

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 10 juillet 2017**  
~~~~~

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)  
ADOPTION DU DOCUMENT.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 10 juillet 2017 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés : M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Bernard GOUZIN, Mme Nicole MORERE, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur René GARRO, Monsieur David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Christian VILOING, Madame Annie LEROY, M. José MARTINEZ -M. Jean-Marie TARISSE suppléant de M. Maurice DEJEAN, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS

Procurations : M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Daniel REQUIRAND à M. Louis VILLARET, Madame Chantal COMBACAL à Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Mme Florence QUINONERO à M. Jacky GALABRUN, Madame Amélie MATEO à Monsieur Olivier SERVEL

Excusés : M. Gérard CABELLO, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Maria MENDES CHARLIER, Madame Isabelle ALIAGA, Monsieur Jean-André AGOSTINI

Absents : Monsieur Jean-Luc BESSODES, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 34	Votants : 40	Pour 40 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-1 à L. 302-4-2, R. 302-11 à R. 302-13 ;

VU ensemble la délibération n° 1342 du conseil communautaire en date du 26 septembre 2016 définissant l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2016-1-1349 du 23 décembre 2016 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et en particulier sa compétence matière de politique du logement ;

VU la délibération n°661 du conseil communautaire en date du 25 juin 2012 relative à la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

VU la délibération n°1294 du conseil communautaire en date du 2 mai 2016 modifiant le périmètre du PLH sur le territoire communautaire ;

VU la délibération n°1386 du conseil communautaire en date du 21 novembre 2016 approuvant la définition du second Programme Local de l'Habitat 2016-2021 ;

VU la délibération n°1432 du conseil communautaire en date du 20 février 2017 approuvant le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 et prenant acte des dix-huit avis favorables émis par les conseils municipaux.

CONSIDERANT que le projet de PLH accueille l'assentiment de la majorité des communes du territoire ;

CONSIDERANT que le projet de PLH a été transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ;

CONSIDERANT que le Préfet de Département a émis un avis favorable au PLH, en date du 23 mars 2017, notifiant que la réalisation de ce document reflète une bonne maturation des politiques de l'habitat sur notre territoire ;

CONSIDERANT que suite à cet avis, le PLH a été transmis au Préfet de Région Occitanie, afin qu'il soit soumis pour avis au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 30 mai 2017 ;

CONSIDERANT que le bureau du CRHH a émis un avis favorable à l'unanimité au PLH, soulignant par la même occasion la qualité de la démarche développée ;  
CONSIDERANT qu'à l'issue de ces différents retours favorables et dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLH, l'ultime étape réside dans l'adoption du PLH par délibération du Conseil communautaire, qui deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat ;  
CONSIDERANT qu'à la suite de cette délibération adoptant le PLH, celle-ci sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les communes. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département de l'Hérault ;  
CONSIDERANT que le programme local de l'habitat adopté sera tenu à la disposition du public au siège de l'établissement public de coopération intercommunale ;  
CONSIDERANT que la CCVH délibèrera au moins une fois par an sur l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ; Un bilan de la réalisation du PLH et de l'hébergement devra être communiqué trois ans après son adoption pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH),

**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'adopter le Programme Local de l'Habitat 2016-2021, consultable au siège de la communauté de communes,
- d'autoriser Monsieur le Président à transmettre le PLH au représentant de l'Etat, aux communes ainsi qu'aux personnes associées à l'élaboration du document et à accomplir l'ensemble des formalités afférentes à l'exécution de ce dossier.

<p>Transmission au Représentant de l'Etat N° 1514 le 11/07/2017 Publication le 11/07/2017 Notification le <b>DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE</b> Gignac, le 11/07/2017 Identifiant de l'acte : 034-243400694-20170710-lmcl104149-DE-I-I Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET</p>	<p>Le Président de la communauté de communes</p> 
--	--



## PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement

Toulouse, le 31/05/2017

Direction Aménagement

Affaire suivie par : Nadine De Nardi  
Téléphone : 05 61 58 63 08  
Courriel : [nadine.denardi@developpement-durable.gouv.fr](mailto:nadine.denardi@developpement-durable.gouv.fr)

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement s'est réuni le mardi 30 mai 2017 sous la présidence de Monsieur Jean-Emmanuel BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement de la DREAL Occitanie.

