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

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 27 avril 2015

~~~~~~

POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DU LOGEMENT SOCIAL. MAINTIEN PROVISOIRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH).

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 27 avril 2015 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. René GOMEZ, 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, Madame Chantal COMBACAL, Monsieur Christian VILOING, Madame Viviane RUIZ, Monsieur Max ROUSSEL, Monsieur Christophe GAUX, Madame Edwige GENIEYS, Monsieur Bernard SALLES, Mme Florence QUINONERO, Mme Nicole MORERE, M. David CABLAT, Madame Evelyne GELLY, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Madame Michèle LAGACHERIE, Monsieur Jean-Luc DARMANIN, Mme Josette CUTANDA, Monsieur Alexis PESCHER, Madame Isabelle ALIAGA, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Amélie MATEO, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Patrick LAMBOLEZ, Madame Béatrice NEGRIER, Madame Marie-Françoise NACHEZ -M. Daniel JAUDON suppléant de M. Jacky GALABRUN, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON
Procurations :	Madame Béatrice WILLOQUAUX à M. Claude CARCELLER, Monsieur Marcel CHRISTOL à Monsieur Jean-François SOTO, M. Bernard GOUZIN à M. Louis VILLARET
Excusés :	M. Maurice DEJEAN, M. Gérard CABELLO, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Madame Lucie TENA
Absents :	Madame Véronique NEIL, M. Philippe MACHETEL, M. Jean-Claude MARC

Quorum : 25	Présents : 39	Votants : 42	Pour 42 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.
Vu la délibération du 18 février 2008 par laquelle la communauté de communes a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH), 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,
Vu que ce document s'articule autour de 5 enjeux majeurs :

- *Diversification de l'offre de logements : encourager la production de logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés pouvant accueillir divers publics ;*

- *Développement du parc locatif social : produire et réhabiliter des logements communaux, sociaux et en accession abordable à la propriété. Le PLH prévoit un objectif de production de 25 à 30% de ce type de logements dans toute opération de construction neuve de logements. Cet objectif varie selon la typologie des villages (bourgs centres, communes intermédiaires ou archipels villageois) et l'effort de rattrapage qu'ils doivent effectuer. Les opérations de production de logements locatifs sociaux doivent comporter uniquement des PLUS et des PLAI ;*

- *Réhabilitation des centres anciens : face à l'état de dégradation des cœurs de village (espaces publics et bâtis), un Programme d'Intérêt Général sera mis en place octobre 2012 sur l'ensemble du territoire afin de résorber l'habitat indigne, lutter contre la précarité énergétique et développer l'offre locative sociale privée. Ces aides aux propriétaires occupants et bailleurs seront majorées pour les interventions dans les îlots dégradés des centres anciens préalablement identifiés ;*

- *Création de logements spécifiques : développer une offre de logements temporaires quasi-inexistante aujourd'hui et créer une aire d'accueil des gens du voyage conformément au schéma départemental ;*

- *Lutte contre l'étalement urbain : étudier en amont les futures opérations d'urbanisme des communes afin de préserver les formes urbaines, densifier l'urbanisation, créer des espaces publics de qualité…*

Vu que le Programme Local de l'Habitat a pris fin en février 2014,

Considérant qu'il s'avère nécessaire de le réviser afin de poursuivre et adapter la politique menée,
Considérant que le territoire approprié pour le lancement de cette démarche couvre, comme lors de la précédente élaboration, les périmètres des Communautés de communes Vallée de l'Hérault et du Clermontais ainsi que celui de la commune Saint-Felix-de-Lodez qui intègrerait en 2013 le Clermontais,
Considérant que ce territoire, composé de 49 communes, forme une structure villageoise très développée au dynamisme démographique soutenu, et aux problématiques d'urbanisme et d'habitat homogènes,
Considérant aussi, que la réalisation du PLH sur ce périmètre permettrait d'alimenter le volet habitat du futur Schéma de cohérence territoriale (ScoT) élaboré sur ce même périmètre,
Considérant la nécessaire continuité de la politique communautaire en matière d'habitat,

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,
- de maintenir provisoirement les objectifs du PLH 2008-2013 et le règlement d'aides en découlant dans l'attente du nouveau PLH actuellement en cours d'élaboration.

Transmission au Représentant de l'Etat N° 1127 le 30/04/15 Publication le Notification le DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE Gignac, le Identifiant de l'acte : 034-243400694-20150427-lmc171573-DE-1-1 Le Président de la communauté de communes Signé : Louis VILLARET	Le Président de la communauté de communes  Louis VILLARET

février 08Communauté de communes Vallée de l'Hérault Communauté de communes du Clermontais

Programme Local de l'Habitat

février 2008

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



URBANIS
866, Avenue Maréchal Juin
30 900 NIMES

Tel : 04 66 29 97 03
Fax : 04 66 38 09 78
Mail : nimes@urbanis.fr

Chef de projet : Corinne SNABRE
corinne .snabre@urbanis.fr

François MOULONGUET
Claude JAMOT
Véronique FLANET
Marie MELETOPOULOS

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

Il 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.

Sommaire

1 - Les éléments clés du diagnostic 7

1.1 - Un territoire structuré autour des bourgs centres 7

1.2 - Une croissance démographique soutenue, mais avec de fortes disparités spatiales. 7

1.3 - Une précarité croissante 10

1.4 - Un parc de logements marqué par une forte progression et des évolutions structurelles 11

1.5 - Un parc locatif social insuffisant et inégalement réparti 18

1.6 - Un parc privé conventionné limité, malgré les OPAH successives. 22

1.7 - Une demande sociale en progression et insatisfaite 22

1.8 - La construction neuve 24

1.9 - Les évolutions récentes et les tendances du marché du logement 26

1.10 - La question de l'hébergement et du logement spécifique 28

2 - Objectifs du PLH 31

2.1 - Objectif 1 : une production de logements maîtrisée et plus diversifiée 31

2.2 - Objectif 2 : une production de logements mieux structurée à l'échelle du territoire, respectueuse des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine. 32

2.3 - Objectif 3 : poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l'habitat indigne 32

2.4 - Objectif 4 : une offre adaptée en logements d'urgence, logements d'insertion, logements intermédiaires. 33

3 - Les engagements de production **34**

3.1 - Produire 800 logements par an sur le territoire des 2 communautés de communes 34

3.2 - Assurer la répartition de la production future en logements sur l'ensemble du territoire 34

3.3 - Asseoir l'offre nouvelle sur les extensions urbaines mais aussi sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain 35

3.4 - Adapter qualitativement l'offre à la demande et aux contextes locaux 35

3.5 - Accroître et rééquilibrer l'offre en logements sociaux 36

3.6 - Développer la production de logements en accession à la propriété à prix abordable 39

3.7 - Développer les modes de logement et d'hébergement spécifiques 39

4 - Les axes du programme d'actions du PLH **46**

4.1 - Axe 1: Diversifier l'offre de logements pour assurer et fluidifier les parcours résidentiels des familles et des jeunes actifs 46

4.2 - Axe 2 : Développer une offre adaptée au logement et à l'hébergement des plus modestes 51

4.3 - Axe 3 : Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place. 53

5 - Les outils **54**

5.1 - Mettre en œuvre une politique foncière 54

5.2 - S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour favoriser une production diversifiée de logements. 57

5.3 - Développer un aménagement concerté sur l'ensemble du territoire 58

5.4 - Mobiliser les crédits publics et soutenir financièrement la production de logements locatifs à loyer maîtrisé 60

6 - Le pilotage de la politique de l'habitat 62

6.1 - Le Pôle de ressources et de conseil 62

6.2 - Les conventions de partenariat 62

6.3 - Les outils de suivi-animation du PLH 63

7- Tableau financier 64

1 - Les éléments clés du diagnostic

1.1 - Un territoire structuré autour des bourgs centres

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**, soit 4,7% de la population totale du département de l'Hérault.

Ce territoire est fortement structuré autour de six bourgs centres : Clermont l'Hérault et Paulhan sur la Communauté de communes du Clermontais, Gignac, Aniane, Saint-André de Sangonis et Montarnaud sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault. Ces six communes étaient en 1999, les seules à dépasser le seuil des 2 000 habitants ; elles rassemblaient alors plus de la moitié de la population totale du territoire.

