

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

~~~~~  
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 21 novembre 2016  
~~~~~

**DÉFINITION DU SECOND PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
2016-2021.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 21 novembre 2016 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. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, M. Gérard CABELLO, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Daniel REQUIRAND, Mme Agnès CONSTANT, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, Madame Chantal COMBACAL, Madame Michèle LAGACHERIE, Madame Béatrice WILLOQUAUX, Madame Lucie TENA, Mme Florence QUINONERO, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Nicole MORERE, Madame Véronique NEIL, Mme Josette CUTANDA, M. José MARTINEZ, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, M. Philippe MACHETEL, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Madame Béatrice NEGRIER, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Christian VILOING -Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS

Procurations :

M. René GOMEZ à Madame Béatrice NEGRIER, Monsieur Guy-Charles AGUILAR à M. Philippe SALASC, Madame Evelyne GELLY à M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET, M. David CABLAT à Madame Michèle LAGACHERIE

Excusés :

Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Monsieur Grégory BRO

Absents :

M. Maurice DEJEAN, Monsieur Alexis PESCHER

Quorum : 23	Présents : 34	Votants : 39	Pour 39 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 et suivants.

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 l'arrêt du second Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
- d'autoriser Monsieur le Président à soumettre pour avis le projet de Programme Local de l'Habitat aux communes membres de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, disposant d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 1386 le 24/11/16
Publication le 24/11/16
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 24/11/16
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20161121-lmcl92614-DE-1-1
Le Président de la communauté de communes
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes



Vu pour être annexé à la délibération n° 1386

Conseil communautaire du 21 novembre 2016,



RAPPORT 4 - 3 <i>Rapporteur : Monsieur Jean-François SOTO</i>	AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
DÉFINITION DU SECOND PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	
2016-2021.	

Par délibération en date du 18 février 2008, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2008-2013.

La procédure de révision pour approuver un second PLH, confiée au bureau d'études Urbanis, a été engagée par le Conseil communautaire de la Vallée de l'Hérault en date du 25 juin 2012. Le 2 mai 2016, le Conseil communautaire a modifié le périmètre du second PLH, portant uniquement sur la CCVH (révision réalisée initialement avec la CC du Clermontais).

Le PLH 2016-2021 de la CCVH est une démarche qui s'inscrit dans la continuité des actions menées au cours du PLH 2008-2013.

Le Programme Local de l'Habitat est un outil d'anticipation et de programmation d'actions, qui permet d'articuler, dans le cadre d'un territoire intercommunal, les politiques d'aménagement urbain et d'habitat. Ce document cadre définit les enjeux, les orientations, les objectifs en matière d'habitat sur 6 ans, visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément aux articles L 302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit comporter :

- un diagnostic analysant la situation existante et les évolutions en cours et explicitant les conséquences en matière d'habitat des orientations des Programmes Locaux d'Urbanisme (PLU) et des perspectives de développement démographique et socio-économique,
- un énoncé des objectifs et des principes de la politique à mettre en œuvre pour répondre aux orientations,
- un programme d'action définissant les actions et moyens financiers et fonciers, et un dispositif de suivi des actions mises en œuvre.

Un diagnostic a été établi en 2013 (mis à jour en 2016). Les éléments clés de ce diagnostic sont les suivants :

- **Un fléchissement de la construction neuve**
Du à la crise de 2008, aux obstacles liés à l'insuffisance des équipements communaux (eau potable, assainissement) et à la dynamique de production de l'agglomération montpellieraine
- **Une production de logements insuffisamment structurée sur le territoire**
- **Une production essentiellement portée par l'extension urbaine** (d'où une consommation importante d'espaces naturels et agricoles) **et peu par le réinvestissement urbain**
- **Une production de logements sociaux insuffisante (115 réalisations, soit 19 par an) au regard de l'objectif fixé par le PLH 2008-2013** de 126 logements locatifs sociaux supplémentaires en moyenne par an sur le territoire (objectif total de 755). Une des raisons de cette insuffisance: **incompatibilité opérationnelle entre le règlement de certains PLU et la faisabilité des logements locatifs sociaux neufs.**