L'ordre du jour portait sur les points suivants :

- 1/ Avis sur le PLH de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.
- 2/ Avis sur la demande d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion de l'association Caritas.
- 3/ Avis sur la demande de dérogation de la ville de Montauban pour disposer de l'investissement locatif dit « Pinel ».
- 4/ Consultation des projets d'arrêtés constatant la carence des communes au titre du bilan triennal SRU (2014-2016).
- 5/ Questions diverses.

*Les documents présentés en séance sont consultables en cliquant sur le lien suivant :*

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/bureaux-2017-r8294.html>

Participaient au bureau du CRHH :

BOUCHUT Jean-Emmanuel	DREAL Occitanie	BASCOUL Simone	CLCV Occitanie
GUERINET Jean-Philippe	DREAL Occitanie	FABREGUETTES Bernard	FNARS Occitanie
VINAY Catherine	DREAL Occitanie	FORT Anne-Marie	Fondation Abbé Pierre Occitanie
TROIVILLE Laurent	DREAL Occitanie	HUMEAU Renée	URAF MP
DE NARDI Nadine	DREAL Occitanie	CHAMVOUX Sylvie	URIOPSS Occitanie
WEIYH Eric	DREAL Occitanie	TABERLY Emilie	URHAJ Occitanie
LY Marine	DREAL Occitanie	ROUSSEL Jean-François	DDTM 30
BERNARD Nicolas	DREAL Occitanie	DIVOL Philippe	DDT 31
BRIGUI Stéphane	Conseil régional Occitanie	DARDE Jean-Michel	DDT 31
GARCIA Carole	Conseil départemental du 82	BOL Gérard	DDTM 34
PELEGRIN Christine	C A du Grand Montauban	TORREDEMER Sandrine	DDTM 66
JOUILLE Magali	C A du Grand Montauban	VUILLET Anne	DDT 81
GIRAUD Didier	C A de Nîmes Métropole	LAMRANI-CARPENTIER	DDT 82
SEGURA Noël	Montpellier Méditerranée Métropole	Yamina	
BOLDRON Benoît	Toulouse Métropole	JOSSERAND Philippe	DDT 82

PAILLE Cécile	EPF Occitanie	SOTO Jean-François	C C Vallée de l'Hérault
COQUART Guillaume	EPF Occitanie	SAUZEAU Olivier	C C Vallée de l'Hérault
VERNET Jean-luc	Fédération des CAF MP	PERONNET Céline	C C Vallée de l'Hérault
ROBEQUAIN Daniel	SOLIHA Hérault	BOSSE Natacha	C C Vallée de l'Hérault
RIZZI Aldo	OPH 66	SNABRE Corinne	URBANIS
MAGNE François	Action Logement	ROGER Jean Marc	CARITAS
LE GALLEE Aurélie	URO HLM LR		
VENIEL-LE-NAVENNEL Sabine	USH MP		

## **1/ Avis sur le PLH de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault**

(Diaporama sur le site DREAL)

Monsieur SOTO, Vice-Président de la Communauté de Commune de la Vallée de l'Hérault, présente le diagnostic du territoire marqué par une forte attractivité résidentielle et le plan d'actions du PLH ordonné autour de 5 orientations :

- la structuration de la production à partir d'une typologie de territoires définis en fonction de leur niveau d'équipement ;
- le développement d'une offre diversifiée ;
- la requalification du parc ancien et la lutte contre la paupérisation des centres-bourgs ;
- la recherche de solutions pour les ménages en difficultés ;
- le suivi et l'animation de la politique de l'habitat avec une inscription dans la durée.

Le plan d'action s'appuie sur une mobilisation continue des Élus. La mise en place de financements significatifs traduit la maturité du PLH notamment en faveur de la requalification du parc ancien.

Monsieur BOL (DDTM 34) souligne que ce deuxième PLH a été élaboré dans le prolongement du précédent en cohérence avec les politiques de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat. La nécessité d'intervenir sur les centres anciens constitue un des axes forts de la politique de l'habitat sur ce territoire.