Même si les dernières années 1990 ont été marquées par la croissance accélérée d'un certain nombre de petites communes situées le long de l'A75, le poids démographique de ces six communes est resté pratiquement stable. Elles ont concentré à elles seules 43% de la croissance démographique enregistrée sur le territoire entre 1990 et 1999. Ce phénomène s'est encore confirmé au cours des dernières années : les trois communes de Gignac, Saint-André de Sangonis et Paulhan représentent 47% de la croissance démographique des 24 communes recensées en 2004 et 2005..

1.2 - Une croissance démographique soutenue, mais avec de fortes disparités spatiales.

Le territoire d'étude enregistre depuis le début des années 1980 une croissance démographique rapide, qui s'est encore accélérée au cours des dernières années.

Entre 1990 et 1999, le taux de croissance annuel moyen a atteint 1,42% ce qui représente plus de 5000 habitants supplémentaires en moyenne par an.

	Population INSEE			Solde		Taux de croissance annue moyen	
	1982	1990	1999	1982-1990	1990-1999	1982-1990	1990-1999
Communaut˘ de communes Vall˘e de l'H˘rault	18 157	21 615	25 496	3458	3881	2,20%	1,85%
Communaut˘ de communes du Clermontais	14 753	15 827	17 020	1074	1193	0,88%	0,81%
Ensemble du territoire	32 910	37 442	42 516	4532	5074	163,00%	1,42%
D˘partement	706 499	794 603	896 441	88104	101838	1,48%	1,35%

Cette croissance est exclusivement portée par un solde migratoire largement excédentaire (5 301 arrivées de plus que de départs), le solde naturel restant quant à lui négatif (227 décès de plus que de naissances).

Cette évolution globale montre toutefois de fortes disparités entre Communautés de communes et entre communes, en fonction de leur éloignement de l'agglomération montpelliéraine.

- **La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, qui rassemble 60% de la population du territoire d'étude, a enregistré entre 1990 et 1999 un taux de croissance nettement supérieur à ceux de la Communauté de communes du Clermontais** ; c'est elle qui tire le taux de croissance global au-dessus de la moyenne départementale. A la différence de la Communauté de communes du Clermontais, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault enregistre sur cette période 1990-1999 un solde naturel positif (120 habitants supplémentaires du fait de l'excédent de naissances sur les décès), ce qui atteste d'un certain rajeunissement de la population.

- **Les gains de population les plus significatifs en valeur absolues continuent à être réalisés sur les communes les plus importantes** (661 habitants supplémentaires sur Montarnaud entre 1990 et 1999, , 373 à Aniane, 303 à Gignac, 310 à Saint-André de Sangonis, 491 à Clermont l'Hérault), **mais la croissance apparaît nettement influencé par la plus ou moins forte proximité de l'agglomération montpelliéraine.** A l'échelle de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, les plus forts taux de croissance sont enregistrés sur les communes du canton d'Aniane, et notamment sur Montarnaud et Argeliers. (plus de 3% de croissance annuelle moyenne).

Les dernières années ont été marquées par une accélération de la croissance démographique du territoire :

- le taux de croissance annuel moyen des 9 communes recensées en 2004 est passé de + 0,90% sur la période 1990-1999 à + 3,57% sur la période 1999-2004 ;
- le taux de croissance annuel moyen des 15 communes recensées en 2005 est passé de + 0,96% sur la période 1990-1999 à + 2,87% sur la période 1999-2005.

Cette croissance continue à se structurer autour des centres bourgs qui concentrent la moitié de la croissance démographique du territoire, mais est également influencée par les infrastructures routières majeures que sont l'A75 et l'A75 :

- Les trois communes de Gignac, Saint-André de Sangonis, et Paulhan concentrent 47% de la croissance démographique des 24 communes recensées. Aniane na pas fait l'objet d'un recensement, mais atteindrait 2 600 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 3,1% ; il en est de même de Clermont l'Hérault qui, avec 8 000 habitants, aurait enregistré un taux de croissance proche de 3% par an.
- Les communes les plus proches de l'A75 et de l'A750 sont celles qui ont enregistré les plus forts taux de croissance démographique : Puilacher, Plaissan, Le Pouget, Ceyras et Gignac. Canet n'a pas fait l'objet d'un recensement en 2004 / 2005, mais atteindrait les 2 900 habitants, soit un taux de croissance record de près de 9% par an.

Cette croissance démographique s'accompagne d'évolutions structurelles, imputables à la fois à des phénomènes d'inertie démographique (évolution des populations d'origine) et au profil des populations nouvelles installées sur le territoire.

- **Une diminution de la taille des ménages passée de 2,57 en 1990 à 2,44 en 1999**. Cette évolution est la conséquence de plusieurs facteurs : le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie, la diminution du nombre de familles nombreuses, la décohabitation des jeunes, la multiplication des divorces et séparations.
  Même sil est difficile de préjuger de l'évolution des modes de vie dans les prochaines années et de leur incidence sur la taille des ménages, les phénomènes d'inertie démographique (et en particulier le vieillissement de la population en place) vont très probablement entraîner une poursuite du desserrement. **Ce phénomène devra être pris en compte dans l'évaluation des besoins en logements tant en nombre qu'en type** ; il faudra notamment veiller à répondre aux besoins des personnes seules : personnes âgées, jeunes.

- **Une tendance au vieillissement** : la population du territoire d'étude est globalement plus âgée que celle du département de l'Hérault ; son indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans aux plus de 60 ans) est de 0,90, contre 1 en moyenne sur le département.

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Communaut˜ de communes du Clermontais	3824	3871	4302	3105	1947
Communaut˜ de communes Vall˜e de l'H˜rault	6341	6305	6618	3973	2280
HERAULT	206680	256259	227154	129187	77629

Mais là encore les deux Communautés de communes différent sensiblement. La population de la Communauté de communes du Clermontais (indice de jeunesse de 0,75) est nettement plus âgée que celle de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (indice de jeunesse de 1,01). Le rajeunissement de la Vallée de l'Hérault est due à l'installation d'un nombre important de jeunes ménages qui ont trouvé là une réponse à leur souhait de maison individuelle.

1.3 - Une précarité croissante

• Plus de 2 600 allocataires de minima sociaux

Le territoire d'étude comptait au 31 décembre 2004, près de 2 650 allocataires de minima sociaux (RMI, API, AAH, ASV, ASI et veuvage), répartis à parts égales entre les deux Communautés de communes.

Le taux de précarité, défini comme le nombre d'allocataires des minima sociaux rapporté à la population, atteignait au 31 décembre 2004 :

- 7,9% sur la communauté de communes du Clermontais, de 1 point supérieur à la moyenne départementale (6,9%) ; la commune de Clermont l'Hérault, avec 677 allocataires, concentre à elle seule plus de la moitié du nombre d'allocataires de la Communauté de communes.
- 5,3% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ; près de la moitié du nombre total d'allocataires de la Communauté de communes résident sur les trois communes de Gignac (20%), Saint-André-de-Sangonis (18%) et Aniane (10%)

	Nombre d'allocataires de minima sociaux au 31/12/2003	Nombre d'allocataires de minima sociaux au 31/12/2004	Population couverte par les minima sociaux au 31/12/2003	Population couverte par les minima sociaux au 31/12/2004
Communauté de communes Clermontais				
CANET	**107**	**119**	167	199
CLERMONT L'HERAULT	**676**	**677**	1149	1135
PAULHAN	**155**	**165**	271	296
Communauté de communes vallée de l'Hérault				
ANIANE	**151**	**142**	257	234
GIGNAC	**273**	**270**	471	453
SAINT ANDRE DE SANGONIS	**233**	**243**	413	438

On estime qu'en 2002, 64% des foyers de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault pouvaient prétendre à un logement social dont 16% à un logement très social.

• Plus de 900 dossiers reçus au titre du FSL en 2005, une centaine de dossiers traités au titre de la Prévention des Expulsions Locatives.

Au titre de l'année 2005, le Département de l'Hérault – Direction Espace Logement Hérault - a reçu 908 dossiers au titre du Fonds Solidarité Logement (FSL) de la part de ménages résidant sur le territoire d'études, dont 55% concernaient l'accès ou du maintien dans le logement.

En 2005, la Direction Espace Logement Hérault du Conseil Général a également traité 100 dossiers au titre de sa politique de prévention des expulsions locatives, dont environ 40% sur la Communauté de communes du Clermontais et 60% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

1.4 - Un parc de logements marqué par une forte progression et des évolutions structurelles

• Un parc de logements dominé par le résidentiel

Au 1er 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

La structure du parc de logements est sensiblement la même sur les deux communautés de communes.

