitation A'U

Un parc social qui évolue

Aucune commune membre du Pays de Sommières est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En effet, elle s'adresse aux « communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants dans l'agglomération parisienne) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants »*. Les communes concernées doivent ainsi disposer de 25% ou 20% de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Le taux applicable dépend du niveau de tension sur la demande en logement social qui s'exprime sur le territoire concerné.

Néanmoins, en 2019 la Communauté de Communes du Pays de Sommières comptabilise 712 logements sociaux, tout type confondu. Ce parc est en évolution car les logements sociaux étaient 401 en 2012. Ainsi, on peut constater que le taux d'équipement « virtuel » de l'EPCI a évolué, passant de 4,4% en 2012 à 7,2% en 2019.

Sommières montre l'évolution la plus importante de sa part de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales, soit +5/6% entre 2012 et 2019. Avec 438 logements sociaux, dont 80 privés conventionnés, son taux d'équipement est de 19,8% fin 2019.

Montpezat, résidence « LesVignes » (Semiga)



Sommières, «Les terrasses de Saint Laze (Habitat du Gard).



Calvisson (secteur Sud) a presque doublé son stock de logements sociaux en 7 ans, avec un parc de 156 logements sociaux en 2019. Pour autant, son taux d'équipement s'élève à 6,6 % en 2019, soit +2% seulement par rapport à 2012. Ceci est dû à un développement plus rapide du parc privé de résidences principales.

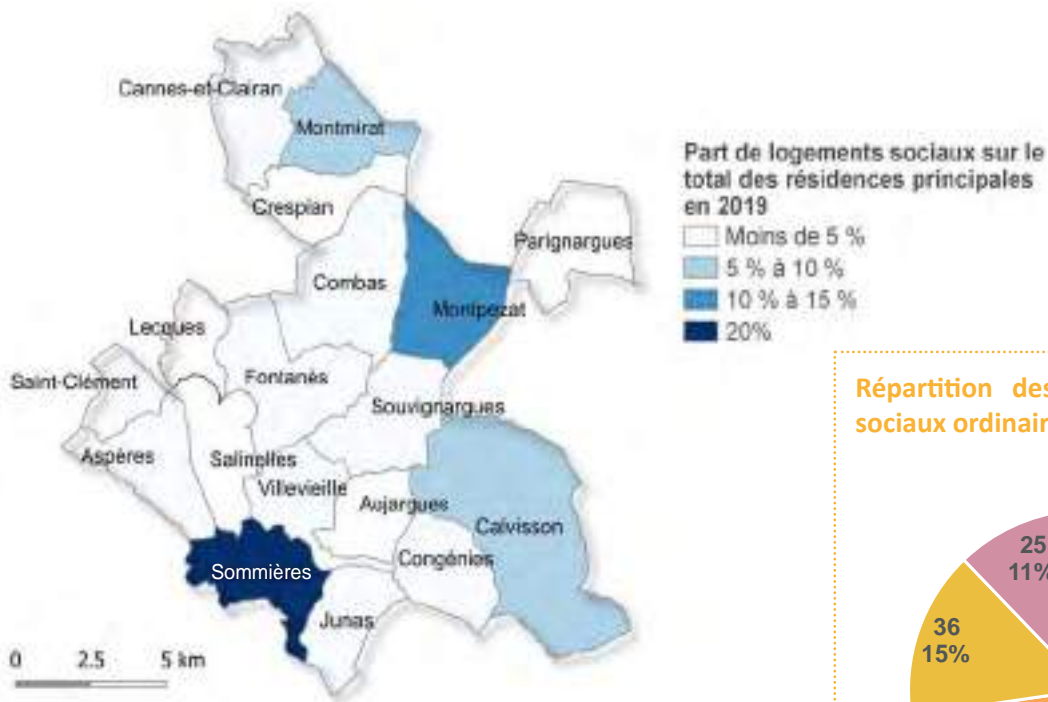
A Montpezat (secteur Nord), l'offre nouvelle en logement social et en foyer a fait évoluer fortement son taux d'équipement, qui a doublé entre 2012 (5%) et 2019 (11%).

* Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

La pression locative sociale est très élevée

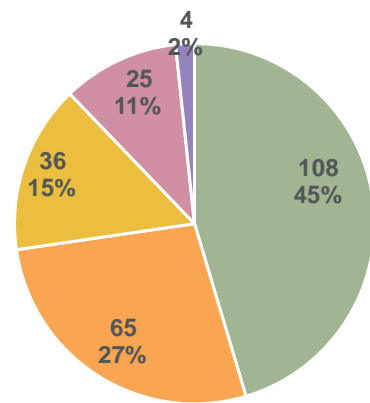
Sur l'ensemble du territoire communautaire, 1 seul logement social est attribué sur un nombre de 5,2 demandes (mutations comprises). Cette pression locative sociale est supérieure à la moyenne gardoise et à celle du territoire du SCoT Sud Gard, les deux s'élevant à 4,9 demandes par attribution. En effet, fin 2020, les demandes en stock étaient de 377 et les attributions en cours d'année 2020 ont été 73. Les T3 et T4 sont les logements les plus représentés dans les attributions (75%). Fin 2020, les demandes d'attribution en stock enregistrées à Sommières étaient de 195 (pour 32 attributions en cours d'année), tandis qu'à Calvisson elles ont été 129 (pour 36 attributions).

Part des logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales par communes en 2019.



Sources : INSEE, RP 2017 ; DDTM du Gard - fichier ecolo au 31/12/2019, exploitation A'U

Répartition des nouveaux logements sociaux ordinaires par type de bailleurs.



- O.P.H. HABITAT DU GARD
- S.E.M.I.G.A
- S.A. UN TOIT POUR TOUS
- Autres (privés)
- Autres (publics)

Calvisson, « Les jardins de Nogaret » (Semiga)



L'info clé

La pression locative sociale demeure élevée sur le territoire

4. Bilan des actions

Les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du premier PLH constituent les cinq axes d'orientation du projet. Elles renvoient à cinq grands domaines d'intervention qui se déclinent en 11 actions. Nous allons mettre en perspective ces orientations et

actions initiales du premier PLH avec les résultats obtenus à la fin de la période, en mettant en exergue les freins et les leviers à l'action et dans l'objectif de participer à la définition des enjeux actuels.

Les axes d'orientation du PLH

- Axe 1 - Répondre aux besoins des jeunes et des actifs locaux
- Axe 2 - Répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté (dont situations d'urgence)
- Axe 3 - Optimiser et requalifier le parc existant
- Axe 4 - Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable
- Axe 5 - Organiser les moyens de production et promouvoir des outils adaptés aux contextes locaux



Lecques, rue des Glycines.

Les cinq axes d'orientation du Programme local de l'habitat se déclinent ensuite en dix actions qui précisent le programme de travail et les objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chaque domaine et sous-domaine d'intervention. Un calendrier

d'intervention est aussi indiqué, ainsi que les acteurs qui participent à l'élaboration et à la mise en place de chaque action. Certaines actions sont transversales à plusieurs orientations.