### Éléments de débat :

Aux principaux éléments de débat, Monsieur SOTO apporte des précisions concernant :

- le partenariat avec l'EPF pour enrichir le volet de la politique foncière ;
- la prise en compte des besoins en logement des personnes âgées ;
- le soutien à l'accès à un logement pour les ménages en difficultés avec l'outil que constitue le bureau d'accès à un logement ;
- l'ossature urbaine définie dans le PLH, celle-ci est examinée à la révision des documents d'urbanisme et soutenue par un appui technique à l'ingénierie auprès des communes, le territoire ne disposant pas actuellement d'un PLUi sachant que le SCOT est en cours d'élaboration ;
- pour les logements d'urgence, 2 logements ont été créés, pour la suite la réflexion est en cours dans le cadre de la révision du PDALHPD.

### **Avis du bureau :**

Après en avoir délibéré, le bureau du CRHH donne un avis favorable à l'unanimité et souligne la qualité de la démarche développée.

## **2/ Avis sur la demande d'agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion de Caritas**

(diaporama sur le site de la DREAL)

Monsieur ROGER présente la société Caritas dont l'activité consiste à assurer l'investissement pour des opérations d'insertion dont la gestion est confiée à des associations proches du réseau Caritas notamment à l'association des cités du secours catholique.

L'accueil inconditionnel est un des principes fondamentaux de la société.

La société disposant d'un agrément MOI obtenu en PACA, IDF et Nouvelle Aquitaine souhaite étendre son activité en Occitanie. Des projets sont en cours sur Lourdes et Toulouse notamment. A ce titre elle demande un agrément MOI.

### Éléments de débat :

À la demande de Madame CHAMVOUX (URIOPSS), concernant le partenariat avec les associations, Monsieur ROGER précise qu'il n'y a pas d'exclusive sous réserve du respect des principes fondamentaux de la structure.

### Avis du bureau :

À l'unanimité, le bureau se prononce favorablement à la demande d'agrément MOI formulée par Caritas (PV spécifique signé le 2 juin).

## **3/ Avis sur la demande de dérogation de la ville de Montauban pour disposer de l'investissement locatif dit « Pinel »**

(Diaporama sur le site de la DREAL)

Monsieur BOUCHUT, Directeur de l'Aménagement à la DREAL, rappelle le contexte de cette demande : le bureau du CRHH, réuni le 28 juin 2016, avait donné un avis favorable à la demande de dérogation de la ville de Montauban, qui n'avait finalement pas fait l'objet de l'agrément en raison de la situation de carence de la commune

Madame PELLEGRIN, représentant la commune de Montauban, témoigne des bons résultats de la commune qui dépassent les objectifs de production de logements sociaux fixés dans l'objectif triennal.

La DDT confirme l'atteinte de ces objectifs à hauteur de 190 %. Cette situation, à mettre au crédit du contrat de mixité sociale, permet que soit levé l'arrêté de carence.

Au regard des engagements pris par la commune, les réserves émises lors de la première demande de dérogation sont levées.

### Avis du bureau :

Le bureau du CRHH renouvelle son avis favorable à la demande de dérogation de la ville de Montauban pour disposer de l'investissement locatif, dit « Pinel ». L'effort en matière de production de logements locatifs sociaux est à maintenir.

## **Information communiquée par la DREAL concernant l'extension dispositif d'investissement locatif dit « Pinel » à la zone C**

(Diaporama et cartographie sur le site de la DREAL)

L'article 68 de la loi de finances pour 2017 a ouvert la possibilité d'agréer les communes de la zone C. Les modalités de mise en œuvre sont précisées par le décret n°2017-761 du 4 mai :

→ critères d'éligibilité :

- communes de plus de 5000 habitants
- appartenant à un EPCI caractérisé par une forte croissance (de la population et du nombre d'emplois) dont les seuils sont définis au niveau national.

