



---

**Communauté de communes  
Vallée de l'Hérault  
Communauté de communes  
du Clermontais**

**Programme Local de l'Habitat**

Synthèse

---

Septembre 2007

Communauté de communes Vallée de l'Hérault  
Parc d'Activités Calmacé  
34 150 GIGNAC  
Tel : 04 67 57 04 50  
Fax : 04 67 57 04 51

Communauté de communes du Clermontais  
20 Avenue Raymond Lacombe  
34 800 CLERMONT L'HERAULT  
Tel : 04 67 88 95 50  
Fax : 04 67 88 95 57

---

---

## Sommaire

<b>1 - Les éléments clés du diagnostic</b>	<b>4</b>
<b>2 - Les objectifs du PLH</b>	<b>9</b>
<b>3 - Les engagements de production</b>	<b>10</b>
<b>4 - Les outils à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs</b>	<b>15</b>

## Introduction

Les deux Communautés de communes Clermontais et Vallée de l'Hérault ont décidé de mener ensemble une démarche de Programme Local de l'Habitat, dont l'objectif est de définir leur politique future en matière d'offre de logements.

Le présent document est la synthèse du diagnostic, des orientations et du programme d'actions du PLH.

Il a été élaboré par le bureau d'étude Urbanis, dans le cadre de la mission qui lui a été confiée par les deux Communautés de communes associées dans un groupement de commande.

Il est issu des discussions organisées lors de six ateliers territoriaux et de deux ateliers thématiques avec les élus et l'ensemble des partenaires institutionnels.

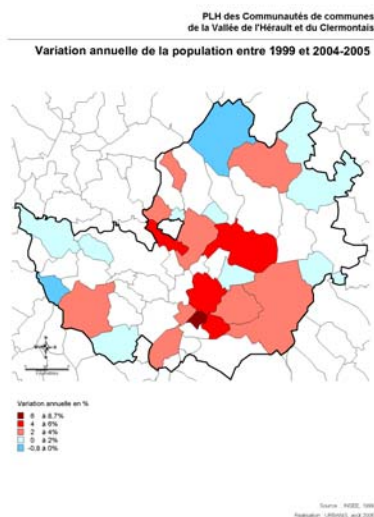
Il a été réalisé avec le soutien financier et technique du Conseil Général de l'Hérault et du Conseil Régional Languedoc-Roussillon.



## 1 - Les éléments clés du diagnostic

### 1.1 - Un territoire en plein essor

Le territoire composé par les deux Communautés de communes Vallée de l'Hérault et Clermontais comptait au dernier recensement général de la population de Mars 1999, 42 516 habitants. Sa population atteindrait aujourd'hui 52 000 habitants, dont 60% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et 40% sur la Communauté de communes du Clermontais.



Ce territoire enregistre depuis le début des années 1980 une croissance démographique rapide qui s'est encore accélérée au cours des dernières années : +1,4% en moyenne annuelle entre 1990 et 1999, +3,1% en moyenne annuelle entre 1999 et 2006.

Cette croissance se structure :

- autour des bourgs centres (Gignac, Aniane, Saint-André de Sangonis, Clermont l'Hérault) qui concentrent à eux seuls la moitié de la croissance démographique du territoire
- le long des axes autoroutiers A75 et A750 où certaines communes (Puilacher, Plaissan, Le Pouget, Ceyras, Canet) ont enregistré des taux de croissance particulièrement élevés au cours des dernières années.



Entre 1990 et 2005, près de 6 300 logements ont été commencés et 7 600 autorisés sur les deux Communautés de communes, dont 60% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et 40% sur la Communauté de communes du Clermontais, respectant en cela les poids démographiques des deux Communautés.

Depuis 1999, la construction neuve a fortement augmenté sur la quasi-totalité du territoire et notamment sur les bourgs centres et les communes situées le long de l'A75 ; elle s'est par contre stabilisée voire même a diminué sur les communes du secteur de garrigues, en couronne de l'agglomération montpelliéraine.

Les projections de production faites par les Elus et le recensement des projets communaux vont dans le sens d'une accélération du rythme de construction neuve dans les prochaines années (900 à 960 logements neufs par an contre 490 en moyenne par an entre 19998 et 2005).