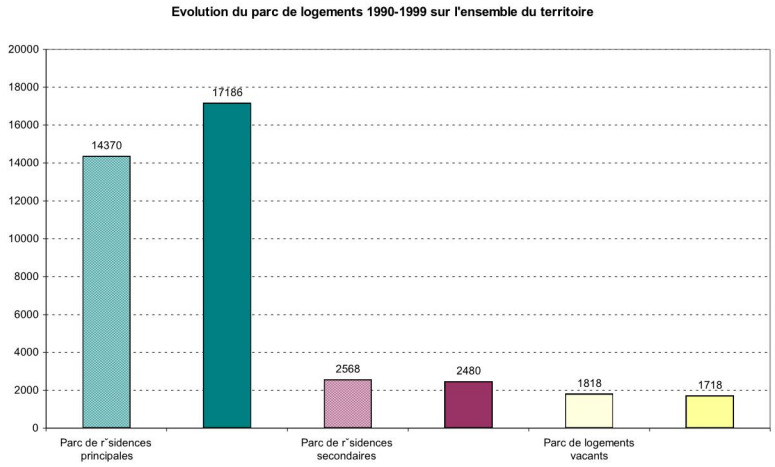
	Parc de r˜sidences principales	Parc de r˜sidences secondaires	Parc de logements vacants	Parc total de logements	Taux de r˜sidences principales	Taux de r˜sidences secondaires	Taux de vacance
Communauté de communes Clermontais	7148	1035	703	8886	80,44%	11,65%	7,91%
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	10038	1445	1015	12498	80,32%	11,56%	8,12%
Ensemble du territoire	17186	2480	1718	21384	80,37%	11,60%	8,03%

Le taux de résidences secondaires est par contre nettement supérieur à la moyenne sur un certain nombre de communes que nous qualifierons de « touristiques » (taux de résidences secondaires supérieur à 30%) ; il s'agit :

- des communes de secteur du Salagou
- des communes de la Haute Vallée de l'Hérault, autour de Saint-Guilhem le Désert.

• Un parc de logements en forte progression

Entre 190 et 1999, le parc de logements a enregistré une croissance de l'ordre de 2% en moyenne par an, essentiellement alimentée par l'augmentation du nombre de résidences principales. (+ 2 816 logements), le parc de résidences secondaires et de logements vacants restant globalement stable.

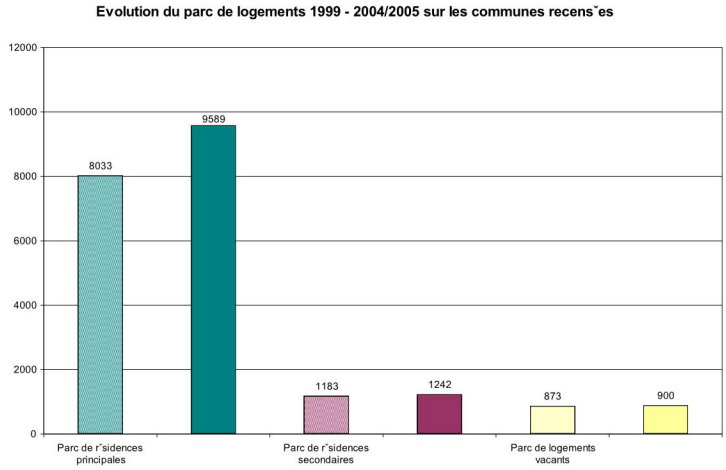


Une analyse plus fine de ces évolutions montre toutefois une nette différence entre les deux Communautés de communes. Le nombre de résidences secondaires a ainsi diminué de 16,3% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (- 281 logements) tandis qu'il a augmenté de 22,3% sur la communauté de communes du Clermontais (+ 193 logements). La forte pression foncière pesant sur la Vallée de l'Hérault a en effet entraîné une mobilisation du parc de résidences secondaires.

	1990				1999			
	Parc de résidences principales	Parc de résidences secondaires	Parc de logements vacants	Parc total de logements	Parc de résidences principales	Parc de résidences secondaires	Parc de logements vacants	Parc total de logements
Communauté de communes Clermontais	6241	842	851	7934	7148	1035	703	8886
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	8129	1726	967	10822	10038	1445	1015	12498
Ensemble du territoire	14370	2568	1818	18756	17186	2480	1718	21384

	1990			1999		
	Taux de résidences principales	Taux de résidences secondaires	Taux de vacance	Taux de résidences principales	Taux de résidences secondaires	Taux de vacance
Communauté de communes Clermontais	78,66%	10,61%	10,73%	80,44%	11,65%	7,91%
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	75,12%	15,95%	8,94%	76,62%	13,69%	9,69%
Ensemble du territoire	76,62%	13,69%	9,69%	80,37%	11,60%	8,03%

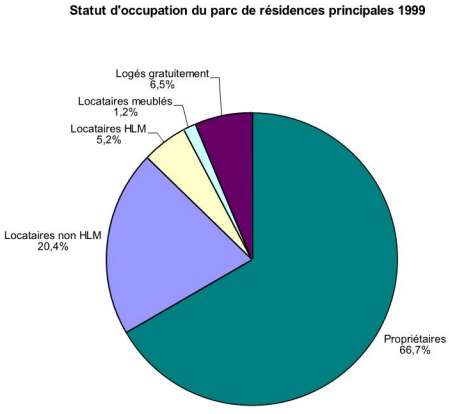
La croissance du parc de résidences principales s'est encore accélérée au cours des dernières années. Sur les 24 communes ayant fait l'objet d'un recensement en 2004 ou 2005, le nombre de résidences principales a augmenté de 3 à 3,6 % en moyenne par an entre 1999 et 2004-2005.



- **Un parc de résidences principales relativement monolithique, mais en voie de diversification**

La typologie du parc de résidences principales du territoire d'études est très marquée

- **Une large majorité de propriétaires :** au 1er Mars 1999, 67% des ménages du territoire d'étude étaient propriétaires de leur logement, 70% sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et 62% sur la communauté de communes du Clermontais.

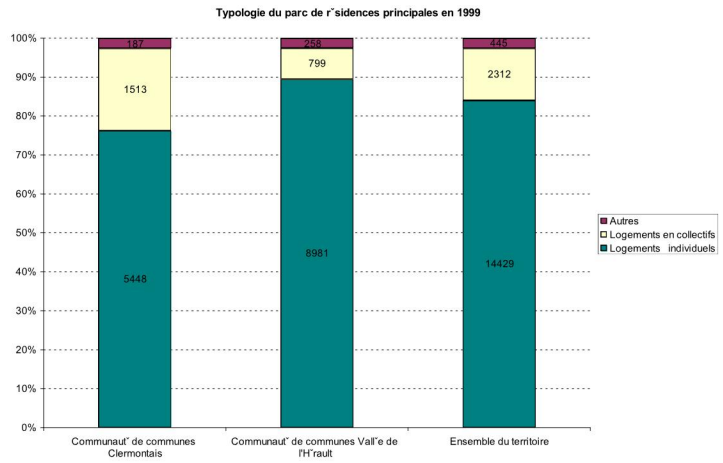


	Propri˜taires	Locataires non HLM	Locataires HLM	Locataires meubl˜s	Log˜s gratuitement
Communauté de communes Clermontais	4456	1596	581	89	426
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	7011	1909	314	110	694
Ensemble du territoire	11467	3505	895	199	1120

On constate toutefois que le taux de propriétaires occupants est en régression par rapport à 1990, date à laquelle il atteignait 69,3%.

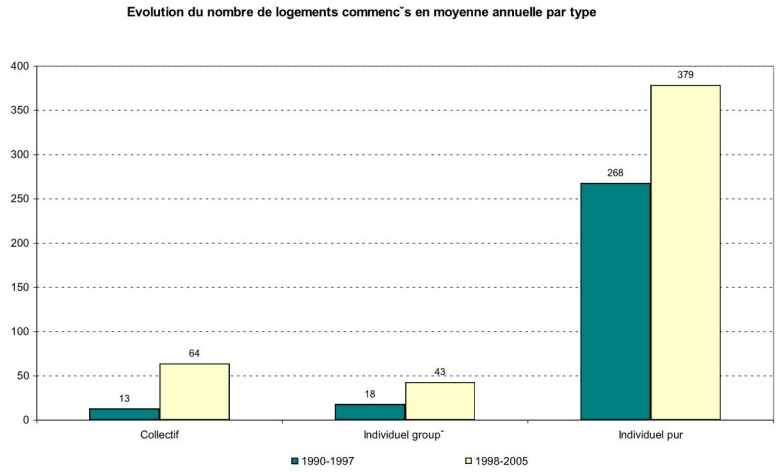
	Taux de propriétaires occupants en 1990	Taux de propriétaires occupants en 1999
Communauté de communes Clermontais	64,40%	62,30%
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	73,00%	69,80%
Ensemble du territoire	69,30%	66,70%

- **Un parc composé essentiellement de logements individuels, mais un début de diversification :** au 1er Mars 1999, 84% du parc de résidences principales était constitué de logements individuels. Cette typologie est encore plus affirmée sur la communauté de communes Vallée de l'Hérault où pratiquement 9 logements sur 10 sont des logements individuels.