→ procédure comparable à celle relative aux agréments B2

- existence de besoins particuliers en locatifs privés
- avis du CRHH (avis conforme)

→ loyer plafond identique à celui de la zone B2.

Les critères d'éligibilité limitent la géographie d'application du dispositif, ainsi seulement 20 communes sont potentiellement éligibles en Occitanie sur les 4200 communes de la zone C que compte la région.

L'examen des demandes de dérogation, pour les seules communes satisfaisant aux critères d'éligibilité, sera effectuée en bureau dans les conditions prévues par la doctrine régionale appliquée à la zone B2 et validée en séance du bureau du 28 juin 2016.

### **4/ Consultation des projets d'arrêtés constatant la carence des communes au titre du bilan triennal SRU (2014-2016)**

#### **Le contexte régional**

Sur les 160 communes concernées par l'article L 302.5 du code de la construction et de l'habitation en Occitanie, 146 font l'objet de ce bilan triennal. En effet, 13 communes ont atteint le taux de 20 % ou 25 % de logements sociaux et n'étaient donc pas soumises à des obligations de construction pour la période 2014-2016, et une commune était exemptée car plus de la moitié de son territoire urbanisé est inconstructible du fait du risque inondation (Cuxac d'Aude).

Un tableau récapitulatif des résultats de l'ensemble des communes soumises au bilan triennal 2014-2016 a été adressé aux membres du bureau.

D'un point de vue général, il a été relevé que **les réalisations dépassent les objectifs fixés de 26 % au niveau régional (objectif quantitatif de réalisation : 20 595 logements / état quantitatif des réalisations : 25 979 logements)**, ce qui tend à démontrer que la priorité donnée à ces territoires en matière de production porte ses fruits et qu'un certain nombre d'élus s'en sont saisis afin de combler le retard de leur commune en matière d'équipement en logement social.

Malgré ce bon résultat d'ensemble, **64 communes n'ont pas atteint l'objectif quantitatif** avec des situations différenciées :

- 31 communes ont un taux de réalisation de l'objectif < 50% ;
- 21 communes se situent entre 50 et 80% de l'objectif ;
- 12 communes dépassent 80 % de l'objectif.

Parmi les communes ayant réalisé l'objectif quantitatif, **14 ne répondent pas complètement aux objectifs qualitatifs** et pourraient par conséquent être carencées pour ce seul motif. Dans les faits, l'intention de mise en carence par les préfets de départements ne devraient concerner que 2 de ces 14 communes, les autres étant soit potentiellement exemptables, soit sur un périmètre de PLH mutualisant entré en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014. La situation est néanmoins contrastée selon les territoires.

**Au final, 78 communes n'atteignent donc pas leurs objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs, mais 35 d'entre elles sont exemptables : 43 sont donc susceptibles d'être carencées .**

Parmi ces 43 communes non exemptables, **Mauguio**, conformément aux dispositions du décret du 5 mai 2017, sort du dispositif SRU en tant que commune isolée dont le taux de croissance démographique sur 5 ans est inférieur à 5 %. Ainsi, la commune n'est pas concernée par une proposition de carence.

### Analyse et avis du bureau

L'avis du bureau est donc requis pour 42 communes. Par souci de présentation et d'analyse par blocs homogènes, la présentation en séance a traité les communes selon leurs situations au regard de la trame régionale.

**1) Pour les 17 communes proposées par les Préfets de département comme devant faire l'objet d'un arrêté de carence.**

**Les Angles, Marguerittes, Rousson, Saint-Christol lez Alès, Saint Hilaire de Brethmas, Saint-Martin de Valgalgues, Villeneuve lez Avignon (30), Castelmaurou, Pechbonnieu, La Salvetat Saint-Gilles (31) ; Frontignan, Gigean, Fabrègues, Maraussan, Poussan, Saint-Gely du Fesc (34) ; Canohès (66)**

#### Éléments de débat :

La carence proposée répond aux critères de la trame régionale technique et indicative. Seules les communes de Frontignan et Gigean ont fait l'objet de questions.