Les actions du PLH

- Action 1. Développer et améliorer l'offre de logements sociaux et intermédiaires (logements neufs).
- Action 2. Développer l'accession abordable pour les primo-accédant.
- Action 3. Soutenir la production de logements sociaux publics dans le bâti ancien.
- Action 4. Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé - Améliorer l'habitat ancien.
- Action 5. Engager la lutte contre l'habitat indigne.
- Action 6. Définir en amont les mesures de protection et de prévention du parc immobilier concerné par les risques d'inondation.
- Action 7. Produire une offre locative très sociale (logement autonome).
- Action 8. Développer les capacités des structures d'hébergement pour personnes âgées.
- Action 9. Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement.
- Action 10. Développer l'hébergement d'urgence.
- Action 11. Créer du logement adapté pour les jeunes en insertion professionnelle

Action 1.

Développer et améliorer l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires (logements neufs)

Rappel des objectifs

Les objectifs visent à favoriser le développement d'une offre locative abordable, soutenir les opérateurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux adaptés à la demande, prendre en compte la diversité des revenus des ménages, y compris ceux disposant de très faibles revenus, par des produits différents.

Bilan des actions

- **Définir et mettre en œuvre une politique foncière en faveur du logement locatif social : mise à disposition de foncier à prix accessible pour les opérateurs HLM.**
- **Développer le partenariat avec les opérateurs publics et privés pour intégrer aux programmes immobiliers, et aux opérations d'aménagement d'une certaine ampleur, une proportion suffisante de logements locatifs sociaux, par le biais notamment de la péréquation (ZAC, macro-lot en lotissement).**
- **Favoriser, voire imposer, la production de logements sociaux au travers des documents d'urbanisme.**
- **Mobiliser les moyens financiers disponibles en faveur du logement social dans toute sa diversité : intermédiaire (PLS), social (PLUS), très social (PLAI).**
- **Développer la concertation entre communes et bailleurs sociaux concernant les règles d'attribution des logements concernés, en tenant compte des priorités locales.**

Sur la durée du PLH, aucun foncier n'a été mis à disposition par la Communauté de Communes. Depuis 2015, la stratégie de l'EPF a quelque peu évolué et les conventions cadres ne sont plus le mode opératoire privilégié. Néanmoins deux conventions opérationnelles ont été signées avec l'EPF à l'initiative de la commune de Sommières pour la réalisation de logements.

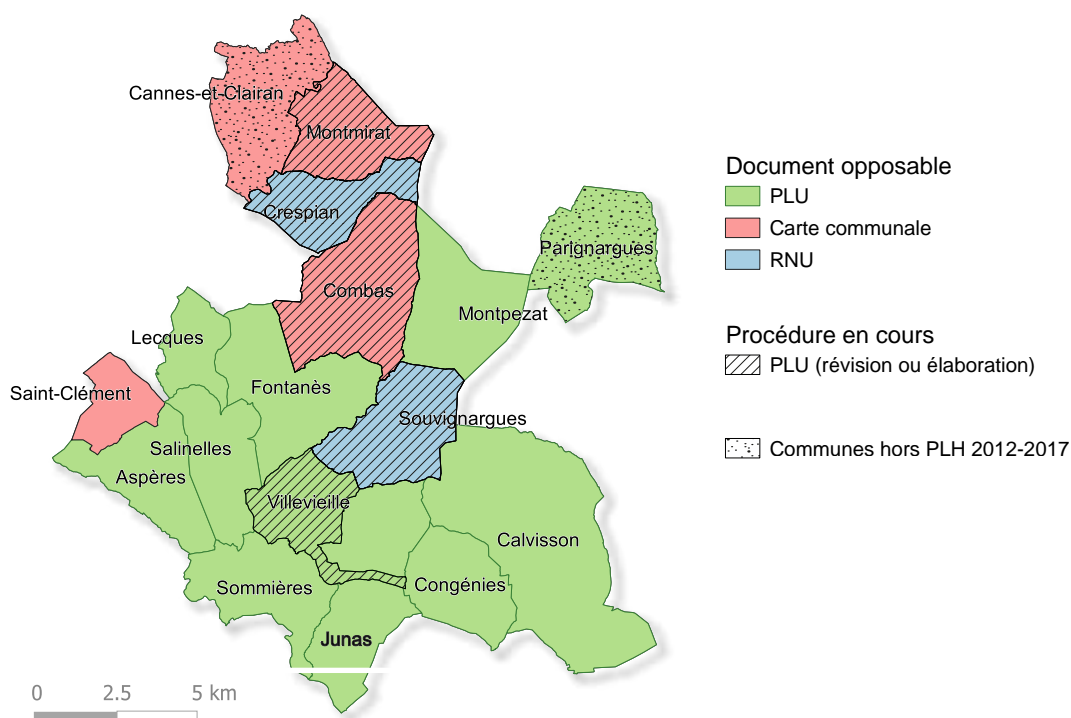
Les communes ont mis en place une politique active de développement du logement social par l'intermédiaire de ZAC et lotissements. Ainsi, sur la durée du PLH, 38% des nouveaux logements a été réalisé en secteur aménagé, ZAC ou lotissement. Cela a permis d'intégrer l'offre sociale dans la programmation. On peut citer la ZAC des « Hauts de Saint Laze » à Sommières (25% LLS), le lotissement « Pierre Blache » à Calvisson (25% LLS) ou la ZAC du Grès à Montpezat (20% LLS).

Le service urbanisme mutualisé de la Communauté de Communes du Pays de Sommières accompagne le plus souvent les communes dans l'élaboration des PLU, en s'assurant de leur compatibilité avec le PLH. Au 1^{er} janvier 2020, 11 des 16 communes que comptait la Communauté de Communes en 2012 sont dotées d'un PLU et 8 ont été révisés et/ou modifiés depuis 2012. Junas et Villevieille ont lancé dernièrement des révisions ou modifications de leur Document d'Urbanisme. La période particulière récente, caractérisée par les élections et la crise sanitaire, a ralenti ces démarches.

La production de logements aidés a été variée à l'échelle de la Communauté de Communes. Les objectifs du PLH ont globalement été respectés, avec 30% de PLAI, 54% de PLUS et 16% de PLS (l'objectif étant de produire 30% PLAI, 50% PLUS et 20% PLS). Par contre, on constate des écarts importants sur certaines communes, qui n'ont pas diversifié leur offre, en réalisant exclusivement ou en grande partie des logements financés en PLS. Il est à noter aussi que, dans certains cas, cela s'explique par les spécificités propres à chaque commune, même si le diagnostic du PLH a bien montré le fort besoin de logements à loyer très abordable sur l'ensemble des communes.

