

RAPPORT 4 - 8 <i>Rapporteur : M. Jean-Marcel JOVER</i>	AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	
BILAN DE LA TROISIÈME ANNÉE 2010	

La Communauté de communes a adopté en février 2008 un Programme Local de l'Habitat (PLH), fixant des orientations sur lesquelles se base aujourd'hui la politique communautaire de l'habitat.

Comme le prévoit l'article L.302-3 du code de la construction et de l'habitation, un bilan annuel de réalisation est dressé par le maître d'ouvrage. Ce bilan a pour objet d'ouvrir le débat sur les actions engagées, de faire un point concret sur leurs avancements et d'apporter d'éventuels ajustements au programme d'actions.

Le PLH s'organise autour de quatre grands objectifs :

- Développer une offre de logements suffisante en volume et plus diversifiée,
- 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,
- Poursuivre la politique de réhabilitation du parc privé ancien et de lutte contre l'habitat indigne,
- Développer une offre adaptée en logements d'urgence, d'insertion et intermédiaires.

Les actions mises en œuvre en 2010 ont consisté à répondre aux objectifs du PLH :

- par la définition de projet de logements sociaux sur du foncier acquis par la Communauté de communes depuis 2007 : près de 33 500 m² de foncier ont été acquis dans ce cadre, représentant un investissement de 5 931 776 €.

Commune	Programme	Avancement	Intervention de la CCVH	Superficie	Nb de logements
Bélarça	Quartier N-E	Faisabilité	Portage foncier : 440 000 € Frais notariés : 5 434.17 €	3 421 m ²	10
Gignac	La Croix	Préfaisabilité	Portage foncier : 4 699 112 €	19 779 m ²	Env. 50
Le Pouget	Lagarel	Faisabilité	Portage foncier : 51 000 € Fonds de concours : 80 000 € (2010) Frais notariés : 1 314.62 €	1 700 m ²	12
Le Pouget	Maison du Griffé	Préfaisabilité	Aide à l'acquisition : 50 000 €	220 m ²	5
Montarnaud	La Grange	Démarrage des travaux	Portage foncier : 200 000 € Frais notariés :	321 m ²	3

			3 008.99 €		
Plaissan	Cave coopérative	Faisabilité	Portage foncier : 140 000 € Frais notariés : 2 400.50 €	3 172 m ²	14
Plaissan (2010)	Remise	Faisabilité	Aide à l'acquisition : 35 000 €	110 m ²	3
Pouzols	Les Aires	Faisabilité	Portage foncier : 351 664 € Frais notariés : 4 637.72 €	4 828 m ²	10
Total			6 063 572 €	33 551 m²	Environ 105

- par l'aide à la réhabilitation de logements communaux ou de bâtiments vacants par les bailleurs sociaux : accompagnement technique et financier pour la réhabilitation de 6 logements sur 3 communes, représentant une aide de 22 782 €, ainsi que l'aide à Hérault Habitat pour deux opérations sur Gignac.

Commune	Nb de logements	Participation Maîtrise d'œuvre	Participation équilibre	Avancement du projet
Puéchabon	4	-	-	Livrés en avril 2010
Jonquières	1	5 400 €	-	Livré en avril 2011
St Guiraud	1	10 873 €	6 509 €	Livré en novembre 2010
Gignac Hôtel de Laurès	6		83 333 €	Projet en cours
Gignac 42 Gd rue	3		14 579 €	Livrés en janvier 2011
Total	15	16 273 €	104 441 €	

- par la réalisation d'études urbaines pour le compte des communes, permettant d'anticiper des scénarios d'aménagement ou d'évaluer les modalités opérationnelles de certains projets.