On observe toutefois un début de diversification des formes urbaines, avec une augmentation proportionnellement plus importante du nombre de logements produits chaque année en collectifs et individuels groupés :

- Le nombre de logements collectifs commencés en moyenne par an est passé de 13 sur la période 1990-1997 à 64 sur la période 1998-2005
- Le nombre de logements individuels groupés commencés en moyenne par an est passé de 18 sur la période 1990-1997 à 43 sur la période 1998-2005
- La part de la maison individuelle pure a diminué de manière significative dans la production neuve (même si comme nous l'avons vu, elle reste le produit phare) : elle est passée de 90% de la construction neuve sur la période 1990-1997 à 78% sur la période 1998-2005.



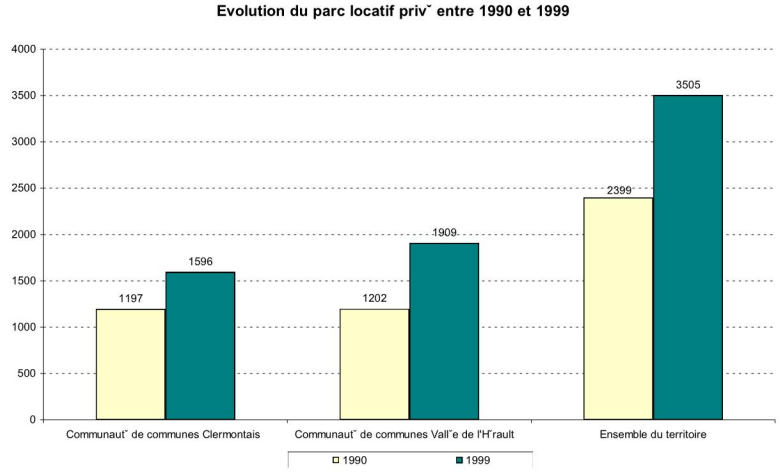
• Un parc locatif privé en forte progression, mais encore largement insuffisant

Au 1er Mars 1999, 25,5% des ménages du territoire d'étude étaient locataires de leur logement, dont 80% dans le parc privé et 20% dans le parc HLM.

Entre 1990 et 1999, le parc locatif privé a enregistré une croissance importante :

- 1 106 logements locatifs supplémentaires ont été recensés en 1999, soit une progression de 46,10% nettement plus rapide que celle du parc de propriétaires (+19,6%).
- la part du parc locatif privé au sein du parc de résidences principales est passé de 16,7% à 20,4% entre 1990 et 1999.

Cette augmentation s'observe sur la quasi-totalité des communes. Elle est spectaculaire, en valeurs absolues, sur les bourgs centres (+ 135 logements à Clermont l'Hérault, + 118 à Gignac, + 113 à Saint André de Sangonis) ; sur les deux communes de Gignac et de Saint-André de Sangonis, il s'est produit plus de logements locatifs de logements en accession entre 1990 et 1999.



Le parc locatif privé joue un rôle majeur sur le territoire, notamment, mais pas seulement, pour les ménages les plus modestes : plus de la moitié des demandeurs de logements sociaux au 1er janvier 2005 étaient ainsi locataires dans le parc privé.
Son développement témoigne de l'intérêt que portent désormais les investisseurs privés au territoire, comme en attestent la multiplication des programmes immobiliers défiscalisés et le réinvestissement récent des centres anciens (placement locatif).

Cette offre est toutefois loin de répondre à la demande ; le marché locatif est tendu et les niveaux de 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 compte tenu de la croissance démographique et des phénomènes de décohabitation des jeunes. 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.

• Une vacance relativement importante, mais en voie de régression

La vacance est en régression régulière sur le territoire des deux Communautés de communes :
- entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a diminué de 100 unités et le taux de vacance est passé de 9,6 à 8,0%.
- sur les 24 communes ayant fait l'objet d'un recensement en 2004 ou 2005, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté, passant de 873 à 900 ; le taux de vacance a par contre diminué d'un point, passant de 8,7 à 7,7%, du fait de la très forte progression du parc de résidences principales.

Le taux de logements vacants reste toutefois relativement élevé, ce qui s'explique au moins en partie par l'importance du par ancien (43% des logements du territoire d'étude recensés en 1999 dataient d'avant 1948).
Il semblerait donc qu'existe un gisement non négligeable de logements vacants à réhabiliter et à remettre sur le marché du logement :

- 1 718 logements vacants recensés en 1999, dont 703 sur la Communauté de communes du Clermontais et 1015 sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.
- Un nombre de logements vacants important sur les centres-bourgs, notamment Clermont l'Hérault (228 logements vacants recensés en 1999), Gignac (166 logements vacants), Saint-André-de-Sangonis (139 logements vacants), Paulhan (128 logements vacants) et Aniane (98 logements vacants).

Le gisement potentiellement mobilisable est toutefois difficile à appréhender dans la mesure où à la vacance « structurelle » vient s'ajouter une vacance dite « frictionnelle » faite de logements en attente d'occupation, de relocations ou reventes, de logements neufs encore inoccupés. Par ailleurs, la pression immobilière des dernières années a eu pour conséquence un réinvestissement massif des centres anciens et la réhabilitation de nombreux logements vacants.

En tout état de cause, la mobilisation du parc vacant ne contribuera qu'à la marge aux besoins de production de nouveaux logements. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat déjà menées sur le territoire et le réinvestissement récent des centres anciens – qu'il soit résidentiel ou spéculatif – ont d'ores et déjà remobilisé une partie du parc vacant, probablement le plus « facile » à traiter. Restent le parc le plus difficile à réhabiliter (parc très vétuste ou nécessitant des restructurations lourdes) et le parc figé (logiques patrimoniales familiales).

• Un parc privé potentiellement indigne important

Si la vacance a probablement fortement diminué au cours des dernières années, le problème de la vétusté, de l'indécence voire de l'insalubrité de certains logements anciens reste entier, notamment sur les centres bourgs (Clermont l'Hérault, Gignac, Paulhan, Aniane et Montarnaud notamment).

Les données FILOCOM 2003, à manier certes avec prudence, mettent néanmoins en évidence l'existence d'un véritable problème d'indignité et d'insalubrité sur le secteur. 3 459 logements seraient potentiellement indignes, dont :

- 1 530 sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, soit 21% du parc privé.
- 1 928 sur la Communauté de communes du Clermontais, soit 18% du parc privé.

Près d'un quart des logements potentiellement indignes seraient situés sur les seules communes de Clermont l'Hérault (450 logementsconcernés) et Gignac (300 logements concernés).
Plus de la moitié de ces logements potentiellement indignes sont occupés par leurs propriétaires.

