

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 25 juin 2012**  
~~~~~

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
BILAN DE LA QUATRIÈME ANNÉE 2011**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 25 juin 2012 à 18h00 à la Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes

Etaient présents ou représentés :

M. Philippe SALASC, M. Jean-Pierre VANRUYSKENSVELDE, M. Jérôme CASSEVILLE, M. Michel SAINTPIERRE, M. Maurice DEJEAN, M. Jean-Marcel JOVER, Mme Sylvie CONTRERAS, Mme Anne-Marie DEJEAN, Mme Maguelonne SUQUET, M. René GOMEZ, M. Robert POUJOL, M. Gérard CABELLO, M. Jean-Pierre DURET, M. Claude CARCELLER, M. Bernard JEREZ, M. Cyrille CADARS, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, M. André YVANEZ, M. Jacques DONNADIEU, M. Bernard DOUYSSSET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Franck DELPLACE, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Michel COUSTOL, M. Robert SIEGEL, M. Jean-François RUIZ, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Eric PALOC, Monsieur Christian DOUCE, M. Sébastien LAINE, M. Pascal DELIEUZE, Mme Catherine JOSIEN, M. Jean-Claude MARC, Madame Monique GIBERT, Mme Florence QUINONERO, M. Jean Pierre VANLUGGENE -M. Alain CALAS suppléant de Mme Marie-Claude BEDES, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND

Procurations :

Mme Fabienne GALVEZ à Madame Monique GIBERT, M. David CABLAT à M. Eric PALOC

Excusés :

M. Georges PIERRUGUES, Mme Martine BONNET

Absents :

M. Christian LASSALVY, M. Eric CORBEAU, M. Frédéric GREZES

Quorum : 23	Présents : 41	Votants : 43	Pour 43 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 52 14-1

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

Sur le rapport du Président,

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le bilan annuel 2011 du Programme Local de l'Habitat.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 658 le 02/07/12
Publication le
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20120625-lmcl16310-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



RAPPORT 4 - 0	AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
<i>Rapporteur :</i>	
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	
BILAN DE LA QUATRIÈME ANNÉE 2011	

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 2011 ont consisté à répondre aux objectifs du PLH :

- par la définition de projet de logements sociaux sur du foncier porté par la Communauté de communes depuis 2007 : près de 33 700 m² de foncier ont été acquis dans ce cadre, représentant un investissement d'environ 6 millions d'euros.

Commune	Programme	Avancement	Intervention de la CCVH	Superficie	Nb de logements
Bélarça	Quartier N-E	Définition du projet	Portage foncier : 440 000 € Frais notariés : 5 434.17 €	3 421 m ²	10
Gignac	42 Grand Rue	Logements livrés	Fonds de concours : 14 579 €	153 m ²	3
Gignac	La Croix	Pré faisabilité	Portage foncier : 4 699 112 €	19 779 m ²	Env. 50
Le Pouget	Lagarel	Travaux	Prise en charge du surcoût foncier : 35 400 € Fonds de concours : 80 000 € Frais notariés : 1 314.62 €	1 700 m ²	12
Le Pouget	Maison du Griffé	Définition du projet	Aide à l'acquisition : 50 000 €	220 m ²	5

Montarnaud	La Grange	Démarrage des travaux	Portage foncier : 200 000 € Frais notariés : 3 008.99 €	321 m ²	3
Plaissan	Cave coopérative	Faisabilité	Portage foncier : 140 000 € Frais notariés : 2 400.50 €	3 172 m ²	14
Plaissan	Remise	Faisabilité	Aide à l'acquisition : 35 000 €	110 m ²	3
Pouzols	Les Aires	Faisabilité	Prise en charge du surcoût foncier : 151 664 € Fonds de concours : 80 000 € Frais notariés : 4 637.72 €	4 828 m ²	10
Total			Acquisitions foncières et prises en charge du surcoût foncier : 5 767 972 € Fonds de concours d'équilibre : 254 579 € TOTAL : 6 022 551 €	33 704 m ²	Environ 110

- 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 communaux sur 3 communes, représentant une aide de 22 782 €, ainsi que l'aide à Hérault Habitat pour une opération à 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 42 Gd rue	3		14 579 €	Livrés en janvier 2010
Total	6	16 273 €	21 088 €	

- 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
Gignac	2011	Bruno Augry/Frédéric Fiore/Christophe Alègre

- par l'aide financière accordée au CLLAJ « Pays Cœur d'Hérault » (5 880 €) 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 (permanences bimensuelles à Gignac).