## 1.2 - Une offre de logements déséquilibrée.

**Au 1<sup>er</sup> Mars 1999, le parc de logement du territoire d'étude était composé de 21 384 logements répartis de la façon suivante :**

- 17 186 résidences principales, soit 80,4% du parc total
- 2 480 résidences secondaires, soit 11,6% du parc total
- 1 718 logements vacants, soit 8,0% du parc total

**Le parc de résidences principales se caractérise par :**

- **Une prédominance du modèle individuel :** au 1<sup>er</sup> mars 1999, 84% du parc de résidences principales (90% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault) étaient des logements individuelles, maisons de ville ou pavillons. Or on sait que le modèle pavillonnaire, fortement consommateur d'espace et générateur de déplacements, ne peut aujourd'hui être reproduit à l'infini. On observe ainsi un début de diversification des formes urbaines avec une augmentation proportionnellement plus importante du nombre de logements produits chaque année en collectif et en individuel groupé. La part de la maison individuelle pure a diminué de façon significative dans la production neuve au cours des dernières années, même si elle reste le produit phare : elle ne représente plus que 78% de la construction neuve sur la période 1998-2005, contre 90% sur la période 1990-1997.
- **Une offre locative insuffisante et majoritairement ancienne :** au 1<sup>er</sup> mars 1999, l'offre locative représentait 25,5% du parc de résidences principales du territoire, soit près de 4 600 logements ; 23,2% sur la Communauté de communes vallée de l'Hérault, soit 2 300 logements.

	Propriétaires	Locataires non HLM	Locataires HLM	Locataires meublés	Log's gratuitement
Communauté de communes Clermontais	4456	1596	581	89	426
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	7011	1909	314	110	694
Ensemble du territoire	11467	3505	895	199	1120

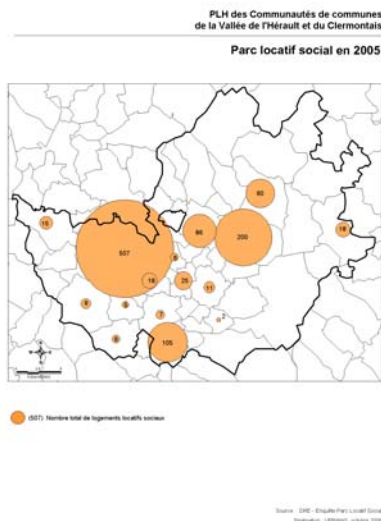
Ce parc a fortement progressé entre 1990 et 1999 notamment dans le secteur privé (+1100 logements) et les opérations récentes (programmes immobiliers défiscalisés, réinvestissement des centres anciens) témoignent de l'intérêt des investisseurs pour ce territoire.

L'offre locative est toutefois loin de répondre à la demande ; le marché est tendu et les loyers ont enregistré de fortes hausses au cours des dernières années (600 € pour un T3, 1 000 € voire plus pour une villa). Faute de pouvoir devenir propriétaires, les ménages restent locataires avec pour conséquence le développement de tensions sur le marché locatif pour lequel la demande reste forte. Faute d'offre locative sociale suffisante, les populations les plus défavorisées sont contraintes d'accepter des logements inconfortables, voire indécents, à des niveaux de loyers parfois élevés. Le parc locatif est en effet encore majoritairement ancien (45% des logements locatifs datent d'avant 1917) et nombre de logements présentent des signes d'inconfort voire d'indécence.

### 1.3 - Un parc locatif social insuffisant et inégalement réparti.

Le parc HLM des deux Communautés de communes Vallée de l'Hérault et Clermontais était constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2005 de 1 071 logements, soit moins de 5% du parc de résidences principales (contre 17% en moyenne nationale et 10,4% en moyenne départementale). Le taux d'équipement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault n'est quant à lui que de 3,7%

	Parc HLM	Parc de résidences principales 1999	Taux d'équipement
Communauté de communes Clermontais	703	7148	9,83%
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	368	10038	3,67%
Ensemble du territoire	1071	17186	6,23%



L'offre locative sociale est très inégalement répartie à l'échelle du territoire : Clermont l'Hérault et Gignac, avec respectivement 507 et 200 logements locatifs sociaux, sont les deux seules communes du périmètre d'étude à dépasser le taux d'équipement moyen du département de l'Hérault : 18,1% pour Clermont l'Hérault et 12,6% pour Gignac. Ces deux communes concentrent à elles seules les deux tiers du parc locatif social de l'ensemble du territoire d'étude.