1.5 - Un parc locatif social insuffisant et inégalement réparti

• Un taux d'équipement nettement inférieur à la moyenne nationale

Le parc locatif social public des deux Communautés de communes Vallée de l'Hérault et Clermontais était constitué au 1er 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

	Parc HLM	Parc de r˘sidences principales 1999	Taux d'˘quipement
Communaut˘ de communes Clermontais	703	7148	9,83%
Communaut˘ de communes Vall˘e de l'H˘rault	368	10038	3,67%
Ensemble du territoire	1071	17186	6,23%

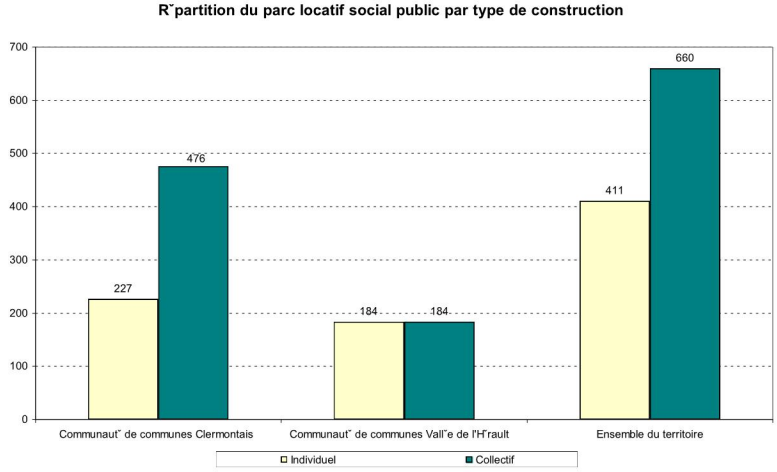
Ce parc se caractérise par :

- **Son caractère récent :** 81% du parc HLM du territoire d'étude a été construit après 1970, 26% après 1990.Le parc de la Communauté de communes du Clermontais est nettement plus âgé que celui de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault : 20,6% du parc social du Clermontais a été produit après 1990 contre 36,4% pour la Vallée de l'Hérault. Ce constat traduit le retard pris par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault dans la production de logements sociaux et l'effort de rattrapage récent.

	Avant 1949	1950-1969	1970-1989	Apr˛s 1990	Parc total
Communaut˘ de communes du Clermontais	1,85%	19,63%	57,89%	20,63%	703
Communaut˘ de communes Vall˘e de l'H˘rault	0,00%	14,13%	49,46%	36,41%	368
Ensemble du territoire	1,21%	17,74%	55,00%	26,05%	1071

- **La forte proportion de logements de taille intermédiaire** : au 1er janvier 2005, 78% des logements HLM du territoire d'étude étaient des T3 – T4. Il en résulte une insuffisance du nombre de logements de petite taille (les T1 et T2 ne représentant que 9,4% du parc HLM), face à une demande croissante émanant notamment de jeunes célibataires ou de jeunes couples en phase de décohabitation.

- **Une majorité de logements collectifs**, même si on assiste depuis déjà plusieurs années à une diversification de la production avec notamment un nombre de plus en plus important de logements individuels groupés de type maisons de ville. Cette évolution est particulièrement visible sur la Communauté de communes vallée de l'Hérault, dont le parc HLM, plus récent (86% des logements datent de moins de 35 ans), est réparti à parts égales entre logements collectifs et logements individuels.



Le parc HLM du territoire d'étude est réparti entre 5 bailleurs sociaux, dont 3 détiennent à eux seuls près de 95% des logements.
Hérault Habitat (ancien Office Départemental HLM) possède ainsi 605 logements, soit 56,5% du parc HLM. Il est suivi d'ACM (OPAC de l'Agglomération de Montpellier – 246 logements soit 23% du parc) et de la SA HLM FDI Habitat (161 logements, soit 15% du parc).
Hérault Habitat s'affirme ainsi comme l'acteur central du logement social sur le territoire. Il est est Maître d'Ouvrage de 62% des 59 logements financés sur 2003-2005 (hors l'EHPAD d'Aspiran) et de 73% des 142 logements programmés sur 2006 (dont la totalité des logements sociaux en accession sociale).

• Une répartition spatiale très inégale

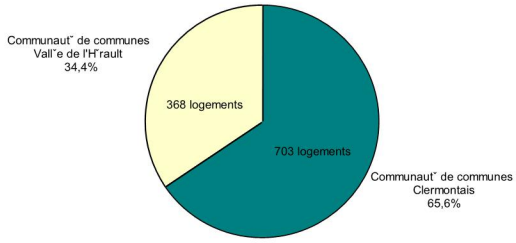
La Communauté de communes du Clermontais comptait au 1er janvier 2005, 703 logements HLM, soit près des deux tiers du parc locatif social public du territoire d'étude. Son taux d'équipement atteignait ainsi 9,8%, inférieur de 2 points seulement à la moyenne départementale.

À l'inverse, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ne comptait au 1er janvier 2005 que 368 logements HLM, soit un tiers du parc locatif social total (pour 60% de la population du territoire d'étude) et un taux d'équipement de 3,7% seulement.

Ce déséquilibre est la conséquence des retards accumulés au cours des années 1950 à 1990, années durant lesquelles la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a systématiquement produit deux fois moins de logements sociaux par an que sa voisine du Clermontais.

R¨partition du parc locatif social public par Communaut¨ de communes

Source : EPLS 2005



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 périmètre d'étude ne comptent aucun logement social.

• Une offre très sociale nettement insuffisante

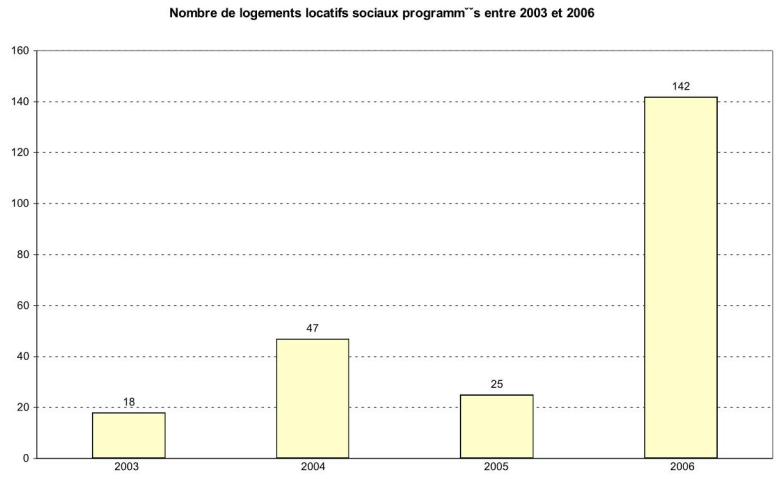
Au total, le territoire d'études ne compte que 4 logements PLAI s'adressant à des personnes et familles confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale et de ce fait exclues des filières classiques d'attribution de logement.

Cette offre très sociale est très insuffisante au regard de la présence sur le territoire d'une population en situation de précarité relativement importante.

• Une relance récente de la production.

La programmation 2005 marque une relance de la production du logement social avec :

- 142 logements financés, contre une vingtaine en moyenne par an sur la période 1999-2005.
- Une offre plus diversifiée : locatif mais aussi premières opérations de location accession, financées par le nouveau Prêt Social Location-Accession (PSLA) mis en place par les pouvoirs publics en 2004.
- Des formes d'habitat plus diversifiées (collectifs, maisons de ville…)
- Une composante très sociale plus affirmée : 16% des 93 logements locatifs sociaux programmés sont de logements PLAI (contre 13% entre 2003 et 2005 et pratiquement aucun auparavant).



Cette est confirmée par les bailleurs sociaux et notamment par le premier d'entre eux, Hérault Habitat, qui prévoit la réalisation à court et moyen terme de quelques 200 logements sur l'ensemble des deux Communautés de communes.

• De nouvelles pratiques de production du logement social

Le manque de logement sociaux, la tension croissance du marché locatif conduisent à la mise en œuvre de nouvelles pratiques opérationnelles sur certaines communes du territoire. La recherche de foncier à un coût abordable, indispensable à l'équilibre financier des opérations, repose de plus en plus sur le soutien et l'implication des collectivités locales ; cette implication peut prendre plusieurs formes : apport direct de terrain par la commune ou vente à un prix préférentiel ; portage foncier à court terme pour le compte de l'opérateur social ; péréquation foncière dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté ; négociations avec les lotisseurs et aménageurs privés pour la réservation de macro-lots à destination de logement social au sien des lotissements.

1.6 - Un parc privé conventionné limité, malgré les OPAH successives.

Plusieurs Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été menées au cours des dernières années sur le territoire d'étude, ouvrant la possibilité de conventionnement aux propriétaires privés s'engageant à louer leur bien à des personnes aux ressources limitées :

- OPAH Moyenne Vallée de l'Hérault sur 8 communes en 1985
- OPAH sur le centre ville de Clermont l'Hérault en 1988
- OPAH Gorges et Vallées de l'Hérault sur 12 communes en 1989
- OPAH sur le District clermontais entre 1995 et 1999
- OPAH Moyenne Vallée de l'Hérault sur 15 communes en 1999

Parallèlement à ces OPAH, le Programme Sociale Thématique (PST) départemental, mis en place en 1992 dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et régulièrement reconduit depuis, joue un rôle essentiel dans la production de logements locatifs privés à destination des personnes aux revenus les plus modestes.