- **Une prise en compte insuffisante des besoins en matière de logement adapté et hébergement d'urgence**
- **Une offre en logements temporaires limitée et peu diversifiée** : seulement 6 logements sur la CC Vallée de l'Hérault dont 4 appartements relais et 2 intermédiations locatives.
- **Un projet d'aire d'accueil des Gens de Voyage de Gignac, selon l'obligation du schéma départemental des gens du voyage, non réalisée à ce jour**

Sur la base de ces éléments, quatre grands objectifs ainsi que des outils ont été dégagés pour élaborer le PLH 2016-2021 :

1-Conforter et structurer la production à l'échelle du territoire :

Un objectif de production de 2 000 résidences principales supplémentaires est proposé sur la durée du PLH, soit 333 logements en moyenne par an, basé sur un taux de croissance annuel moyen de 1,95% qui correspond au maintien de la dynamique démographique de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault enregistrée au cours des dernières années. (Pour rappel, l'objectif du PLH 2008-2013 était de 2 700 résidences principales, 1400 ont été produits).

Une répartition géographique de la production en fonction de la typologie des communes est déterminée sur la base de leur poids démographique, de leur niveau d'équipement et de services, avec un rééquilibrage de la production sur les pôles urbains majeurs et les pôles secondaires.

Outil

Veiller à la traduction des objectifs de production du PLH dans les documents d'urbanisme des communes, avec un suivi des PLU pour vérifier la cohérence et la compatibilité entre le PLH et le PLU.

2-Développer une offre de logements diversifiée

2-1 Logements locatifs sociaux

Un objectif de production d'environ **500 logements locatifs sociaux (LLS)** supplémentaires sur la durée du PLH soit environ 80 logements par an, ce qui correspond à 25% de la production globale (2 000 résidences principales).

- ✓ **Un objectif de production ambitieux mais plus réaliste que les objectifs du 1^{er} PLH** : pour rappel 275 logements sociaux produits sur la période 2008-2016 (160 HLM et 15 logements communaux – l'objectif du PLH 1 était de 755 logements) soit moins d'une trentaine en moyenne par an ; mais 199 logements HLM produits sur 2014 et 2015.
- ✓ **Un objectif en adéquation avec la demande et le profil socio-économique de la population** : 441 demandes en attente au 31/12/2014 ; la moitié du nombre total de locataires du parc privé éligibles au logement très social (1 677 ménages), 30% au logement social ordinaire (1 000 ménages)

Des modes de production de logements locatifs sociaux variables selon les communes :

- ✓ **Opérateurs HLM** à hauteur de 85% de la production globale de LLS, soit 425 logements HLM produits sur la durée du PLH 2016-2021
- ✓ **Communes au travers de la réhabilitation et du conventionnement de logements communaux** : 25 logements communaux conventionnés produits sur la durée du PLH 2016-2021, soit 5% de la production globale de LLS (pour rappel 15 logements communaux produits sur 2008-2016).

- ✓ **Propriétaires privés au travers des opérations de réhabilitations conventionnées ANAH :**
50 logements produits sur la durée du PLH 2016-2021, soit 10% de la production globale de LLS (pour rappel 32 logements privés conventionnés entre le 01/01/2013 et le 31/12/2015).

Une production axée sur les logements les plus sociaux et de petites typologies, en adéquation avec le profil des ménages : 80% de PLUS-PLAi (dont 30% de PLAi) et 20% maximum de PLS.

2-2 Un soutien à l'accession à la propriété des jeunes ménages :

Permettre un parcours résidentiel aux ménages du territoire, favoriser la mixité sociale dans les centres anciens et contribuer à la requalification des centres anciens et faubourgs.