À l'inverse, 30 des 47 communes du territoire ne comptent aucun logement social. C'est le cas de 22 des 26 communes de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, où la ville de Gignac concentre à elle seule près de 55% du parc HLM.

Cette faiblesse de l'offre locative sociale ne peut faire face à une demande en progression et de fait largement insatisfaite. Sur l'année 2004, plus de 500 demandes de logements sociaux ont été déposées ou renouvelées auprès des différents organismes HLM du territoire, soit 30% de plus qu'en 2001. Le CCAS de Gignac fait ainsi état d'une centaine de demandes en instance pour un logement libéré en moyenne tous les trois mois, celui d'Aniane de 50 à 70 dossiers déposés en 2005.

Alors que l'offre de logements très sociale est pratiquement inexistante (4 logements PLAI sur le territoire), force est de constater que la demande de logements HLM présente un caractère social très affirmé avec :

- un niveau de solvabilisation des ménages particulièrement faible : 9 demandeurs sur 10 ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM
- un niveau de précarité important : près de la moitié des demandeurs sont en situation précaire.

Face à cette demande croissante, le marché du logement social est fortement tendu ce qui se traduit par un taux de mobilité faible et un allongement des délais d'attente.

## 1.4 - Une offre d'hébergement spécifique très nettement insuffisante.

**L'offre d'hébergement spécifique - hébergement d'urgence, logement temporaire et d'insertion - est très aujourd'hui nettement insuffisante sur le territoire d'étude :**

- Aucune place d'hébergement d'urgence ni aucune place dans le cadre du Dispositif Hivernal d'Urgence.
- Aucune place en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Résidence sociale ou Maison-Relais.
- Seulement 9 logements d'insertion gérés par l'Association Trait d'Union (ATU).

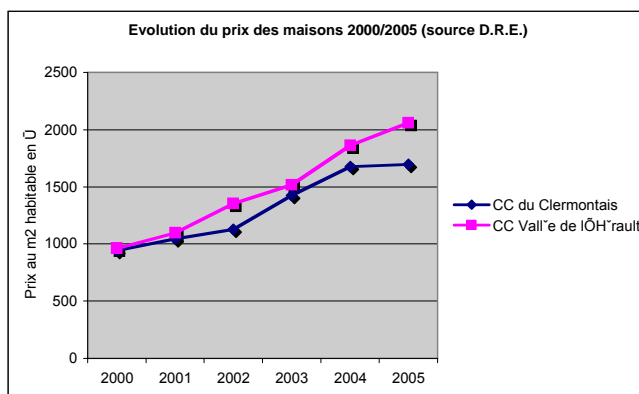
La réflexion sur la problématique du logement des jeunes a abouti à la création fin 2005, d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes ; cette structure a pour objectif de développer des actions en faveur de l'accès des jeunes au logement.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, le territoire d'étude comptait 523 places en établissement d'hébergement, pour personnes âgées, soit un taux d'équipement (nombre de lits pour 1 000 habitants de 75 ans et plus) de 100, inférieur à l'objectif de 118,8 lits fixé par le Schéma gérontologique départemental, mais supérieur au taux d'équipement moyen du département de l'Hérault au 1<sup>er</sup> janvier 2005 (98,05).**