Commune	Date d'étude	Prestataire
Arboras	2007	SITEA
Jonquières	2007	Manufacture des paysages
Le Pouget	2007	J-C. Pansier
Montpeyroux	2007	J-C. Pansier
Puilacher	2007	Manufacture des paysages
Vendémian	2008	SITEA
St Saturnin de L.	2008	SCE
Puéchabon	2008	Manufacture des paysages
Saint Guiraud	2009	P. Lointier – C. Gins
St Pargoire	2009	Tercia/Agir en Ville
St Paul et V.	2009	N+B

Saint Bauzille	2010	Régis Nébout et Nemis
Aniane	2010	Boyer, Percheron et Assus

- par l'aide financière accordée au CLLAJ « Pays Cœur d'Hérault » (6 500 €) en charge du logement des jeunes (information, recherche et orientation, observatoire, gestion d'appartements en sous-location, résidence sociale) et par la signature d'un avenant à la convention avec l'ADIL (permanence bimensuelle à Gignac).
- par la réalisation d'une étude de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des centres anciens.

En terme de production, le PLH prévoit la construction de 450 logements/an. Or :

- 295 logements ont été autorisés en 2010 contre 224 en 2009, 567 en 2008, 433 en 2007 et 584 en 2006 ;
- 200 habitations ont été mises en chantier contre 190 en 2009 et 323 en moyenne pour les années 2006 à 2008.

Il n'apparaît pas nécessaire aujourd'hui de modifier la programmation de logements du PLH.

D'autre part, les objectifs de diversification ne sont pas atteints : seulement 5% des logements autorisés sont collectifs en 2010. La construction de logements collectifs sur le territoire relève essentiellement de l'intervention de bailleurs sociaux. En effet, le marché du logement, malgré sa tension, ne permet pas l'investissement de promoteurs privés dans cette typologie de logements. De même la quasi-totalité des logements autorisés sont destinés à l'accession à la propriété et non à la location.

De plus, le parc privé réhabilité en centre ancien est prioritairement celui des propriétaires occupants, seuls 7 logements ont été conventionnés alors que le PLH en prévoit 11 par an. 23 logements occupés par leur propriétaire ont été conventionnés, le PLH n'en prévoyant que 11.

Il apparaît donc nécessaire d'encourager la création logements sociaux et locatifs. Le montage d'opérations sur les terrains achetés par la Communauté de communes permettra de créer prioritairement des logements collectifs ou abordables. Cependant, cette seule intervention n'est pas suffisante et il est impératif que les communes fassent respecter aux aménageurs les règles de 30% de logements à loyer encadré dans les opérations neuves. Enfin, le lancement d'un programme de réhabilitation dans les centres anciens va permettre d'aller dans ce sens.

Je propose donc à l'Assemblée :

- d'approuver le bilan annuel 2010 du Programme Local de l'Habitat tel qu'il suit :

par la définition de projet de logements sociaux sur du foncier acquis par la Communauté de communes depuis 2007 : près de 33 500 m² de foncier ont été acquis dans ce cadre, représentant un investissement de 5 931 776 €.

Commune Programme Avancement Intervention de la CCVH Superficie Nb de logements

Bélarça Quartier N-E Faisabilité Portage foncier : 440 000 €

Frais notariés : 5 434.17 € 3 421 m² 10

Gignac La Croix Préfaisabilité Portage foncier : 4 699 112 € 19 779 m² Env. 50

Le Pouget Lagarel Faisabilité Portage foncier : 51 000 €

Fonds de concours : 80 000 € (2010)

Frais notariés :

1 314.62 € 1 700 m² 12

Le Pouget Maison du Griffon Préfaisabilité Aide à l'acquisition : 50 000 € 220 m² 5
Montarnaud La Grange Démarrage des travaux Portage foncier : 200 000 €
Frais notariés :
3 008.99 € 321 m² 3
Plaissan Cave coopérative Faisabilité Portage foncier : 140 000 €
Frais notariés :
2 400.50 € 3 172 m² 14
Plaissan (2010) Remise Faisabilité Aide à l'acquisition : 35 000 € 110 m² 3
Pouzols Les Aires Faisabilité Portage foncier : 351 664 €
Frais notariés :
4 637.72 € 4 828 m² 10
Total 6 063 572 € 33 551 m² Environ 105

 par l'aide à la réhabilitation de logements communaux ou de bâtiments vacants par les bailleurs sociaux : accompagnement technique et financier pour la réhabilitation de 6 logements sur 3 communes, représentant une aide de 22 782 €, ainsi que l'aide à Hérault Habitat pour deux opérations sur Gignac.