- par la mise en place d'un Bureau d'Accès au Logement (BAL), lieu de rencontre et de médiation entre les divers acteurs locaux du logement.
- par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le territoire de la Communauté de communes.
- par la réflexion menée sur la réhabilitation des anciens presbytères d'Aniane et de St André de Sangonis en vue de créer une dizaine de logements temporaires.

L'évaluation des résultats peut porter sur plusieurs points :

a) Rythme de la construction neuve

Le PLH prévoit la construction de 450 logements/an. Or :

- 286 logements ont été autorisés en 2011 contre 295 logements en 2010, 224 en 2009, 567 en 2008, 433 en 2007 et 584 en 2006 ;
- 252 habitations ont été mises en chantier en 2011, contre 200 en 2010, 190 en 2009 et 323 en moyenne pour les années 2006 à 2008.

Ø *La programmation de logements du PLH sera revue lors de la prochaine révision du PLH qui débutera en septembre 2012.*

b) Diversification de l'offre de logements

En 2011, tout comme depuis 2009, près de 90% des logements autorisés sont individuels et la maigre proportion de logements collectifs est concentrée uniquement sur quelques communes dont Gignac.

Ø *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.*

c) Production de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2011, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault comptait 404 logements sociaux répartis sur 7 communes (Gignac, St André de Sangonis, Aniane, Montarnaud, Le Pouget, Vendémian

et Plaissan). Le taux d'équipement du territoire est égal à 3,1% du parc total de résidences principales (contre 3,7% en 2008 et 11% sur le département).

D'après le répertoire du parc locatif social réalisé par la DREAL Languedoc-Roussillon, 188 personnes ont fait une demande de logement social sur le territoire en 2010. Cette forte tension sur le parc social engendre des délais d'attente importants (25% des demandes sont antérieures à 1 an). Seuls 4 EPCI sur les 19 autres que compte le département ont des taux de demandes anciennes supérieurs.

23% des demandeurs sont bénéficiaires du RSA, chômeurs ou sans profession, 11% sont retraités, 9% perçoivent des prestations familiales ou des pensions et 57% sont salariés.
77% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

405 logements locatifs sociaux au total ont été programmés depuis 2008.
Cette programmation doit être augmentée afin de respecter les objectifs du PLH qui prévoit la réalisation de 125 logements sociaux par an, soit 500 en 4 ans.

Ø Il est pour cela impératif que les communes fassent respecter aux aménageurs la règle de 30% de logements à loyer encadré dans les opérations neuves.

d) Réhabilitation du bâti ancien

Malgré des résultats encore très positifs en ce qui concerne la réhabilitation de logements occupés par leurs propriétaires (18 logements concernés sur 11 prévus par le PLH), les objectifs du PLH, contrairement aux années précédentes, ne sont pas atteints en 2011. Aucune réhabilitation de logements conventionnés n'a été programmée cette année, contre 2 en 2008, 3 en 2009 et 7 en 2010.

Ø Il apparaît donc nécessaire d'encourager la création logements locatifs conventionnés au travers de la mise en place du PIG à compter du mois d'octobre 2012.

Je propose donc à l'Assemblée :

- d'approuver le bilan annuel 2011 du Programme Local de l'Habitat.