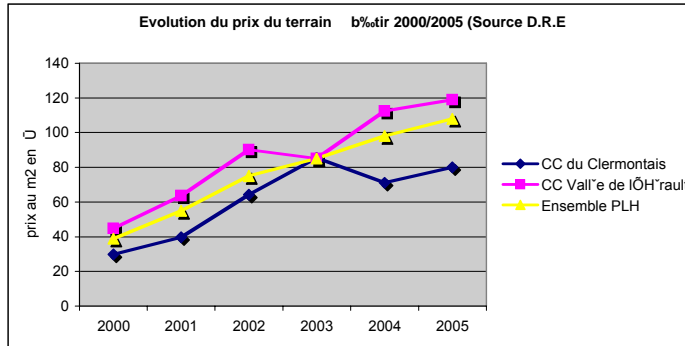
Enfin, conformément au Schéma départemental des **Gens du Voyage**, une aire d'accueil est en cours d'aménagement sur la commune de Clermont l'Hérault .Elle ne pourra suffire aux besoins réels et devra à court-moyen terme être complétée par un second site d'accueil à localiser sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

## 1.5 - Un marché du logement à la hausse et tendu

- **Une hausse de longue durée des prix de l'immobilier :** La période 2000-2005 se caractérise par une forte progression des valeurs foncières sur l'ensemble des segments du marché immobilier :



- doublement du prix des maisons de village, villas et appartements dont les prix médians s'élèvent respectivement à 130.000€ (1.600€/m<sup>2</sup>), 250.000€ (2.100€ / m<sup>2</sup>) et 1.400€/ m<sup>2</sup> en 2005.



- quasi triplement du coût moyen du terrain à bâtir dont la valeur moyenne s'établit en 2005 à 110€ par m<sup>2</sup> contre 40€ en 2000. La pression immobilière reste très forte sur le secteur de la Vallée de l'Hérault où l'on note une accélération des prix depuis 2003.

- En parallèle, évolution plus modérée des loyers qui reste toutefois très significative de la tension du marché local : + 20% à + 35%, selon le type de logement sur la période 2000/2005.

- **Une fragilisation des candidats à l'accession.** À revenus constants (de l'ordre 2.000/2.500€ mensuel), l'accession impose une diminution de la taille des lots à bâtir (300/400 m<sup>2</sup>), l'allongement de la durée de remboursement des prêts bancaires (20 ans et plus), l'éloignement de plus en plus important du lieu de travail. Avec pour conséquence l'insolvabilité d'un nombre croissant de ménages accédants du fait d'un investissement à la hausse et de dépenses non budgétisées initialement (déplacements en particulier).
- **Des modes opératoires qui se réalisent parfois au détriment de la qualité résidentielle et urbaine des nouveaux quartiers.** La diminution de la taille des lots à bâtir se traduit généralement par une qualité urbaine et résidentielle moins satisfaisante. La forte valorisation foncière de ces dernières années amène par ailleurs certains propriétaires fonciers à réaliser eux-mêmes l'équipement et la commercialisation de lots à bâtir sur des petites opérations (partages familiaux). Il en résulte, faute de négociation avec les partenaires publics, une mauvaise ou une faible qualité des aménagements induits : réseaux et dessertes insuffisants, voirie traitée à minima, maîtrise du ruissellement inadaptée.....
- **Des politiques publiques d'aménagement et de négociation comme éléments correcteurs du marché immobilier.** La mise en œuvre de Zones d'Aménagement Concerté constitue une réponse publique aux effets inflationnistes du marché immobilier. Ce mode opératoire permet, par la maîtrise de la programmation et par le jeu de la péréquation foncière, de produire du logement accessible en terme de prix de vente et de niveau de loyer (petits programmes de logements sociaux en individuel groupé ou petit collectif, programmes adaptés aux primo-accédants...). Il permet une meilleure prise en compte du financement des équipements lourds liés au développement résidentiel.

---

## 2 - Les objectifs du PLH

**Le PLH s'articule autour de 4 objectifs majeurs :**

### **1 – Développer une offre de logements suffisante en volume et plus diversifiée**

**L'objectif de production à retenir dans le cadre du PLH est à la fois :**

- **quantitatif** : la production de logements doit être suffisante pour répondre aux besoins, mais également être maîtrisée pour éviter une croissance démesurée des communes.
- **qualitatif** : le PLH doit favoriser une diversification de l'offre de logements de façon à corriger les déséquilibres structurels actuels et répondre à la demande des ménages dans toute sa diversité. Cet enjeu général de diversification de l'offre de logements se décline en trois orientations majeures :
  - Produire une offre de logements adaptée par sa quantité, sa qualité, ses prix aux attentes et capacités des classes moyennes et des jeunes ménages (logements locatifs sociaux et intermédiaires, logements locatifs privés, accession à la propriété).
  - Développer une offre adaptée aux plus modestes.
  - Apporter une réponse à la demande de logement des jeunes travailleurs, confrontés à l'absence d'offre adaptée tant en taille de logements qu'en niveau de loyers.