Ont ainsi été produits au 1er juin 2006 :

- sur la Communauté de communes du Clermontais : 63 logements conventionnés ANAH + 23 logements PST
- sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault : 41 logements conventionnés ANAH + 31 logements PST

Ce parc privé conventionné reste limité au regard des besoins locaux.

1.7 - Une demande sociale en progression et insatisfaite

L'analyse de la demande locative sociale est basée sur l'exploitation des données de l'Observatoire de la Demande Locative Sociale (ODELOS) de la DDE de l'Hérault, qui recense les demandes déposées ou renouvelées auprès des différents organismes HLM présents sur le département au cours d'une année, en l'occurrence 2004. Une grande prudence doit toutefois être portée à l'analyse de ces données, dans la mesure où l'inégale répartition du parc locatif social fait que la demande est de fait sous-estimée sur les communes non dotée de logements sociaux et donc de façon globale à l'échelle du territoire.

Plus de 500 demandes ont été enregistrées au cours de l'année 2004 dont :

- Deux tiers portent sur des communes de la Communauté de communes du Clermontais, un tiers sur des communes de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.
- Deux tiers concernent les communes de Clermont l'Hérault et Gignac, les mieux équipées en logements sociaux; le CCAS de Clermont l'Hérault fait quant à lui état de 144 demandes en 2005, celui de Gignac d'une centaine de demandes en instance, celui d'Aniane de 50 à 70 dossiers déposés en 2005..

Commune	Nbre Demandeurs	Nbre Demandeurs habitant d˘j la commune
Ville centre : GIGNAC	94	62
Reste Communaut˘	82	47
Total Communaut˘ de communes Vall˘e de lÕH˘rault	**176**	**109**

Commune	Nbre Demandeurs	Nbre Demandeurs habitant d˘j la commune
Ville centre : CLERMONT-L'HERAULT	232	133
Reste Communaut˘	104	52
Total Communaut˘ de communes du Clermontais	**336**	**185**

La demande a fortement augmenté au cours des dernières années (+30% entre 2001 et 2004), alors que dans le même temps le parc locatif HLM n'a progressé que de 9%. Cette augmentation est particulièrement sensible sur les communes du Clermontais où le nombre de dossiers déposés ou renouvelés a enregistré une progression de 41% entre 2001 et 2004.

Cette demande a un caractère social affirmé :

- Le niveau de solvabilisation des ménages est particulièrement faible : 9 demandeurs sur 10 ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM
- Ce faible niveau de solvabilisation va de pair avec une forte précarité des ménages demandeurs : pratiquement 1 demandeur sur 2 est en situation précaire, tout particulièrement à Clermont l'Hérault où ce pourcentage atteint 55%. .

Ce constat est de fait confirmé par les CCAS. Sur les 144 demandes reçues en 2005 par le CCAS de Clermont l'Hérault, 38% émanaient de personnes n'ayant pour seul revenu que les minimas sociaux (RMI, API, AAH) et 28% de personnes isolées avec enfants.
Le profil type du demandeur reçu en CCAS est celui d'une personne en difficulté : personnes seules avec enfants, jeunes en rupture familiale et sans revenus, mais aussi personnes âgées confrontées à une expulsion. De façon générale, les CCAS constatent une précarisation de plus en plus forte du public demandeur et l'émergence de profils qui ne sont pas pris en compte aujourd'hui par les dispositifs d'accès au logement sur le territoire (jeunes en rupture familiale).
30 à 40% des demandes sont motivées par la perte ou l'absence de logement (en lien avec des situations de séparation, perte d'emploi, mutation professionnelle notamment).

Face à cette demande croissante et du fait de l'insuffisance d'offre sociale sur le territoire, le marché est fortement tendu :

- Un taux de mobilité faible : le CCAS de Gignac fait état d'une centaine de demandes en instance pour un logement libéré tous les trois mois en moyenne ; le CCAS de Clermont l'Hérault a quant à lui enregistré 144 demandes de logements HLM en 2005, alors que 18 logements seulement se sont libérés sur la même période, soit un taux de satisfaction de la demande de 7% seulement.
- Un délai médian d'attente de 7 mois, qui conduit une partie des demandeurs à chercher une solution dans le parc locatif privé, quantitativement plus important mais dont les niveaux de loyers ont enregistré au cours des dernières années des hausses importantes, mettant en difficulté toute une partie des ménages disposant de ressources limitées.

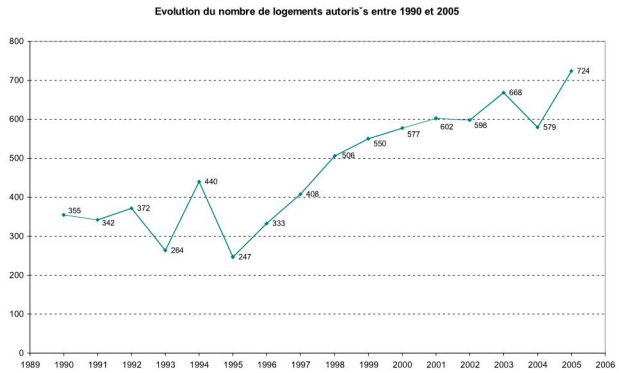
1.8 - La construction neuve

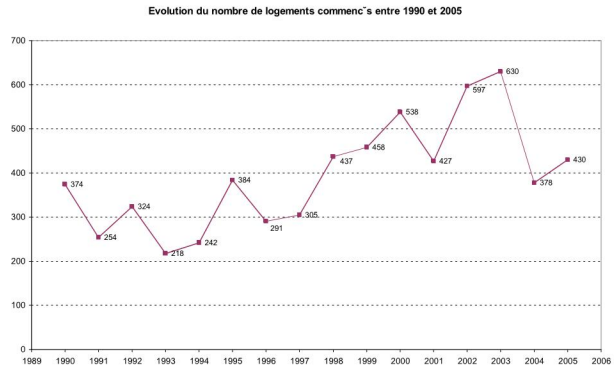
• Une accélération de la construction neuve depuis 1998

Entre 1990 et 2005, près de 6 300 logements ont été commencés et 7 600 autorisés sur le territoire d'étude 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.

L'année 1998 marque une véritable rupture avec une forte accélération de la construction neuve :

- le nombre moyen de logements autorisés chaque année est passé de 345 entre 1990 et 1997 à 600 entre 1998 et 2005. Depuis 1998, le nombre de logements autorisés n'est jamais passé en dessous de la barre des 500 logements, avec même un pic de 724 logements autorisés en 2005.
- le nombre moyen de logements commencés chaque année est passé de 300 entre 1990 et 1997 à 490 entre 1998 et 2005.





La construction a fortement augmenté sur la quasi-totalité des communes du territoire, et notamment sur les bourgs centres et les communes situées le long de l'axe A75 : le nombre d'autorisations de construire délivrées a triplé ou plus que triplé sur Canet et Paulhan, a doublé ou pratiquement doublé sur Saint-André de Sangonis, Gignac, Clermont l'Hérault.

Elle s'est par contre stabilisée voire même a diminué sur les communes situées en première couronne de l'agglomération montpelliéraine et qui ont connu dans les années 1990 une forte croissance, consommant une grande partie du foncier disponible.

Les trois quarts de cette construction neuve se sont faits sous forme d'habitat individuel, entraînant une forte consommation d'espace . Le nombre de maisons individuelles construites chaque année continue d'augmenter, passant de 268 en moyenne sur la période 1990-1997 à 379 sur la période 1998-2005.
L'observation des formes urbaines construites récemment dans les villages permet de constater que les densités ne dépassent pratiquement jamais les 15 logements à l'hectare, voire 10 logements sur les communes ayant privilégié (au travers notamment de leur règlement de POS) des parcelles de grandes tailles.

L'augmentation du prix du foncier, la prise de conscience du coût de l'étalement urbain et de son impact sur l'image des villages ont conduit au cours des dernières années à un début de diversification :

- Le nombre moyen de logements collectifs commencés chaque année est passé de 13 sur la période 1990-1997 à 64 sur la période 1998-2005 ; il représente désormais 13% de la construction neuve. Ces programmes de logements collectifs sont essentiellement localisés sur les bourgs centres (Clermont l'Hérault et Gignac notamment).
- Le nombre moyen de logements individuels groupés commencés chaque année est passé de 18 sur la période 1990-1997 à 43 sur la période 1998-2005 ; il représente désormais 9% de la construction neuve.

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. Les Elus du territoire prévoit ainsi la construction de quelques 860 à 920 logements supplémentaires par an sur la durée du PLH, dont près de 40% sur les bourgs centres.