Frontignan : l'URO LR s'étonne de la proposition de la commune à la carence alors même qu'elle a fait de gros efforts. Gérard BOL (DDTM 34) souligne que la commune n'a atteint que 71 % de son objectif quantitatif et que son effort a donc été jugé insuffisant par le Préfet de Département.

Gigean : la CLCV s'étonne de la mise en carence de la commune. Gérard BOL (DDTM 34) précise que le taux d'atteinte des objectifs n'est que de 80 % et que le taux d'équipement de la commune en logement social n'est que de 8,4 %. Il rappelle également que c'est bien l'atteinte des taux de rattrapage qui est évalué.

#### Avis du bureau sur les 17 propositions de carence :

**Le bureau émet un avis favorable pour les 17 intentions de carence. L'EPF et la CAF 31 (pour les communes LR) n'ont pas souhaité prendre part au vote de même que Nîmes Métropole pour la commune de Marguerittes.**

**2) Concernant les 25 communes pour lesquelles les Préfets de département n'ont pas exprimé une intention de carence et qui dérogent aux préconisations de la trame d'analyse régionale, le bureau est amené à se prononcer sur les propositions de non-carence. Les DDT(M) apportent des précisions pour éclairer les membres du bureau sur la non-carence.**

◦ Communes pour lesquelles la trame d'analyse préconise une carence (6)

#### ▪ **Haute-Garonne :**

- **Aussonne** : la DDT 31 indique que la commune est impactée par le PEB de l'aéroport de Blagnac qui gèle presque 50 % des possibilités de constructions avec de faibles densités de constructions autorisées auxquelles on ne peut pas déroger. La commune est néanmoins assez volontaire. Le représentant de Toulouse Métropole insiste sur le volontarisme de la commune.

#### Avis du bureau :

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence d'Aussonne.**

**Une abstention : la FNARS**

- **Pins-Justaret**: la DDT 31 indique que la commune avait un objectif de 19 logements et en a réalisé 25. Mais 40 logements ont été annulés par les bailleurs. Donc l'objectif n'a pas été atteint mais le volontarisme de la commune ne fait pas de doute, d'autant que l'équilibre qualitatif est respecté.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Pins-Justaret.**

**Une abstention : la FNARS**

- **L'Union** : la DDT 31 indique qu'il s'agit d'une commune de 10 000 habitants qui avait un objectif quantitatif de 271 et qui en a fait 174. La commune connaît de réels problèmes fonciers. La commune a systématiquement cherché à conventionner avec les propriétaires privés pour permettre de baisser les loyers et a travaillé avec l'EPFL. Il s'agit d'une commune très volontaire qui se voit assigner un taux de rattrapage extrêmement élevé et qui fait les frais de situations antérieures aux cours desquelles rien n'a été fait. Le qualitatif est respecté.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de l'Union**

**Une abstention : la FNARS**

▪ **Hérault :**

- **Grabels** : la DDTM 34 confirme que la commune a enregistré une forte baisse de la production de LLS sur ce bilan alors que les précédents étaient très excédentaires. Cette commune ne présente qu'un taux d'atteinte de 56 % mais c'est le contexte exceptionnel des inondations d'octobre 2014 qui a non seulement empêché la réalisation des opérations de logement social prévues mais a aussi mobilisé les moyens des bailleurs et de la puissance publique pour réhabiliter et reconstruire une partie du parc social atteint. Il s'agit d'une commune très volontaire dans le rattrapage SRU depuis 2008 (arrivée d'une nouvelle équipe municipale) qui présente des bilans triennaux précédents là encore très largement excédentaires avec des taux de réalisation de 273 % pour la période 2008-2010 et 355 % pour 2011-2013, sans qu'elle ait pu bénéficier de report...

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Grabels.**

**Une abstention : la FNARS**

▪ **Tarn et Garonne :**

La DDT 82 indique que les 2 communes concernées sont petites et entrées très récemment dans le dispositif, avec 0 LLS. Il leur est demandé dans un temps très court de franchir une marche très élevée qui générerait une forte augmentation de population au regard des structures communales.