### **2 – Favoriser une production de logements mieux structurée à l'échelle du territoire, plus respectueuse des principes d'économie d'espace, de protection des espaces naturels et agricoles, mais aussi de meilleure qualité urbaine.**

Un des enjeux majeurs du PLH est d'inscrire la politique du logement dans une vision stratégique plus large du développement du territoire. En ce sens, une réflexion doit être menée sur la répartition spatiale de la production de logements, permettant de limiter la consommation d'espace et de protéger les espaces naturels et agricoles, de maîtriser les déplacements, d'optimiser les équipements publics structurants.

### **3 – Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé ancien et de lutte contre l'habitat indigne**

Les politiques de requalification de l'habitat ancien qui seront mises en place sur le territoire devront intégrer la lutte contre l'habitat indigne, au travers :

- d'une politique urbaine ambitieuse visant à recomposer les îlots les plus dégradés,
- de la mise en place d'outils incitatifs (OPAH, PST) mais aussi d'outils coercitifs en direction des bailleurs indécents

### **4 – Développer une offre adaptée en logements d'urgence, logements d'insertion, logements intermédiaires, aujourd'hui largement déficitaires.**

## 3 - Les engagements de production

### 3.1 - Produire 800 logements par an sur le territoire des 2 communautés de communes

**Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans un objectif de maîtrise de la croissance démographique et urbaine du territoire** : 62.500 habitants à échéance du P.L.H (2012) sur l'ensemble des deux Communautés de communes, soit un rythme de croissance de 3,2%, proche de celui enregistré au cours des dernières années.

Cette croissance démographique correspond à une **production annuelle globale de 800 logements familiaux** (hors hébergement spécifique). L'essentiel de cette production se réalisera sous forme d'extensions urbaines ; seule une petite partie des besoins (une soixantaine de logements par an) pourra être couverte par le réinvestissement des tissus urbains existants (friches urbaines, emprises résiduelles au sein des tissus bâtis) et la remise sur le marché de logements vacants ou insalubres.

Communautés de communes	Objectif de production annuelle du P.L.H.	%age de la production
Clermontais	353	44%
Vallée de l'Hérault	447	56%
<b>Total périmètre</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>

### 3.2 - Equilibrer la production future à l'échelle du territoire

Les objectifs de production par secteurs géographiques prennent en compte un certain nombre de critères tels que la desserte, la présence d'équipements structurants ou d'emplois, l'existence de projets communaux. Globalement, le poids des bourgs centres et du secteur des Garrigues va se renforcer, tandis que la croissance des communes de vallée et de coteaux devrait globalement ralentir.

Secteurs géographiques	Nbre logements sociaux 2006 (HLM)	Taux 2005/ parc logement	Nbre logements sociaux en 2012 selon objectif PLH	Taux 2012/ parc logement (estimation)
Bourgs centres	844	10%	1 351	13,4%
Garrigues	18	1%	190	6,8%
Communes Vallée 1	168	2%	576	6,9%
Communes vallée 2	17	< 1%	178	6,0%
Coteaux	0	0%	41	1,7%
Salagou / St Guilhem	24	2%	53	3,8%
<b>Total périmètre</b>	<b>1 071</b>	<b>4,2%</b>	<b>2 389</b>	<b>7,9%</b>

Le taux d'équipement de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault devrait ainsi passer de 3% à 6,5% en 2012 et celui de la Communauté de communes du Clermontais à 9,9%

### 3.3 - Accroître et rééquilibrer l'offre de logements sociaux

**En matière de logement social, le PLH se fixe un triple objectif :**

- **Un objectif quantitatif ambitieux de 220 logements sociaux nouveaux par an**, tous types confondus (logements HLM, logements conventionnés privés, logements communaux à occupation sociale), **soit près de 28% de la production totale de logements.**
- **Un objectif de rééquilibrage spatial de l'offre sociale** prenant en compte les caractéristiques des communes et leur degré d'équipement ; les clés de répartition de la production sont les suivantes :