Commune	Nb de logements	Participation	Maîtrise d'œuvre	Participation équilibre	Avancement du projet
Puéchabon	4	-	-	-	Livrés en avril 2010
Jonquières	1	5 400 €	-	-	Livré en avril 2011
St Guiraud	1	10 873 €	6 509 €	-	Livré en novembre 2010
Gignac	Hôtel de Laurès	6 83 333 €	-	-	Projet en cours
Gignac	42 Gd rue	3 14 579 €	-	-	Livrés en janvier 2010
Total	15	16 273 €	104 441 €	-	

 par la réalisation d'études urbaines pour le compte des communes, permettant d'anticiper des scénarios d'aménagement ou d'évaluer les modalités opérationnelles de certains projets.

Commune	Date d'étude	Prestataire
Arboras	2007	SITEA
Jonquières	2007	Manufacture des paysages
Le Pouget	2007	J-C. Pansier
Montpeyroux	2007	J-C. Pansier
Puilacher	2007	Manufacture des paysages
Vendémian	2008	SITEA
St Saturnin de L.	2008	SCE
Puéchabon	2008	Manufacture des paysages
Saint Guiraud	2009	P. Lointier – C. Gins
St Pargoire	2009	Tercia/Agir en Ville
St Paul et V.	2009	N+B
Saint Bazille	2010	Régis Nébout et Nemis
Aniane	2010	Boyer, Percheron et Assus

 par l'aide financière accordée au CLLAJ « Pays Cœur d'Hérault » (6 500 €) en charge du logement des jeunes (information, recherche et orientation, observatoire, gestion d'appartements en sous-location, résidence sociale) et par la signature d'un avenant à la convention avec l'ADIL (permanence bimensuelle à Gignac).

 par la réalisation d'une étude de dimensionnement préalable à la mise en place d'un programme de réhabilitation des centres anciens.

En terme de production, le PLH prévoit la construction de 450 logements/an. Or :

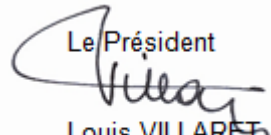
- 295 logements ont été autorisés en 2010 contre 224 en 2009, 567 en 2008, 433 en 2007 et 584 en 2006 ;
- 200 habitations ont été mises en chantier contre 190 en 2009 et 323 en moyenne pour les années 2006 à 2008.

Il n'apparaît pas nécessaire aujourd'hui de modifier la programmation de logements du PLH.

D'autre part, les objectifs de diversification ne sont pas atteints : seulement 5% des logements autorisés sont collectifs en 2010. La construction de logements collectifs sur le territoire relève essentiellement de l'intervention de bailleurs sociaux. En effet, le marché du logement, malgré sa tension, ne permet pas l'investissement de promoteurs privés dans cette typologie de logements. De même la quasi-totalité des logements autorisés sont destinés à l'accession à la propriété et non à la location.

De plus, le parc privé réhabilité en centre ancien est prioritairement celui des propriétaires occupants, seuls 7 logements ont été conventionnés alors que le PLH en prévoit 11 par an. 23 logements occupés par leur propriétaire ont été conventionnés, le PLH n'en prévoyant que 11.

Il apparaît donc nécessaire d'encourager la création logements sociaux et locatifs. Le montage d'opérations sur les terrains achetés par la Communauté de communes permettra de créer prioritairement des logements collectifs ou abordables. Cependant, cette seule intervention n'est pas suffisante et il est impératif que les communes fassent respecter aux aménageurs les règles de 30% de logements à loyer encadré dans les opérations neuves. Enfin, le lancement d'un programme de réhabilitation dans les centres anciens va permettre d'aller dans ce sens.

Le Président

Louis VILLARET