C'est logiquement là qu sont localisés les projets les plus importants en matière de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC de Fontenay sur Clermont l'Hérault, ZAC Nord et Sud de Saint-André de Sangonis, ZAC La Croix sur Gignac) et de programmes immobiliers (programmes PRAGMA et AMETYS de 120 et 100 logements sur Clermont l'Hérault, lotissements Les Terrasses de l'Esplanade et Les Norias d'une soixantaine de logements chacun sur Gignac…).
Montarnaud, avec le projet de ZAC du Pradas, tire la production du secteur des garrigues ; tandis que sur la vallée de l'Hérault, la production future se structure autour de Paulhan (550 logements prévus sur la ZAC de la Gare) et du cœur secondaire formé par les communes de Canet (150 lots d'ici 5 ans), Brignac (115 lots à produire sur prochaines années) et Aspiran.

	Nombre de logements supplémentaires par an
BOURGS CENTRES	360 à 380
GARRIGUES	110 à 120
VALLEE 1	260 à 290
VALLEE 2	110
COTEAUX	30
SALAGOU + SAINT GUILHEM LE DESERT	30
TOTAL PERIMETRE PLH	900 à 960

1.9 - Les évolutions récentes et les tendances du marché du logement

• Une hausse de longue durée des prix de l'immobilier sur le territoire du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault

La période 2000-2005 se caractérise par une forte progression des valeurs foncières sur l'ensemble des segments du marché des transactions, évolution qui concerne les deux Communautés de Communes :

- doublement du prix des maisons de village, villas et appartements dont les prix médians s'élèvent respectivement à 130.000€ (1.600€/m^2), 250.000€ (2.100€ / m^2) et 1.400€/ m^2 en 2005.
- quasi triplement du coût moyen du terrain à bâtir dont la valeur moyenne s'établit en 2005 à 110€ par m^2 contre 40€ en 2007.

La question de la fin d'un cycle de hausse du marché immobilier amorcé en 1997 est maintenant posée par les professionnels locaux et confirmée par certains indicateurs statistiques (D.R.E). Elle est sensible sur le marché de l'ancien avec :

- un ralentissement du rythme de ventes et un allongement des délais d'écoulement des biens, en particulier pour les villas ;
- des transactions moins nombreuses mais qui s'établissent encore à un niveau élevé de prix, première étape avant une baisse éventuelle des prix.

Dans le secteur du terrain à bâtir, la pression immobilière reste très forte sur le secteur de la Vallée de l'Hérault où on note une accélération des prix depuis 2003 ; le Clermontais connaît une situation plus contrastée avec une relative stabilisation du coût du foncier depuis 2003. On constate toutefois un effet seuil pour les lots de grande dimension (supérieure à 1000 m^2) qui trouvent de plus en difficilement preneur.

En parallèle, le niveau des loyers a connu une évolution plus modérée mais cependant très significative de la tension du marché local : + 20% à + 35%, selon le type de logement sur la période 2000/2005.

• Les évolutions préoccupantes du marché immobilier

- **La faiblesse structurelle du volume de l'offre locative disponible**. La production neuve privilégiant de longue date la propriété, le parc locatif reste largement sous développé sur le territoire, à l'exclusion de Clermont l'Hérault.
  Les besoins en logements des jeunes décohabitants et des familles à revenus modestes ou modérés trouvent très difficilement satisfaction sur le territoire.
  La mise sur le marché récente de quelques opérations immobilières collectives (Clermont l'Hérault, Gignac) ou de maisons individuelles (Saint-André de André de Sangonis) achetées par les investisseurs dans le cadre de la défiscalisation De Robien ne constitue pas une réponse suffisante en volume et surtout en terme de prix (2.500/2.800 /m^2 vendu, 9/10€ /m^2 loué).

- **Une fragilisation des candidats à l'accession.** Le poids du foncier est de plus important dans le coût global de l'accession et représente désormais près de la moitié de l'investissement total (150/200.000€ foncier plus travaux).
  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^2), 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 budgétisés 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, dans la mesure où la réflexion préalable sur les formes urbaines et bâties n'a pas été menée.
  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. Il permet une meilleure prise en compte du financement des équipements lourds liés au développement résidentiel.
  La négociation avec les aménageurs privés sur le contenu des futurs programmes immobiliers (dans le cadre de lotissements ou de P.A.E.) permet également une diversification de la production : petits collectifs privés permettant le développement d'une nouvelle offre locative ou à destination d'accédants âgés ; petits programmes de logements sociaux en habitat individuel, groupé ou collectif ; programmes de logements en accession ciblés sur les jeunes ménages locaux à des conditions économiques préférentielles (150.000€).

1.10 - La question de l'hébergement et du logement spécifique

La prise en compte de l'hébergement dit « spécifique » dans les PLH a été renforcée par la Loi du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales , puis, plu récemment par le décret du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat.
Désormais, les PLH doivent recenser les besoins répertoriés dans le cadre du PDALPD, les besoins en places d'hébergement, les besoins liés au logement des étudiants (sans objet dans le cas présent) et les besoins liés à certaines catégories de populations, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés (personnes âgées, personnes handicapées).

• L'hébergement et le logement des personnes défavorisées (public PDALPD)

L'Etat et le Conseil Général en sont les deux principaux coordinateurs de la politique d'hébergement et de logement des personnes défavorisées, au travers :

- du 2ème Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (Etat – DDASS) établi pour la période 2001-2005, mais non actualisé à ce jour ;
- le 4ème plan Départemental d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées (PDALPD) du Département de l'Hérault (Etat – DDE / Conseil Général de l'Hérault) établi pour la période 2005-2009.

Le bilan du 3ème PDALPD a conduit à cibler le 4ème Plan sur les publics les plus en difficultés : ces publics prioritaires sont « les familles nombreuses, monoparentales, femmes victimes de violences, jeunes en situation de précarité, personnes isolées ou délocalisées, populations étrangères ou d'origine étrangère, gens du voyage, population cumulant différents handicaps et présentant de plus en plus de troubles du comportements ». Il prend également en compte l'accès au logement « des personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements ou logements de transition » (Loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005).

Le 4ème PDALP s'articule autour de quatre objectifs majeurs :

- Objectif 1 : Améliorer la connaissance des publics prioritaires du Plan. Il est notamment prévu que le Plan se dote d'un observatoire départemental, intégrant des données quantitatives et qualitatives, actualisées régulièrement de manière dynamique et partenariale. Les Communautés de communes Vallée de l'Hérautl et Clermontais appartiennent à l'instance locale baptisée Cœur d'Hérault.
- Objectif 2 : Développer une offre diversifiée en logement et en hébergement adapté aux besoins des publics spécifiques du Plan.Il s'agit notamment de créer une offre nouvelle en logements adaptés (appartements relais, baux glissants, logements tiroirs) et en habitat collectif ou semi-collectif de type résidences sociales, hôtels sociaux, maisons-relais.
- Objectif 3 : Solvabiliser et accompagner les ménages les plus en difficulté.
- Objectif 4 : Améliorer le fonctionnement du Plan par le développement de la communication et la territorialisation.

Quatre groupes thématiques, correspondant aux quatre objectifs du PDALPD, ont été mis en place courant avril 2006. Il semble important que les Communautés de communes prennent part aux travaux de ces groupes dans la mesure où le PDALPD est, en complément du PLH, l'outil de coordination en matière de recensement des besoins, mais aussi de définition des objectifs de création et d'amélioration de l'offre en logements pour les personnes en difficulté sur le territoire.

Le constat est que l'offre d'hébergement spécifique – hébergement d'urgence, logement temporaire et d'insertion – est très nettement insuffisante sur le territoire d'étude puisque :

- **Il n'existe aujourd'hui aucune place d'hébergement d'urgence ni aucune place dans le cadre du Dispositif Hivernal d'Urgence** qui a pourtant été renforcé en 2005-2006 (219 places supplémentaires contre 108 fonctionnant à l'année). Néanmoins, Le CCAS de Clermont l'Hérault a ouvert en 2005 un lieu d'accueil d'urgence afin d'y accueillir pendant la période hivernale et pour une durée limitée (une nuit renouvelable deux fois) les personnes sans domicile fixe de passage ; deux personnes – SDF depuis plusieurs années – y ont été accueillies.