Typologie des communes	Objectif	Niveau de production
Bourgs centres bien équipés : Gignac, Clermont l'Hérault	Maintien et confortement	25% de l'offre nouvelle
Bourgs centre ayant 5% de logements sociaux ou plus : Aniane, Paulhan,	Confortement	25% de l'offre nouvelle
Bourgs ou communes importantes ou en développement ayant moins de 5% de logements sociaux : Aspiran, Brignac, Canet, Ceyras, Fontès, Nébian, Péret, Usclas d'Hérault, Argelliers, Campagnan, La Boissière, Le Pouget, Montarnaud, Montpeyroux, Plaissan, Pouzols, Saint André de Sangonis, Saint Bauzille de la Sylve, Saint Jean de Fos, Saint Pargoire, Saint Paul et Valmalle, Tressan. Vendémian.	Rattrapage	30% de l'offre nouvelle
Petites communes rurales ou touristiques : Liausson, Lieuran Cabrières, Mérifons, Mourèze, Salasc, Valmascle, Villeneuve, Arboras, Lagamas, Saint Guiraud, Saint Guilhem le Désert.	Réponse aux besoins locaux	Production unitaire selon opportunités
Communes rurales plus importantes : Cabrières, Octon, Aumelas, Bélarga, Jonquières, Popian, Saint Saturnin de Lucian, Puéchabon, Puilacher, Saint Saturnin de Lucian		25% de l'offre nouvelle

L'application de ces principes conduit à la répartition suivante de l'offre future de logement social par Communauté de communes et par secteurs géographiques :

Communautés de communes	Nb total de logements sociaux par an	%age de la production nouvelle
Clermontais	94	27%
Vallée de l'Hérault	126	28%
<b>Total périmètre</b>	<b>220</b>	<b>28%</b>

- **Un objectif de rééquilibrage de la production par produits** : l'objectif est d'intégrer une part significative de logements destinés aux ménages les plus démunis et pour cela de réserver 15% de la production en PLAI (logements accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM) et de limiter à 10% les logements financés en PLS.

### 3.4 - Promouvoir l'accèsion sociale et l'accèsion abordable

Il s'agit :

- de favoriser l'accèsion sociale en mobilisant le nouveau PLAS destiné aux primo-accédants aux revenus modestes.
- de développer dans le cadre des opérations d'ensemble et en concertation avec les aménageurs, l'accèsion abordable, de 25 à 30 % en dessous du prix du marché et destinée aux primo-accédants aux revenus moyens.

### 3.5 - Développer les modes de logement et d'hébergement spécifiques

Le PLH a pour objectif de répondre aux besoins de logement et d'hébergement spécifiques ; il s'agit donc de développer :

- l'offre d'hébergement d'urgence : création de 10 à 15 places
- l'offre de logement temporaire et d'insertion en direction notamment des jeunes travailleurs : création d'une résidence sociale ou Maison relais de 10 à 20 places.
- l'offre d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : création de 30 lits supplémentaires à court terme pour atteindre l'objectif fixé par le Schéma gérontologique départemental (besoins de rattrapage), création de 124 lits supplémentaires d'ici l'échéance du PLH pour maintenir cet objectif ; développement d'une offre de logements adaptée aux personnes âgées au sein de programmes immobiliers mixtes.
- L'offre d'accueil des gens du voyage sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en complément de l'aire en cours d'aménagement sur Clermont l'Hérault.