- **Bressols** : la DDT 82 précise que le taux d'atteinte de l'objectif est de 53 % avec un objectif qualitatif atteint. Le bilan triennal représente 60% des logements commencés : il paraît difficile de demander de faire plus de 60% de la production neuve sans mettre en péril la mixité sociale et l'équilibre communal. Le CMS en cours de signature. Le volontarisme de la commune ne fait pas de doute mais la marche à franchir pour atteindre les objectifs est extrêmement élevée pour une petite commune.
- **Montbeton** : la DDT 82 indique que la commune est dans le dispositif SRU depuis moins de 3 ans, ce qui dans la grille régionale laisse "toute appréciation au préfet de département, quels que soient les résultats quantitatifs et qualitatifs" ; par ailleurs la commune vient de signer un CMS avec l'État et est engagée dans une vraie dynamique que le Préfet de département souhaite accompagner. Les objectifs de rattrapage sont extrêmement élevés puisqu'il est demandé à la commune de produire 42 LLS par an alors qu'elle produit aujourd'hui 32 logements privés et LLS. L'accroissement de

population serait donc énorme avec un fort impact vis-à-vis des services. F.MAGNE (Action Logement) souligne qu'il n'y a pas une tension très forte sur la commune de Montbeton

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Bressols et Montbeton**

**Une abstention : la FNARS**

**Le bureau souhaite par ailleurs que la situation de ces 2 communes au regard de leur production en logement social lui soit présenté à mi-parcours du triennal.**

◦ Communes pour lesquelles la trame d'analyse préconise une carence recommandée (2)

▪ **Haute-Garonne :**

- *Saint-Orens de Gameville* : la DDT 31 précise qu'il y a eu des retraits d'opérations alors que la commune est très volontaire. Celle-ci se heurte à des recours systématiques des riverains. La commune est en fait allée au-delà de l'objectif mais les annulations en nombre génèrent un bilan négatif.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Saint-Orens de Gameville**

**Une abstention : la FNARS**

▪ **Tarn et Garonne :**

- *Saint-Etienne de Tulmont* : la DDT 82 rappelle que la grille est très mécanique et qu'il faut tenir compte du contexte local très particulier. La commune a en effet traversé une situation financière très difficile (commune en alerte rouge DDFIP et pointée par la cour des comptes : 161 ans d'endettement !) et la priorité de ces trois dernières années a été pour la commune et pour les services de l'État de trouver des solutions pour assainir les finances communales : la situation commence à présent à se résorber et la commune est rentrée dans une bonne dynamique de réalisation de LLS avec la signature d'un CMS. Le Préfet considère que dans ce contexte une atteinte de 58 % de l'objectif est honorable.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Saint-Etienne de Tulmont**

**Une abstention : la FNARS**

◦ Communes pour lesquelles la trame d'analyse préconise une carence à envisager (3)

▪ **Aveyron :**

- *Luc La Primaube* : La DREAL présente les arguments de la DDT 12: il ne manque que 4 logements pour atteindre l'objectif et le qualitatif est atteint. La tension est par ailleurs peu élevée.
- *Rodez* : La DREAL présente les arguments de la DDT 12 : le marché immobilier est très détendu et le parc privé assure bien le relais. Le besoin en LLS est limité.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Luc la Primaube et Rodez**

**Une abstention : la FNARS**

▪ **Hérault :**

- *Sète* : la DDTM 34 souligne qu'il s'agit de la première défaillance de Sète qui est toujours volontaire et qui a toujours été active. Avec 83 % de réalisation la commune a respecté les objectifs fixés par le PLH de la CA du Bassin de Thau mais, celui-ci n'étant pas à jour de la loi Duflo (20 % au lieu de 25%), n'a pas pu anticiper l'augmentation des obligations SRU (dont les objectifs ont seulement été notifiés en mai 2015). Cette

commune a présenté des bilans triennaux précédents très largement excédentaires avec des taux de réalisation de 442 % pour la période 2008-10 et 301 % pour 2011-13, sans qu'elle ait pu bénéficier de report.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence de Sète**

**Une abstention : la FNARS**

- Communes pour lesquelles la trame d'analyse préconise une carence à apprécier au regard de l'atteinte des objectifs qualitatifs (14).