Les communes sont impliquées dans le processus d'attribution des logements sociaux de leur commune. Les maires sont en contact avec les bailleurs de leurs communes. Néanmoins, il n'existe pas à ce jour un outil en mesure de coordonner, organiser et harmoniser les politiques communales, qui rendrait plus transparent, cohérent et efficace le processus d'attribution des logements pour les demandeurs mais aussi pour les collectivités et les bailleurs.

Documents d'urbanisme opposables et procédures en cours en 2019.



Source : PLU communaux, analyse A'U

Évaluation générale et préconisations

La Communauté de Commune n'a pas mis en place une véritable politique foncière en faveur du logement aidé, mais les principales opérations d'ensemble ont intégré le plus souvent la réalisation de logements sociaux.

Les communes ont soutenu la production de logements sociaux avec des financements et un accompagnement spécifique. La production des nouveaux logements par types de financements a globalement répondu aux particularités et les besoins propres à chaque commune.

Concernant la gestion de la demande et des attributions des logements sociaux, la mise en place d'une Commission intercommunale du logement (CIL) aurait pu permettre de développer la concertation entre les différents acteurs (communes, intercommunalité, bailleurs sociaux, État, etc.).

L'info en +

L'Établissement Public Foncier (EPF) Occitanie est un établissement qui met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Action 2

Développer l'accèsion abordable pour les primo-accédants

Rappel des objectifs

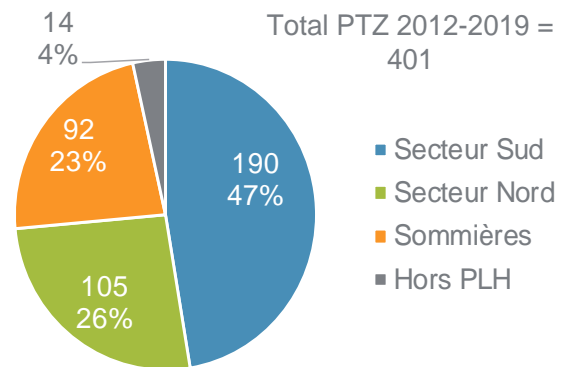
Les objectifs visent à permettre l'accèsion à la propriété des jeunes actifs et des familles, de plus en plus exclus du marché immobilier classique, ainsi que de proposer des produits à prix adapté, de l'ordre de 150 000 € maximum, modulable selon les marchés locaux.

Bilan des actions

- Définir et mettre en œuvre une politique foncière en faveur de l'accèsion sociale : mise à disposition de foncier à prix accessible, lotissements communaux.
- Développer le partenariat avec les opérateurs publics et privés pour intégrer aux programmes immobiliers, et aux opérations d'aménagement d'une certaine ampleur, une proportion de logements en accèsion abordable.
- Mobiliser les dispositifs existants au plan national et les mesures récentes de relance de l'accèsion sociale à la propriété : PSLA, PASS.
- Foncier, nouveaux prêts à taux zéro,... Etudier une aide financière de la Communauté de Communes du Pays de Sommières à la production de logement abordable, ouvrant droit à la majoration du montant du prêt à taux zéro telle que prévue par la Loi ENL.
- Définir les conditions d'accèsion au logement abordable : prix de référence, plafond de ressources des acquéreurs, clauses antispéculatives pour encadrer la revente.
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement et d'information des ménages candidats à l'accèsion abordable.

La Communauté de Communes n'a pas mis à disposition de foncier à prix accessible pour la création d'une offre destinée aux primo-accédants et pour l'accèsion sociale des ménages du territoire. Dans le cadre de la réalisation de lotissements et de ZAC, les communes ont veillé et négocié afin que les prix de sortie des logements soient accessibles, mais cela n'a pas permis

Répartition territoriale des Prêts à taux zéro accordés entre 2012 et 2019



Source : SGFGAS - Ministère de la Cohésion des territoires, exploitation AU.

d'atteindre l'objectif fixé dans le cadre de cette action en matière de plafond de prix de vente des logements neufs. La Communauté de Communes n'a pas non plus mis en place une aide financière communautaire à la production de logement abordable.

Néanmoins, concernant l'aide à la primo-accession à la propriété, le dispositif de prêt à taux zéro (PTZ) a particulièrement bien fonctionné dans le territoire et a contribué à solvabiliser les ménages. En effet, les PTZ accordés entre 2012 et 2019 sont 401, soit 50 par an. Ceci signifie qu'environ 40% des logements produits ont bénéficié de cette aide.

On constate aussi la montée en puissance de ce dispositif sur le territoire avec une trentaine de PTZ en 2012-2013 et plus de 60 depuis 2016. Pour plus de la moitié des ménages primo-accédants, le revenu par unité de consommation était inférieur au SMIC.

Évaluation générale et perspectives

Le maintien des jeunes actifs et des jeunes familles primo-accédant demeure un enjeu fort pour le territoire, qui voit augmenter les prix de l'immobilier. Le PTZ a soutenu les projets des primo-accédants mais l'incertitude quant à son avenir oblige à réfléchir autour d'un dispositif communautaire de soutien financier à l'accèsion à la propriété et l'accèsion abordable.

Action 3.

Soutenir la production de logements sociaux publics dans le bâti ancien

Rappel des objectifs

L'action prévoit l'acquisition par la commune ou les bailleurs sociaux de locaux vacants ou à transformer pour en faire des logements locatifs sociaux, ainsi que la réhabilitation de locaux communaux inoccupés en logements locatifs sociaux.

Rappel des actions

- **Recenser les bâtis communaux vides ou en voie de mutation (anciennes écoles, gendarmeries, Postes...), dans le cadre d'une OPAH.**
- **Mener, en partenariat avec les communes et les logeurs sociaux, les études de faisabilité technique, juridique et financière.**
- **Mobiliser les moyens financiers disponibles en faveur du logement social : PALULOS communale, prêts PLUS, PLAI, PLS, subventions et garanties d'emprunt des partenaires publics.**
- **Compléter les financements publics déjà en place par une ligne financière spécifique tenant compte des surcoûts des interventions dans le bâti existant et dans des zones excentrées.**

Bilan des actions

L'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) n'ayant pas été lancée, il n'a pas été possible d'intégrer une étude approfondie de recensement des logements et des bâtiments communaux pouvant être réhabilités et transformés en logements locatifs sociaux. Les communes qui disposent de logements sont disponibles pour attribuer la gestion aux bailleurs sociaux mais ces derniers ne sont pas toujours intéressés. Elles assurent alors le plus souvent la gestion des biens publics et concluent souvent une convention avec l'État.