**Les objectifs de production du P.L.H. par type de logements**  
**Communauté de Communes Vallée de l'Hérault**

	<b>Nombre de logements l'an</b>	
<b>1 - Logements neufs (extension/ dents creuses)</b>	<b>414</b>	<b>92,6%</b>
1 - 1 locatif à loyer maîtrisé	104	
- dont PLAI (très social)		16
- dont PLUS (social)		78
- dont PLS (intermédiaire)		10
1 - 2 Logement privé	310	
- locatif privé (De Robien, Borloo populaire)		83
- Accession à la propriété		227
dont accession abordable		89
<b>2 - Logements vacants réaffectés</b>	<b>33</b>	<b>7,4%</b>
2 - 1 locatif à loyer maîtrisé public (acquisition / amélioration)	11	
- dont PLAI (très social)		1
- dont PLUS (social)		4
- dont Palulos commune		6
2 - 2 Logement conventionné privé (Anah)	11	
- dont Anah intermédiaire		1
- dont Anah social		8
- dont Anah très social		2
2 - 3 Loyer / accession libre	11	
<b>TOTAL PRODUCTION (1+2)</b>	<b>447</b>	<b>100%</b>
- dont locatif à loyer maîtrisé		126 <b>28%</b>

**Communauté de Communes du Clermontais**

	<b>Nombre de logements l'an</b>	
<b>1 - Logements neufs (extension/ dents creuses)</b>	<b>326</b>	<b>92,4%</b>
1 - 1 locatif à loyer maîtrisé	76	
- dont PLAI (très social)		11
- dont PLUS (social)		57
- dont PLS (intermédiaire)		8
1 - 2 Logement privé	250	
- locatif privé (De Robien, Borloo populaire)		67
- Accession à la propriété		183
<i>dont accession abordable</i>		71
<b>2 - Logements vacants réaffectés</b>	<b>27</b>	<b>7,6%</b>
2 - 1 locatif à loyer maîtrisé public (acquisition / amélioration)	9	
- dont PLAI (très social)		1
- dont PLUS (social)		4
- dont Palulos commune		5
2 - 2 Logement conventionné privé (Anah)	9	
- dont Anah intermédiaire		1
- dont Anah social		7
- dont Anah très social		1
2 - 3 Loyer / accession libre	8	
<b>TOTAL PRODUCTION (1+2)</b>	<b>353</b>	<b>100%</b>
- dont locatif à loyer maîtrisé	94	27%

---

## 4 - Les outils à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs

La mise en œuvre du programme d'actions du PLH suppose le recours à un certain nombre d'outils fonciers, réglementaires, incitatifs.

### 4.1 - Outils à mettre en œuvre au niveau des Communautés de communes

Dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLH, les Communautés de communes auront un double rôle : partenaires financier d'une part, partenaires technique d'autre part.

#### • La Communauté de communes, partenaire financier

##### ▪ Participation financière aux études

- Participation financière à l'étude pré-opérationnelle d'OPAH à inscrire dans le cadre de la politique régionale des OPAH revitalisation rurale (subvention du Département et de la Région).
- Participation financière aux études urbaines sur les secteurs à enjeux avec pour objectif de développer des formes urbaines alternatives moins consommatrice d'espace et d'énergie (démarche HQE), mieux intégrées au tissu urbain des villages et répondant aux aspirations des populations résidentes. Cinq études urbaines seront ainsi financées chaque année sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

##### ▪ Participation financière aux acquisitions foncières.

L'objectif pour la Communauté de communes est de venir abonder les aides existantes du Département et de la Région, par une ligne budgétaire spécifique ciblée sur l'acquisition de parcelles vierges en tissu urbain (« dents creuses ») ou d'îlots bâtis à restructurer. Il s'agit de permettre ainsi la réalisation à court terme d'opérations d'habitat répondant aux exigences de qualité et de mixité du PLH.

▪ **Soutien financier à la production de logements à loyer maîtrisé en bâti ancien.**

L'orientation stratégique retenue est de cibler l'intervention de la Communauté de communes sur la production de logements sociaux en bâti ancien. Elle s'adresse :

- aux communes : subvention d'équilibre à la production de logements communaux PALULOS
- aux bailleurs sociaux : subvention d'équilibre à la production de logements PLUS / PLAI en acquisition / réhabilitation
- aux propriétaires privés : subvention complémentaire à l'ANAH dans le cadre de l'OPAH intercommunale.

L'objectif de production est de 20 logements par an sur l'ensemble des deux Communautés de communes.

▪ **Soutien financier à la production de logements en accession abordable.**

Il s'agit de favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants à des conditions économiques privilégiées et pour cela leur accorder une aide financière ouvrant droit à une majoration du prêt à taux zéro, conformément aux nouvelles dispositions de la Loi ENL.