**Caissargues , Caveirac (30) ; Aucamville, Balma, QuintFonsegrives, Saint-Jean (32) ; Clapiers, Jacou, Lattes, Montpellier, Prades le Lez, Villeneuve les Maguelone, Saint-Clément de Rivière, Lunel (34) ;**

Éléments de débat concernant l'ensemble des communes : L'URIOPS et la FNARS trouvent dommage de ne pas carencer les communes au seul motif qu'elle ont atteint l'objectif quantitatif mais pas le qualitatif alors qu'il manque cruellement de logements à bas loyers. Il faut donc sanctionner les communes qui produisent du PLS au détriment du PLAI  
G.FAYE, Montpellier Métropole souligne que quand un EHPAD arrive sur une commune comme Clapiers, le taux de PLS augmente fortement ce qui biaise le bilan car c'est un apport ponctuel. Il ne va en effet pas y avoir un autre établissement dans les années à venir.

**Avis du bureau :**

**Le bureau émet un avis favorable à la non-carence des 14 communes.**

**Deux abstentions pour toutes les communes : la FNARS et la CAF 31 pour les communes de l'ex LR**

**Deux abstentions pour la commune de Saint-Clément de Rivière : la CLCV et l'URIOPS**

Conclusion : le bureau du CRHH, réuni le 30 mai 2017, émet un avis favorable aux intentions de carence des préfets de département sur les 17 communes proposées, et valide les intentions de non carence des autres communes soumises et non exemptables.

Le bureau souhaite que les situation de Bressols et Montbeton lui soit représentées à mi-parcours.

Le bureau émet par ailleurs le vœu que le calcul qualitatif en matière de PLS se limite aux logements familiaux.

## **5/ Questions diverses**

Conformément à la décision prise lors de la séance plénière du CRHH du 1er mars 2017, la DREAL informe le bureau du lancement des travaux de refondation des instances du CRHH.

Les instances actuelles, qui ont procédé de l'addition des arrêtés de composition des instances des deux anciennes régions, doivent être recalibrées de manière plus homogène pour favoriser une participation active de ses membres. Ce redimensionnement va s'appuyer sur deux axes d'évolution :

- le principe d'une représentation unique à l'échelle régionale de l'Occitanie pour chacune des structures membres (qu'elles aient ou pas une représentation régionale à cette échelle)

- le fait de reconduire les membres actuels qui sont le plus directement impliqués dans le déploiement des politiques de l'habitat

Des courriers de consultation seront adressés par la DREAL à l'ensemble des membres qui composent l'actuelle assemblée plénière pour qu'ils puissent exprimer leur point de vue au regard des perspectives de cette reconstitution. Les résultats de cette consultation seront présentés et mis en débat au cours du bureau du 14 septembre. L'objectif est de parvenir à une composition opérationnelle du CRHH et de ses instances pour la prochaine assemblée plénière prévue début 2018.

→ **Calendrier prévisionnel des prochaines séances du bureau du CRHH pour 2017**

<b>Dates</b>	<b>Lieux</b>
27/06/2017 (14h-17h)	Salle DEMETER au lycée agricole de Carcassonne
14/09/2017 (14h-17h)	VISIO conférence Montpellier /Toulouse
17/10/2017 (14h-17h)	Salle DEMETER au lycée agricole de Carcassonne
05/12/2017 (14h-17h)	VISIO conférence Montpellier /Toulouse

Le Directeur de l'Aménagement de la DREAL



Jean-Emmanuel BOUCHUT



PREFET DE L'HERAULT

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**  
Service habitat construction et affaires juridiques  
Unité politiques de l'habitat

Montpellier, le **23 MARS 2017**

Affaire suivie par : Aïda LAKEHAL  
Mail : [aida.lakeha@herault.gouv.fr](mailto:aida.lakeha@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 34 46 61 73

Votre réf : BE17\_25AEE  
Notre réf : Maarch n°3713

**Objet : Avis sur le projet de programme local de l'habitat de la communauté de communes Vallée de l'Hérault**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis par courrier daté du 21 février 2017 reçu le 8 mars 2017, le projet de programme local de l'habitat (PLH) arrêté le 21 novembre 2016, dans le cadre de la consultation prévue à l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce document appelle de ma part, les remarques suivantes :

- **Sur le scénario démographique retenu :**

Votre projet repose sur un taux de croissance annuel de la population de 1,80 % sur la période 2016-2021. Bien que ce taux soit en baisse par rapport à ce qui a été observé ces dernières années (+2,7 % sur la période 1999-2007 et + 2 % sur 2007-2012), il reste élevé par rapport aux prévisions calculées par l'Insee de 0,7 % sur le département. Une hypothèse intermédiaire de l'ordre de 1,50 % serait plus réaliste (soit environ 400 habitants de moins que le scénario choisi, conduisant à une croissance de + 2926 habitants à l'horizon 2021). Ce scénario devra être adapté aux prévisions qui seront retenues dans le cadre de l'élaboration du SCOT Cœur d'Hérault. Le bilan intermédiaire du PLH sera également l'occasion d'interroger cette projection démographique et la programmation qui en découle.