Sur la période du PLH, 4 nouveaux logements communaux ont été mis en location, dont 2 PLAI. Au 1^{er} janvier 2020, on dénombre ainsi un total de 20 logements communaux, dont 10 PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à

L'info en +

Le logement social communal

Les logements communaux peuvent devenir des logements sociaux soit parce que les communes cèdent le logement à un bailleur social, soit par le biais d'un conventionnement direct de la commune en tant que bailleur social avec l'État. Les conventionnements de logements sociaux sont les mêmes qu'avec des bailleurs. Ils disposent des mêmes modes de conventionnement définis selon les plafonds de ressources des populations.

occupation sociale) et 2 PLAI. Le terme « PALULOS communale » désigne une subvention Palulos attribuée à une commune en vue de créer des logements locatifs sociaux par l'amélioration de bâtiments communaux vacants : par exemple, travaux de rénovation et d'adaptation d'anciens logements d'instituteurs ou d'un presbytère pour la réalisation de logements sociaux. Les logements communaux sont presque tous localisés dans les communes du secteur Nord (dont 8 à Montpezat) et 2 à Villevieille.

Dans les faits, sur le territoire les logements communaux conventionnés participent à l'accueil des ménages fragiles.

Évaluation générale et perspectives.

Le marché locatif privé est sous tension dans la plupart des communes du Pays de Sommières. La mise à disposition et/ou l'acquisition privée et public de locaux vacants à réhabiliter en logements locatifs sociaux peut être une réponse pour développer une offre locative sociale dans les plus petites communes, ainsi que détendre le marché locatif (souvent « tendu » à cause d'un manque d'offre).

Plus particulièrement, en effet, les communes rurales du secteur Nord témoignent d'une carence d'offre locative de logements de petite et moyenne taille, accessibles et avec des bonnes performances énergétiques. Pour ces communes, développer davantage cette offre publique peut apporter une réponse complémentaire aux besoins locaux.

Action 4.

Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé – Améliorer l'habitat ancien.

Action 5.

Engager la lutte contre l'habitat indigne.

Rappel des objectifs

Les actions poursuivent les objectifs suivants :

- Maintenir et développer la fonction sociale du parc locatif privé.
- Développer une offre adaptée aux besoins locaux (jeunes, familles) et aux capacités des plus modestes.
- Lutter contre la vacance.
- Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place (propriétaires modestes).
- Aides aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux, subventions et accompagnement.
- Actions d'accompagnement : revitalisation des cœurs de villages par l'aménagement des espaces publics, le développement des équipements publics, l'amélioration de l'accessibilité.
- Favoriser la rénovation de logements insalubres, par la combinaison d'actions incitatives (aides financières aux travaux) et d'actions coercitives (injonction de travaux).

Bilan des actions

- **Mise en œuvre d'une OPAH sur le périmètre de la CC du Pays de Sommières en articulation avec le PST départemental.**
- **Repérage des situations d'habitat indigne en lien avec les services et les travailleurs sociaux.**
- **Promotion des droits et devoirs des locataires et propriétaires et accompagnement des locataires en situation d'habitat indigne.**
- **Élaboration de diagnostics sociaux et techniques en amont.**
- **Incitation aux travaux dans le cadre de l'OPAH (majoration des subventions dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme).**
- **Définition et mise en œuvre des procédures coercitives avec les partenaires publics, DDASS (insalubrité, règlement sanitaire départemental, décret décence, saturnisme,..).**
- **Accompagnement juridique et suivi des locataires de logements indécents.**
- **Gestion du relogement (définitif ou provisoire) en lien avec les structures d'hébergement temporaire à développer sur le territoire.**
- **Définition des missions des différents intervenants**

en la matière et coordination.

L'OPAH-RU n'a pas été lancée, mais le territoire du Pays de Sommières a bénéficié du Programme d'Intérêt Général (PIG) départemental « Habiter Mieux », à savoir d'un dispositif d'aide aux travaux d'amélioration thermique des logements qui peut concerner :

- Le **propriétaire occupant** (P.O.) relevant des revenus plafonds (tels que définis par l'ANAH) et dont le logement, mal isolé ou mal chauffé, coûte trop cher en énergie.
- Le **propriétaire bailleur** (P.B.) d'un logement loué (sous conditions de loyers et de revenus des locataires) dont il souhaite améliorer la performance énergétique.

Concernant le volet « précarité énergétique », le PIG départemental octroie les aides de l'ANAH pour la réalisation de travaux de rénovation thermique. Ces travaux sont financés jusqu'à 50 % du montant HT plafonnés à 20.000 €, sous conditions de ressources pour les P.O. et sous condition de conventionnement avec l'ANAH pour les P.B.

Le nombre de dossiers P.O. accompagnés entre 2016 et 2020 au sein du Pays de Sommières* s'élève à 46, dont 7 dossiers « adaptation » et 39 « énergie ». Le montant moyen de travaux est de 21 544 € TTC.

Avant la réalisation des travaux, 31 logements affichaient une étiquette énergétique E, F et G. Après travaux, seulement 5 logements sont classés E et aucun F et G. Les logements affichant une étiquette B et C sont au nombre de 19 (5 avant travaux).

Un seul dossier propriétaire-bailleur (pour un seul logement) a été accompagné entre 2016 et 2020, et deux autres n'ont pas donné suite. Les P.B. mettent en avant certains freins, parmi lesquels :

- Un montant de loyer bas dans le cadre du conventionnement (en zone C : 5,94 € / m² habitable),
- La classe énergétique D à atteindre impérativement avec un gain énergétique de 35% souvent couplés à des travaux lourds très onéreux,
- Des dossiers non prioritaires pour l'ANAH en zone C principalement.

Le nombre de dossiers accompagnés dans le cadre du PIG est peu important (moins de 10 en moyenne par an). La communication pour promouvoir ce dispositif incitatif est donc à relancer et un service de proximité semble plus que nécessaire. Le principal enjeu sera de bien articuler l'ensemble des dispositifs d'aide publics en faveur du logement.

Deux communes ont récemment engagé la démarche pour la mise en place du permis de louer. Véritable outil pour la vérification des conditions des logements privés à la location, ces communes souhaitent résorber les situations d'indignité et d'indécence des logements, inciter les propriétaires bailleurs à effectuer des travaux d'amélioration et de réhabilitation de leurs logements, ainsi que de renforcer leur connaissance du parc locatif privé. Ce dispositif a été lancé par les communes de Calvisson et Sommières en 2021 et une réflexion est en cours dans d'autres communes pour sa mise en place.

Évaluation générale et perspectives

L'amélioration des logements anciens et la lutte contre l'habitat indigne demeurent des enjeux forts dans plusieurs communes. Le PIG a permis d'inciter et de financer les projets d'amélioration mais le nombre des logements ayant fait l'objet de travaux est encore insuffisant au regard des besoins. Une action plus ciblée, comme une OPAH-RU, pourrait renforcer et accélérer la démarche d'amélioration du parc privé ancien, avec des aides plus importantes qui permettraient de financer les réhabilitations plus onéreuses.