L'objectif est de soutenir 80 projets par an sur l'ensemble des deux Communautés de communes

• **La Communauté de communes, partenaire technique**

La Communauté de communes a vocation à être un partenaire technique majeur des communes pour la mise en œuvre du PLH. **Le Pôle de ressources et de conseil**, chargé d'animer la mise en œuvre du PLH et d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets, sera la cheville ouvrière de son intervention. Ce Pôle de ressources aura pour missions :

- D'aider les communes dans la définition de leurs projets d'aménagement et immobiliers, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de densité, de qualité urbaine et architecturale ;
- D'assister les communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme de façon à veiller à la prise en compte effective des objectifs de production quantitatifs et qualitatifs du PLH ;
- D'assister les communes dans leurs négociations avec les opérateurs publics (organismes HLM) et privés (aménageurs, lotisseurs, promoteurs) ;
- D'aider au montage opérationnel des opérations d'urbanisme (ZAC, PAE...);
- De soutenir et suivre les opérations exemplaires et expérimentales (restructuration urbaine, nouvelle formes urbaines, HQE...);
- D'assurer la coordination avec les acteurs du logement : Etat, Département, Etablissement Public Foncier Régional ;
- D'organiser le suivi du PLH.

La Communauté de communes assurera également l'animation de l'**Observatoire foncier** destiné à suivre les évolutions du foncier sur le territoire et à identifier les opportunités d'acquisition pour des opérations à long terme. Il s'agit en effet de constituer des réserves foncières permettant de maîtriser les prix de sortie des logements et de diversifier l'offre ; cette politique sera mise dans un cadre partenarial avec le Département et l'Etablissement Public Foncier Régional en cours de constitution.

## 4.2 - Outils à mettre en œuvre au niveau des communes

### • La transcription des objectifs de production du PLH dans les documents d'urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les outils privilégiés de mise en œuvre du PLH au niveau de chaque commune. La Loi SRU stipule qu'ils doivent être compatibles avec le PLH : les PLU doivent donc prévoir des capacités de construction suffisantes au regard des objectifs quantitatifs fixés par le PLH ; ils doivent aussi répondre aux principes de diversité, de mixité et de qualité du PLH et notamment créer les conditions pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

Il s'agit :

- D'évaluer la capacité d'accueil des PLU tant en zones urbaines qu'en zones d'extension urbaine et prévoir le cas échéant, l'ouverture de nouvelles zones répondant aux objectifs de production et de mixité fixés par le PLH.
- De favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale au travers des différentes pièces constitutives du PLU : PADD (rappel des objectifs de production), orientations particulières d'aménagement des secteurs de développement, règlement, servitudes d'urbanisme prévues par l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme (délimitation de secteurs devant accueillir un pourcentage minimum de logements locatifs ; création d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale).

### • Le recours aux procédures d'aménagement concerté

L'aménagement concerté est la démarche la mieux adaptée pour maîtriser la qualité urbaine des projets et promouvoir la mixité et la diversité de l'habitat. Il convient donc de favoriser le recours à la Zone d'Aménagement Concerté sur les secteurs à enjeux dans la mesure où elle permet :

- La définition d'un programme répondant aux objectifs de mixité sociale et urbaine (possibilité d'imposer un taux de logements à loyers maîtrisés).
- La péréquation des charges foncières, en faveur de la diversité de l'habitat.
- Le financement de tout ou partie des équipements par l'aménageur.
- 

Dans le cas de lotissement, pourra être négociée avec les opérateurs, la mise à disposition de macro-lots destinés à accueillir des logements sociaux.

### • La mobilisation des outils permettant la constitution de réserves foncières

- Recours au Droit de Préemption Urbain sur les opportunités foncières identifiées en tissu urbain.
- Délimitation de périmètres de Zones d'Aménagement Différé sur les zones agricoles ou naturelles.
- Mise en place des outils fiscaux dissuadant la rétention foncière (majoration de la TFNB)
- Acquisition des emprises publiques (Etat, RFF hors voies ferrées...) aux conditions préférentielles mises en place par la Loi ENL