- **Sur la production de logements :**

Votre projet prévoit la production de 2000 logements sur la durée du PLH, en cohérence avec le scénario démographique retenu et les besoins endogènes (prise en compte du point mort), dont 500 logements locatifs sociaux (soit 25% de la production), composés de 30 % minimum de PLAI et de 20 % maximum de PLS. Je note que cette production de logements est majoritairement portée par les communes

Monsieur Louis VILLARET  
Président de la communauté de communes  
de la Vallée de l'Hérault  
2 parc d'activités de Calmacé – BP 15  
34 150 Gignac

Copie : DREAL – Direction de l'Aménagement (site Toulouse) ; DDCS de l'Hérault.

structurantes de votre territoire et dotées d'équipements et de services. L'offre sociale sera répartie en fonction des caractéristiques des communes (pôles urbains majeurs, secondaires, intermédiaires...).

Je note que cette production de logements sociaux sera facilitée par un régime d'aides propres ainsi que par une meilleure maîtrise du foncier grâce à la mise en cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme et à un partenariat construit avec l'EPF LR.

- **Sur la requalification du parc existant et la revitalisation des centres anciens :**

Je partage votre volonté de poursuivre l'intervention sur le parc privé à l'issue du programme d'intérêt général (PIG) qui arrivera à échéance en septembre 2017, avec pour objectifs la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ainsi que l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées. Sur ce sujet, il conviendra d'étudier ce renouvellement en lien avec le Conseil départemental de l'Hérault, délégataire des aides à la pierre de l'État sur votre territoire, dans le cadre de la mise en place d'un PIG départemental. Une analyse plus ciblée sur les centres bourgs de votre territoire pourrait par ailleurs être menée.

Plus globalement, les potentialités importantes existantes en dents creuses au sein du tissu urbain déjà constitué, souvent très lâche dans les zones d'habitat réalisées depuis 30 ans, devrait permettre de privilégier un objectif de réinvestissement urbain de l'ordre de 50 % de la production de logements, limitant ainsi l'étalement urbain, en adéquation avec les objectifs du SCOT qui devront être établis en la matière.

Le document n'identifie pas les éventuelles copropriétés dégradées qui pourraient nécessiter la mise en place d'actions spécifiques comme cela est désormais demandé par l'article L.302-1 de la loi ALUR. Je vous invite à investiguer néanmoins cette problématique, notamment sur le pôle principal de Gignac, au cours de la première phase du PLH et d'intégrer d'éventuelles actions à conduire lors du bilan à mi-parcours.

Par ailleurs, je note votre volonté de favoriser une production de logements sociaux en renouvellement urbain par la mise en place d'aides financières majorées. au regard des potentialités importantes en dents creuses au sein du tissu urbain

\*\*\*\*\*

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre PLH qui reflète une bonne maturation des politiques de l'habitat sur votre territoire.

Je transmets au Préfet de région Occitanie votre projet afin qu'il soit soumis pour avis au bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à mes sentiments les meilleurs. *K. Leplus Cordiaux*

 le Préfet,