La CCPS est actuellement engagée en faveur de l'amélioration de l'habitat ancien dans le cadre du dispositif Renov'Occitanie, en partenariat avec la Région et le P.E.T.R. Ce dispositif facilite le parcours des propriétaires qui doivent s'orienter parmi les différents dispositifs d'aide et du conseil aux particuliers. Il propose une large gamme de services : de la définition du projet à l'accompagnement des travaux (conseils, audit, plan de financement, analyse des devis, demandes d'aides, suivi des travaux et de la consommation).

En ce qui concerne le conventionnement dans le parc privé, dans le cadre du PIG départemental, l'opérateur signale que les propriétaires sont réticents à effectuer des travaux et à conventionner avec l'ANAH dans ce cadre car, à leur avis, la rentabilité est faible par rapport aux efforts de travaux qu'ils doivent réaliser pour atteindre les objectifs fixés par l'ANAH pour ce qui concerne notamment la performance énergétique (gain de 2 classes du DPE minimum).

Propriétaires occupants. Montant des subventions accordées dans le cadre du PIG Habiter Mieux départemental entre 2016 et 2020*

Nombre de dossiers accompagnés : 46

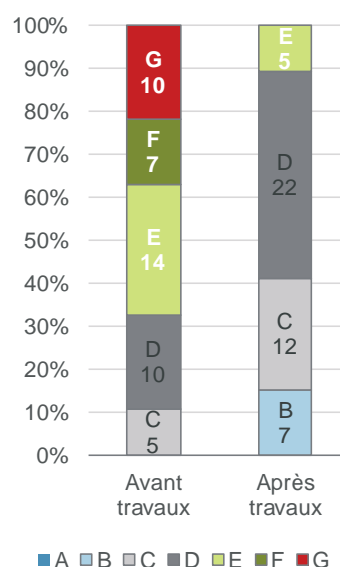
PAYS DE SOMMIERES	
ORGANISME	MONTANT GLOBAL
ANAH	374 052 €
DEPARTEMENT	19 500 €
REGION	24 000 €
AUTRES SUBVENTIONS*	17 536 €

* Fondation Abbé Pierre, Caisses de retraites...

Un montant moyen de de travaux : 21 554 € TTC

Source : SOLIHA 2021.

PIG Habiter Mieux départemental- Étiquette énergétique avant et après travaux entre 2016 et 2020* - P.O. Pays de Sommières



Source : SOLIHA 2021.

* Le bilan chiffré du PIG départemental fourni par le prestataire (SoliHa) porte sur la période 2016-2020, en léger décalage par rapport à la période du PLH se terminant fin 2019.

Action 6.

Définir en amont les mesures de protection et de prévention du parc immobilier concerné par les risques d'inondation

Le Programme d'intérêt général ALABRI

La Communauté de Communes du Pays de Sommières a mis en place en 2012 le Programme d'Intérêt Général Alabri sur les neuf communes concernées par les obligations réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Moyen Vidourle : Crespian, Fontanès, Junas, Lecques, Montmirat, Salinelles, Sommières, Souvignargues, Villevieille. Les secteurs concernés par le risque inondation étaient les Zones FU/FUCU, MU et NU (aléa fort et modéré) du PPRI.

La durée initiale de l'opération était de 2 ans (Juillet 2012 - Juillet 2014), puis prolongée jusqu'en juin 2015. Le PIG a permis aux propriétaires la réalisation gratuite des autodiagnostic de vulnérabilité de leur logement, l'assistance au montage des dossiers de subventions et la réalisation des travaux.

Le protocole d'accord a été signé le 24 mai 2013 et a rassemblé 4 co-financeurs de l'opération (l'Etat, l'Anah, la Communauté de Communes du Pays de Sommières et le Conseil Départemental du Gard. L'Union Européenne et la Région Languedoc-Roussillon ont également participé au montage financier de l'opération.

Pendant trois ans, des moyens financiers conséquents ont été mobilisés pour accompagner les propriétaires afin qu'ils réalisent les travaux nécessaires pour réduire

Financement (volet communication et animation)

Montant de l'opération : 283 941 €

- Europe (FEDER) : 20 000 €
- État (FPRNM) : 123 547 €
- **CC Pays de Sommières : 80 591 €**
- Région Languedoc-Roussillon : 31 614 €
- Département du Gard : 28 189 €

la vulnérabilité de leur habitation en cas d'inondation et pour qu'ils respectent les obligations du PPRI sur le Moyen Vidourle. Les travaux financés prescrits dans l'autodiagnostic devaient permettre de:

- Protéger les personnes
 - Limiter les dommages aux biens
 - Faciliter le retour à la normale
- L'objectif du PIG était la réalisation de 150 diagnostics sur le territoire des 9 communes.

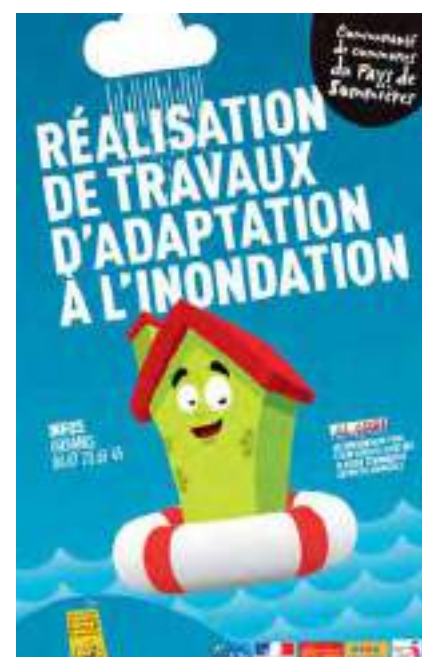
Le dispositif a montré son efficacité et ses points forts, mais aussi ses faiblesses et ses limites, dont l'identification constitue la base de départ pour son amélioration.

Les points forts :

Les communes concernées par ALABRI et le bilan des interventions



Communes	Auto-diagnostic	Dossiers financés
Crespian	1	0
Fontanès	2	0
Junas	10	2
Lecques	0	0
Montmirat	7	0
Salinelles	5	1
Sommières	185	49
Souvignargues	1	0
Villevieille	11	3
Total	222	55



- Montant incitatif et sans minimum des subventions, pas de limite de revenus,
- Souplesse de la recevabilité des dossiers de financement, large éventail des biens concernés,
- Mobilisation des partenaires financiers pour aider les porteurs de projets,
- Une communication nécessaire et adaptée, performante et bien véhiculée,
- La mobilisation d'une équipe pluridisciplinaire professionnelle.

Des points faibles :

- La démarche n'est pas toujours comprise par les propriétaires, vécue comme une contrainte, une obligation et moins comme un outil préventif,
- Un volet psychologique non prévu par le dispositif et qui s'est avéré nécessaire,
- L'arrêt en cours d'opération de l'ANAH, avec une quarantaine de dossiers potentiels,
- L'absence d'un guichet unique d'information et accompagnement,
- Des délais d'instruction longs (22 mois en moyenne),
- Un coût élevé de l'installation de certains clapets,
- Un plafond fixé pour la réalisation d'espaces refuges trop bas.