Outils :

- Mise en place d'un partenariat avec l'EPF LR : conventions opérationnelles et de veille foncière en centre anciens
- Suivi de l'adéquation entre les PLU et le PLH
- Adaptation du règlement d'aides de la CCVH aux priorités retenues par le PLH, soit le réinvestissement urbain et la requalification des centres anciens (nouveau)
- Quota de réservation CCVH (nouveau)
- Mise en œuvre d'une gestion intercommunale de la demande (pour une meilleure connaissance de la demande en logement social) (nouveau)
- Intégration de la prise en compte de l'accession sociale dans les PLU (nouveau)

3-Optimiser et requalifier le parc ancien

Un renforcement des politiques de requalification du parc ancien :

- ✓ La production d'une offre de logements publics de qualité en centre ancien :
 - Requalification et conventionnement de logements communaux ;
 - Soutien à la production de logements sociaux HLM en réinvestissement urbain.
- ✓ Une optimisation du PIG « Rénovissime » avec un recentrage de l'action de la CCVH sur des périmètres prioritaires de centres anciens.
- ✓ Un renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et action sur le parc de logements vacants:

Outils :

- Renouvellement du PIG en octobre 2017 dans la continuité du précédent en adaptant aux priorités de reconquête du centre ancien
- Aide majorée pour les communes, bailleurs sociaux et Propriétaires bailleurs (et occupants) dans le cadre de Rénovissime en centre ancien et pour les travaux de performance énergétique, en adéquation avec les priorités de l'Etat et la loi relative à la transition énergétique
- Suivi des propriétaires bailleurs sur la période de location des 9 ans et au-delà (nouveau)
- Lien entre le Bureau d'Accès au Logement et les propriétaires bailleurs (nouveau)
- Un meilleur suivi des actions menées dans la lutte contre l'habitat indigne (nouveau)
- Action sur le parc de logements vacants en incitant les propriétaires de logements vacants mobilisables à les remettre sur le marché (réhabilitation, vente, location « sécurisée ») et la mise en place de la taxe sur les logements vacants par la CCVH. (nouveau)

4- Répondre aux besoins des ménages en difficulté et des publics spécifiques

- ✓ La création et la mise en réseau de places en hébergement d'urgence

- ✓ Le renforcement de l'offre en matière de logement temporaire et d'insertion sur les pôles urbains et secondaires prioritairement
- ✓ Le développement d'une offre adaptée aux jeunes adultes sur les pôles urbains et secondaires
- ✓ La production d'une offre adaptée aux personnes âgées ou en perte d'autonomie
- ✓ La politique d'accueil des gens du voyage

Outils :

- Bureau d'Accès au Logement: instance de mobilisation des acteurs de l'hébergement d'urgence et d'insertion; lien entre le BAL (gestion d'une partie de la demande) et le PIG (production de logements conventionnés bailleurs)
- Recherche d'opportunités de propriétaires bailleurs (lien avec logements vacants), en lien avec les partenaires, pour la création de logements en baux glissants ou intermédiation locative dans le parc ancien en lien avec le PIG
- Vérifier l'opportunité de mise en place d'un dispositif de soutien à la création de logements spécifiques en fonction des orientations du PDALHPD suite à sa révision en 2017
- Réalisation d'un équipement pour les gens du voyage : le schéma départemental des gens du voyage 2011-2017, fait état de l'obligation de la création d'une aire de 16 places sur la CCVH ; dans le cadre de la révision de ce schéma, la CCVH étudiera également la possibilité de création d'une aire en terrain familial en travaillant en partenariat avec l'Etat.

5- Le suivi et l'animation de la politique de l'habitat sur la durée du PLH.

- ✓ Pilotage et coordination du PLH
- ✓ Outils de suivi
- ✓ Communication

Outils :

- Commission technique semestrielle
- Comité de pilotage annuel pour les bilans annuels du PLH et réorientation des outils et moyens si nécessaire
- Formalisation d'un observatoire de l'habitat et du foncier
- Tableau de bord communal du PLH
- Publication annuelle des chiffres clés de l'Observatoire de l'Habitat
- Organisation d'un forum de l'habitat

Les documents détaillant le diagnostic, les orientations et objectifs et le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat de la Vallée de l'Hérault pour la période 2016-2021 seront consultables au siège de la communauté de communes, à la Direction générale des services.

Je propose donc à l'Assemblée :

- d'approuver l'arrêt du second Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
- d'autoriser Monsieur le Président à soumettre pour avis le projet de Programme Local de l'Habitat aux communes membres de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, disposant d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Le Président

 Louis VILLARET