Si les objectifs fixés par la CCPS ont été à peu près atteints, le nombre de chantiers engagés (55) et le montant des subventions obtenues pour effectuer les travaux peuvent sembler modestes au regard à la fois du nombre des logements exposés (800), des autodiagnostic effectués (222), ainsi que du montant de financement du volet communication et animation du dispositif. En effet, des nombreux propriétaires ont renoncé à faire les travaux en raison de leur coût (du reste à charge) et de la nécessité pour les propriétaires de préfinancer la partie des travaux subventionnables a pu jouer un rôle dissuasif.

Évaluation générale et perspectives

Les 40 diagnostics en attente et non réalisés à cause de la fin du dispositif confirment le besoin de poursuivre le PIG Alabri sur le territoire. Toutefois, dans le cas d'une reconduction du dispositif, il faudra prendre en compte la question du reste à charge des familles modestes pour la réalisation des travaux d'adaptation, ce qui a constitué un frein non négligeable.

En outre, un guichet unique pour l'amélioration de l'habitat (y compris les travaux d'adaptation à l'inondation) pourrait faciliter la mise en œuvre rapide des travaux et un effet incitatif grâce à la réduction des délais de réponse aux propriétaires. Il permettrait d'accompagner les propriétaires tout au long des démarches, de la première prise de contact jusqu'à la réalisation des travaux.

Les résultats du PIG ALABRI (volet travaux)



222 AUTODIAGNOSTICS REALISES

56 % en zone urbaine
41 espaces refuges préconisés
482 mesures obligatoires prescrites
176 mesures recommandées prescrites



55 DOSSIERS FINANCES

64 logements concernés
56 % de propriétaires occupants
31 personnes vulnérables concernées dont 21 personnes âgées



458 000 € DE TRAVAUX FINANCES

pour 127 mesures parmi lesquelles:
9 espaces refuges
45 clapets anti retour
27 séparations des circuits électriques
21 batardeaux



216 338 € DE SUBVENTIONS

OBTENUES pour réaliser les travaux
59 % par l'Etat
31 % par le Conseil Général du Gard
10 % par l'ANAH

Bilan général chiffré du PIG ALABRI

		Total
Mesures obligatoires financées	1-Espace refuge	9
	2-Matérialisation piscine	3
	3-Clapet anti-retour	45
	4-Obstruction entrée d'air	13
	5-Batardeaux	21
	6-Pompes d'évacuation	1
	7-Différentiation circuits électriques	27
	Total	119
Mesures recommandées financées	1-Fixation citerne	2
	2-Déplacement chauffage	1
	3-Déplacement cumulus ou chaudière	3
	4-Drain périphérique	0
	5-Dispositif aération	0
	6-Autres	2
	Total	8

Source : bilan URBANIS du PIG Alabri.

Action 7.

Produire une offre locative très sociale (logement autonome)

Rappel des objectifs

- Répondre à la demande des ménages en situation de précarité dans le parc public et le parc privé.
- Éviter l'engorgement des structures d'accueil temporaire et d'insertion en restaurant les possibilités de parcours résidentiel.

Bilan des actions

- **Prévoir, dans le cadre de la programmation de logements sociaux, la production d'un pourcentage minimal de logements à loyer « très social », bénéficiant des financements PLAI, et accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM.**
- **Favoriser la création de quelques logements très sociaux (PLAI) en diffus pour des ménages en grande difficulté d'insertion**
- **Soutenir le Programme Social Thématique du Département du Gard (programme « réhabilitation solidaire »).**

Sur les 8 années du PLH, 30% des nouveaux logements sociaux ont été financés par le PLAI, respectant ainsi l'engagement de 30% fixé dans le PLH.

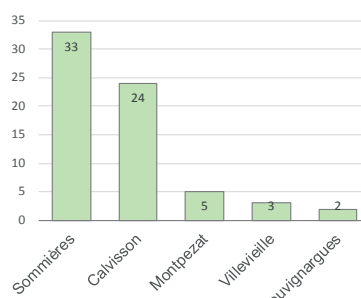
Entre 2012 et 2019, 67 nouveaux logements sociaux ont été financés en PLAI, sur un objectif PLH de 44. Ceci est une très bonne nouvelle pour le territoire car, avant 2012, il pouvait compter sur seulement 27 PLAI. Aujourd'hui, ces derniers sont au nombre de 84. Si l'on considère le parc public de logements sociaux, leur répartition par type de financements en 2020 est la suivante : 17% PLAI, 76% PLUS et 8% PLS.

La production des 67 logements sociaux financés par le PLAI se répartit au sein de 5 communes et 11 différents programmes.

Les bailleurs sociaux ont proposé une mixité de types de logements sociaux en intégrant une part de logements financés en PLAI dans tous les programmes de LLS familiaux réalisés sur le territoire depuis 2012.

La plupart des PLAI ont été financés dans les communes de Sommières, Calvisson et Montpezat, à savoir les communes les mieux équipées de la CCPS en termes de services et équipements urbains. La quasi-totalité des PLAI ont été réalisés au sein d'opérations

Répartition territoriale des nouveaux PLAI financés entre 2012 et 2019.



Source : Ecolo au 1er janvier 2020, DDTM30, exploitation AU.

d'aménagement d'ensemble (ZAC et lotissements) qui offrent une variété de logements en termes de statut d'occupation (accession, location), de forme d'habitat (collectif et individuel) et de mode de financement (libre, social).

En diffus, seuls 2 logements financés en PLAI ont été mis en location (à Souvignargues) et sont des logements sociaux communaux. Par ailleurs, les communes mettent souvent à disposition des ménages en difficulté des logements communaux, mais ces derniers ne font pas systématiquement l'objet d'un conventionnement. Quant aux bailleurs sociaux, ils ne semblent pas intéressés par une intervention dans le diffus car la gestion et l'entretien de ces biens est plus difficile.

Évaluation générale et perspectives

La réalisation de logements financés par le PLAI a répondu à l'objectif fixé dans le PLH principalement grâce à leur intégration dans les principales opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC et lotissements). Ainsi, la part de PLAI sur l'offre sociale du territoire a augmenté sur la période du PLH et atteint 17% en 2020. L'enjeu d'une offre sociale à loyer très bas demeurant fort sur le territoire, la programmation sociale devra continuer à prévoir systématiquement dans les nouveaux programmes une part de logements financés par le PLAI. Enfin, dans le diffus, le conventionnement des logements communaux demeure la piste d'intervention la plus concrète pour répondre aux besoins en logement des ménages locaux en difficulté.

Action 8

Développer les capacités des structures d'hébergement pour personnes âgées

Rappel des objectifs

- Anticiper les évolutions démographiques (augmentation de la part des personnes âgées et de la dépendance) dans les établissements collectifs (priorité aux structures de type EHPAD).
- Rattraper la moyenne départementale en nombre de places (lits) dans les structures d'accueil de personnes âgées (en accord avec les objectifs fixés par le Schéma gérontologique départemental).

Bilan des actions

- **Répondre aux objectifs fixés en nombre de lits par le Schéma gérontologique du Département, et rattraper le taux d'équipement départemental, soit 87 lits supplémentaires en 2015.**

Pendant la période du PLH, le Pays de Sommières et ses communes ont de plus en plus pris conscience de la tendance démographique qui montre une augmentation de la part des personnes âgées sur leurs territoires. A Congénies a été réalisé une maison en partage, dénommée « La Source ». Cette nouvelle opération pour seniors a été réalisée en 2017 et se compose de 15 T2 individuels (financés en PLS) avec jardinets. Une salle commune permet aux locataires de se retrouver autour d'animations, de temps partagés ou d'activités extérieures.

En revanche, aucune nouvelle place en EHPAD a été

réalisée pendant la période 2012-2019. Le total des lits et des places installés sur le territoire s'élève toujours à 194, répartis comme suit : 30 places dans la résidence Le Vignet à Calvisson (maison de retraite publique), 84 places dans la résidence du Château Notre Dame à Parignargues (établissement privé), 80 places dans la résidence La Coustourelle à Sommières (maison de retraite publique).

Évaluation générale et perspectives

Le nombre de personnes âgées est en augmentation sur le territoire et le développement des capacités d'hébergement pour les personnes âgées demeure un objectif pour la CCPS. Néanmoins, la variété des situations liées au vieillissement de la population renvoie à une diversité des réponses qui pourront être envisagées :

- La maison en partage, soit une solution qui a été mise en place et qui pourra être développée davantage dans le futur proche ;
- Le maintien à domicile par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap, qui pourra être soutenu davantage, tout en mobilisant les aides offertes par les dispositifs financés par l'ANAH ;
- Le logement intergénérationnel, soit une cohabitation solidaire de jeunes et personnes âgées où le jeune peut profiter d'une partie du logement de la personne âgée à la condition qu'il l'aide dans sa vie quotidienne.

« La Source » (2017), maison en partage de 15 T2 à Congénies.



Credit photo : Franck Panie

L'info en +

La « Maison en Partage » propose des logements individuels destinés aux personnes en perte d'autonomie, à mobilité réduite, isolées, dont le logement n'est plus adapté à leurs situations.

La « Maison en Partage » propose des logements adaptés et accessibles, à proximité des services et commerces, ainsi qu'un lieu de vie collectif où une animatrice assure des actions d'animations et propose une aide administrative.

Le label « Maison en Partage » est porté par le Département, en partenariat avec les communes, bailleurs sociaux et associations.

Action 9.

Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement.

Action 10. Développer l'hébergement d'urgence.

Rappel des objectifs

- Favoriser l'adaptation des logements existants (parc privé et public) au handicap de leur(s) occupant(s).
- Répondre aux nouvelles règles en matière d'adaptation des logements (construction neuve).
- Développer l'offre spécifique sur le territoire, en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), les dispositions de la Loi sur le droit au logement opposable et le Schéma Accueil Hébergement et Insertion (SAHI) de l'Etat.

Bilan des actions

- **Intégrer dans la réhabilitation et la construction neuve (en privé et public) la réalisation de travaux spécifiques adaptés.**
- **Répondre aux objectifs fixés par le Schéma départemental.**
- **Créer 10 places d'accueil d'urgence sur le territoire de la Communauté de Communes regroupées de préférence en un ou deux sites.**

La question de l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement a été traitée grâce à l'intervention des collectivités locales. Deux nouvelles résidences ont été réalisées :

- le foyer d'accueil médicalisé des Massagues à Montpezat, offrant une quarantaines de places et faisant actuellement l'objet d'une extension (10 places supplémentaires),
- la résidence adaptée au personnes en situation de handicap « Label Vie » à Sommières, qui offre 10 logements (SAVS Viadom, gérées par l'Association PSH 30) allant du T2 au T4.

Concernant le logement d'urgence, aucune place sur le territoire, malgré des besoins certains. Il faut néanmoins souligner l'implication des maires dans la gestion communale de situations d'urgence à l'aide de logements mis temporairement à disposition des

ménages en difficulté.

Évaluation générale et perspectives

Afin d'accélérer l'adaptation de l'habitat privé à ces situations, le lancement d'une OPAH-RU multisites ainsi qu'une communication plus large des dispositifs d'aide actuellement en place pourrait apporter des résultats dans le court et moyen terme.

Le développement d'une offre spécifique sur le territoire pour les situations d'urgence, sa structuration, les attributions et la gestion des places pourrait être à nouveau un objectif pour la Communauté de Communes. En 2017, par exemple, 27 ménages du territoire ont été assignés à comparaître pour un impayé de loyer en 2017, cette menace d'expulsion confirmant les difficultés souvent rencontrées par les locataires (source : ADIL 30, 7^{ème} PDALHPD, 2018) et le besoin de logements d'urgence.

Résidence « Label Vie » (2017), 10 nouveaux logements adaptés au personnes en situation de handicap à Sommières.



Action 11. Créer du logement adapté pour les jeunes en insertion professionnelle

Rappel des objectifs

- Répondre aux besoins identifiés lors du diagnostic en faveur des jeunes en insertion professionnelle.

Bilan des actions

- **Étudier la faisabilité d'une structure d'hébergement temporaire de type résidence sociale, mettre à disposition le foncier nécessaire à cette structure.**

L'action n'a pas été engagée. Les principales communes mettent en avant un problème de tension de l'offre en logements de petites surfaces, à savoir une offre qui peut répondre aux besoins des jeunes en insertion professionnelle du fait de ses caractéristiques et montant de loyer.

Quant à l'accès au logement des jeunes, notamment ceux le plus en difficulté, la Mission Locale Jeunes (MLJ) Petite Camargue assure des permanences à Sommières dans les locaux du Relais Emploi de la Communauté de Communes du Pays de Sommières. L'action de la MLJ se concentre sur les questions de l'insertion et de la formation professionnelle des jeunes. Néanmoins, la MLJ renseigne et informe les jeunes dans la recherche d'un logement, même s'il est très difficile de quantifier les demandes.

Enfin, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, les communes ont été vigilantes quant aux prix de sortie des logements afin qu'ils ne soient pas trop déconnectés des capacités financières des ménages locaux et des primo-accédants.

Évaluation générale et perspectives

Dans un territoire caractérisé par une dynamique de vieillissement de la population, fixer les jeunes actifs sur le territoire et offrir un parcours résidentiel complet représente un enjeu fondamental pour l'avenir du territoire. Ceci passe aussi par le développement d'une offre en logements adaptée en terme de prix (abordables) et de typologie (T2 et T3) destinée en priorité aux plus jeunes en insertion professionnelle.

L'info en +

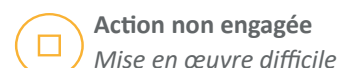
« La **Mission Locale Jeunes Petite Camargue** est une association qui a pour mission la mise en oeuvre des politiques d'intervention de l'action publique en faveur de l'insertion des jeunes âgés de 16 à 25 ans. Elle assure des fonctions d'accueil, d'information, d'orientation et d'accompagnement pour les jeunes de 16 à moins de 26 ans pour toutes démarches d'insertion sociale et professionnelle.

Chaque jeune accueilli à la mission locale bénéficie d'un suivi personnalisé et de réponses individualisées dans le cadre de ses démarches sur les questions liées à l'emploi, la formation, le logement, la santé, la citoyenneté.

L'équipe est composée de professionnels conseillers, assistantes sociales, et psychologues ».

Source : <https://www.ccpaysdesommieres.fr>

	Actions	Principales réalisations	
1	Développer et améliorer l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires	Avec 227 nouveaux logements sociaux réalisés entre 2012 et 2019, le Pays de Sommières atteint à 84 % l'objectif global fixé dans le PLH.	
2	Développer l'accèsion abordable pour les primo accédant	L'action n'a pas été engagée mais le Prêt à taux zéro a accompagné l'accèsion à la propriété d'environ 40% des ménages.	
3	Soutenir la production de logements sociaux publics dans le bâti ancien	Sur la période du PLH, 4 nouveaux logements communaux ont été mis en location, dont 2 PLAi. Au 1er janvier 2020, on dénombre un total de 20 logements communaux, dont 10 PALULOS communales et 2 PLAi.	
4	Améliorer l'habitat ancien - Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé	Le PIG Habiter Mieux départemental a permis l'amélioration de 46 logements anciens, dont 39 réhabilitations énergétiques.	
5	Engager la lutte contre l'habitat indigne	L'action n'a pas été engagée.	
6	Définir en amont les mesures de protection et de prévention du parc immobilier concerné par les risques d'inondation	Le PIG Alabri (2012-2014) a permis d'accompagner la réalisation de plus de 220 diagnostics et de financer les travaux d'adaptation de 55 logements au risque inondation. Cela a généré 458 000 € de travaux, dont 216 000 € de subventions publiques.	
7	Produire une offre locative très sociale (logement autonome)	67 nouveaux logements sociaux ont été réalisés et financés en PLAi, sur un objectif de 44. Ils représentent 30% de l'offre nouvelle du territoire. Les PLAi intègrent le plus souvent des programmes sociaux mixtes (PLUS + PLAi).	
8	Développer les capacités des structures d'hébergement pour personnes âgées	Aucune nouvelle place en structure d'hébergement n'a été créée. En revanche, une maison en partage a vu le jour à Congénies en 2017 (15 T2 financés en PLS).	
9	Favoriser l'adaptation de l'habitat au handicap et au vieillissement	L'action a été menée dans le cadre du PIG Habiter Mieux départemental, l'OPAH-RU n'ayant pas été lancée. En revanche, une résidence sociale pour personnes en situation de handicap a été réalisée à Sommières (10 logements).	
10	Développer l'hébergement d'urgence	L'action n'a pas été engagée. Certaines communes mettent temporairement à disposition des logements afin d'aider les ménages en difficulté suite à une expulsion ou autres événements de la vie.	
11	Créer du logement adapté pour les jeunes en insertion professionnelle	L'action n'a pas été engagée.	



Bilan général et perspectives	Evaluation
18% des logements mis en chantier entre 2012 et 2019 sont des logements sociaux familiaux. Les 227 LLS sont répartis à hauteur de 42% à Sommières et 41% dans le secteur Sud, où seul 14% des nouveaux logements sont sociaux, sur un objectif de 25%.	
L'incertitude de l'avenir du Prêt à taux zéro et son succès sur le territoire interroge quant à la pertinence d'un dispositif communautaire (incitatif ou réglementaire) pour réduire le prix (montant) des logements pour les primo-accédants et continuer ainsi à fixer les actifs sur le territoire.	
Le développement de cette offre de logements communaux peut apporter une réponse complémentaire aux besoins locaux notamment des petites communes du secteur nord.	
Concernant l'amélioration du parc privé, les résultats sont modestes sur le territoire. Des permanences étaient organisées sur les communes du territoire jusqu'en 2018. La communication sera à renforcer. Le conventionnement n'est pas à ce jour une solution prise en compte par les propriétaires bailleurs en raison du plafond des prix du loyer.	
Les communes de Calvisson et Sommières ont lancé en 2020 le dispositif du permis de louer dans leurs centres anciens, avec l'objectif de lutter contre l'habitat indigne et énergivore.	
Le PIG Alabri s'est arrêté au moment où il commençait à donner ses meilleurs résultats. Un nouveau programme permettrait de continuer l'intervention publique de protection et de prévention du parc de logements concernés par le risque inondation.	
La pression locative sociale est encore forte sur le territoire (supérieure à 5 demandes par attributions en 2020). L'intégration systématique de logements financés en PLAI dans les nouveaux programmes (30% minimum) pourra permettre de continuer à répondre aux besoins des ménages les plus en difficulté.	
Le vieillissement de la population implique un nombre plus important de personnes en perte d'autonomie et aussi en situation de handicap. Trois sont les principales solutions à développer : une augmentation de la capacité d'accueil en maison de retraite, l'adaptation des logements privés et publics aux nouveaux besoins, le développement des maisons en partage.	
Les résultats sont très modestes (7 dossiers propriétaires occupants financés) et un renforcement de la communication autour des différents dispositifs d'accompagnement et financement des travaux d'adaptation est nécessaire.	
Le développement d'une offre d'hébergement d'urgence (une dizaine de places) est toujours d'actualité sur le territoire, en lien avec les objectifs du 7 ^{ème} PDALHPD du Gard.	
Dans un territoire caractérisé par une dynamique de vieillissement de la population, les besoins en logements pour les plus jeunes en insertion professionnelle représente un enjeu clé à prendre en compte pour fixer les jeunes actifs sur le territoire et offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire.	



Pierre MARTINEZ
Président
Communauté de
Communes
Pays de Sommières

Cécile MARQUIER
1^{ère} Vice-Présidente
Communauté de
Communes
Pays de Sommières

Christophe CORREIA
Responsable du Service Aménagement du
Territoire / Développement Durable
c.correia@ccpaysdesommieres.fr

Réalisation et crédits photos A'U sauf mention contraire
www.audrna.com

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

Giovanni SECHI
04 66 29 09 42
giovanni.sechi@audrna.com

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.observatoire.audrna.com



1989 ► 2019...**ET CE N'EST QUE LE DÉBUT !**
EN 2019, L'AGENCE D'URBANISME RÉGION NÎMOISE ET ALÉSIE NNE FÊTE SES 30 ANS