- **Il n'existe non plus aucune place en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale, Résidence sociale ou Maison-relais.** L'essentiel de l'offre est concentrée sur l'agglomération montpelliéraine : 335 places en CHRS, 23 places en Maison-relais, 58 studios en Résidence Sociale et 171 places en Foyers de Jeunes Travailleurs. Cette offre d'hébergement, vers laquelle est de fait renvoyée la population en difficulté du territoire, est insuffisante au regard des seuls besoins de l'agglomération et surtout elle est « engorgée » du fait de l'insuffisance des logements de sortie très sociaux, publics (PLAI) ou privés (PST).

- **Enfin, l'offre adaptée se limite à 9 logements** (sur les 556 que compte le département de l'Hérault). Il s'agit pour l'essentiel de logements de petites tailles (studios et T1), gérés par l'Association Trait d'Union (ATU). Le public hébergé est pour l'essentiel composé de femmes seules avec enfants disposant des seuls minima sociaux (pour les T3 et T2) et de célibataires sans revenus (pour les studios)

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.

• L'hébergement des personnes âgées

L'évolution récente de l'action gérontologique met l'accent sur la mise en œuvre d'une véritable politique du maintien à domicile des personnes âgées. La création de la Prestation Spécifique Dépendance en 1997 et surtout la mise en place de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie relèvent de cette volonté politique. En matière de logement, le maintien à domicile nécessite :

- l'adaptation de l'habitat individuel
- mais aussi de développement de formules alternatives de logement pour les personnes âgées fragilisées, au travers d'opérations d'habitat adaptées (notamment social), sans service collectif sur place (mais en lien avec un EHPAD ou un service d'aides à domicile).

Parallèlement au maintien à domicile des personnes âgées, le Schéma gérontologique départemental 2003-2007 prévoit le développement et l'adaptation de l'offre d'hébergement en établissements, en tenant compte :

- d'une part des déséquilibres géographique (rattrapage des bassins dont le taux d'équipement est inférieur à la moyenne départementale 2002, à savoir 118,8 lits pour 1 000 habitants de 75 ans et plus).
- D'autre part en anticipant sur les évolutions démographiques et sur le vieillissement de la population.

Au 1er janvier 2007, le territoire d'étude comptait 523 places en établissement d'hébergement, 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 1er janvier 2005 (98,05).

Pour atteindre l'objectif fixé par le Schéma gérontologique du département de l'Hérault, il faudrait créer quelques 90 places supplémentaires.La Maison de retraite d'Aspiran, récemment construite et non prise en compte au 1er janvier 2007 (60 lits) et le projet de création d'une Maison de retraite à Aniane (45 lits) répondent à ces besoins.

• L'accueil des gens du Voyage

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.

2 - Objectifs du PLH

2.1 - Objectif 1 : une production de logements maîtrisée et plus diversifiée

L'objectif de production à retenir dans le cadre du PLH doit répondre à un double enjeu : être suffisant pour répondre aux besoins, être maîtrisé pour éviter une croissance démesurée des communes, lourde de conséquences en termes de fonctionnement (insuffisance des équipements structurants) et d'image (forte consommation d'espace, banalisation des formes urbaines, perte d'identité).

Au-delà d'un objectif quantitatif de production, le PLH doit favoriser une diversification de l'offre de logements de façon à corriger les déséquilibres structurels actuels et de coller au plus près de la demande. Le diagnostic du PLH a ainsi mis en évidence :

- La faiblesse de l'offre locative, tant sociale que privée.
- La tension du marché locatif qui s'est traduite par une forte hausse des niveaux de loyers au cours des dernières années et par la difficulté pour les ménages les plus modestes à accéder à un logement décent.
- La fragilisation des candidats à l'accession, confrontés à une forte hausse des prix du foncier et des logements.

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.** Il s'agit d'agir sur les différentes étapes de leur parcours résidentiel : logements locatifs sociaux et intermédiaires, logements locatifs privés, mais aussi accession à la propriété, de façon d'une part à satisfaire la demande des ménages, d'autre part à améliorer la fluidité du marché locatif.
- **Développer et rééquilibrer l'offre de logements social.** Le diagnostic a souligné la faiblesse de l'offre locative sociale et sa concentration sur les centres bourgs (Clermont l'Hérault et Gignac). Si la programmation 2006 est volontairement ambitieuse, elle ne répond qu'à la marge à la demande « très sociale » émanant des familles disposant de faibles ressources et rencontrant des difficultés sociales (15 logements PLAi sur les 142 logements programmés en 2006). Il s'agit donc de confirmer et prolonger les objectifs ambitieux de production affichés pour 2006, de veiller à ce que la production sociale soit répartie de façon plus harmonieuse sur le territoire, et d'affirmer davantage la composante très sociale de cette production..
- **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.

2.2 - Objectif 2 : une production de logements mieux structurée à l'échelle du territoire, respectueuse des principes d'économie d'espace et de qualité urbaine.

Un des enjeux majeurs du PLH est d'inscrire la politique du logement dans une vision stratégique plus large du territoire, intégrant l'accès aux équipements structurants (éducation, santé, loisirs…) et aux services de proximité (commerces, services publics …), l'accessibilité et la desserte par les réseaux de transports collectifs, la préservation des espaces agricoles, la protection du patrimoine naturel et paysager.

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 maîtriser les déplacements ;**
- **De protéger l'environnement et les paysages ;**
- **D'optimiser les équipements publics structurants.**

Elle devra également porter sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'urbanisme.

2.3 - Objectif 3 : poursuivre et étendre la réhabilitation du parc privé ancien, lutter contre l'habitat indigne

Un certain nombre de ménages vivent dans des conditions d'inconfort voire d'insalubrité, et ceci non seulement dans les centres anciens les plus importants (Gignac, Clermont l'Hérault…) mais aussi dans bon nombre de villages. Cette situation est d'autant plus préoccupante que la faible mobilité au sein du parc social public, combinée à la cherté croissante du parc privé, n'ouvre quasiment aucune alternative aux ménages les plus mal logés.

Les politiques de requalification de l'habitat ancien doivent intégrer cette lutte contre l'habitat indigne au travers :

- du repérage géographique des ménages concernés par ces situations de précarité,
- d'une politique urbaine ambitieuse visant à recomposer les îlots les plus dégradés et impropres à l'habitation,
- de la mise en place d'outils coercitifs en direction des bailleurs indélicats,
- de la mise en place de solutions de relogement provisoire ou définitif des plus mal logés,
- d'actions de soutien aux bailleurs privés (OPAH/PST) souhaitant réhabiliter leur patrimoine.

2.4 - Objectif 4 : une offre adaptée en logements d'urgence, logements d'insertion, logements intermédiaires.

L'absence de logements d'urgence et de logements temporaires (de type résidence sociale ou centre d'hébergement), le déficit important de logements adaptés permettant de construire des parcours d'insertion (appartements relais, logements en sous-location ou à bail glissant) conduisent à une situation particulièrement difficile pour les personnes et ménages en plus grande difficulté.

En plus du renforcement, indispensable, de l'offre publique, une action devra être mise en place en direction des bailleurs privés afin de sécuriser la démarche d'insertion :

- accompagnement à l'accès (accompagnement administratif, recherche du logement, médiation...),
- accompagnement dans l'occupation du logement (bon usage, bon voisinage, relation au propriétaire...).

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 : la population est fixée à 62.500 habitants à échéance du P.L.H en 2012, ce qui correspond à une croissance de la population des deux communautés de communes de 1.750 habitants par an, soit un rythme de progression de 3,17%, proche de celui enregistré au cours des dernières années.

Cette croissance démographique correspond à une production annuelle de 800 logements supplémentaires, chiffre nettement inférieur aux intentions de constructions enregistrées auprès des communes (de 900 à 960 logements par an). À ce chiffre s'ajoutent les besoins en hébergement spécifique : logement pour jeunes travailleurs, hébergement pour personnes âgées, aire d'accueil des gens du voyage.

3.2 - Assurer la répartition de la production future en logements sur l'ensemble du territoire

Le travail d'élaboration du PLH a permis de fixer des objectifs de production pour chacun des secteurs géographiques, objectifs globalement cohérents avec les projections de construction des principales communes :

- Bourgs centres : Aniane, Clermont l'Héraut, Gignac, Saint-André de Sangonis,
- Garrigues : Argelliers, Aumelas, La Boissière, Montarnaud, Saint-Paul-et-Valmalle,
- Vallée 1 (communes les plus importantes sur le plan démographique) : Aspiran, Canet, Ceyras, Le Pouget, Nébian, Paulhan, Plaissan, Saint-Bauzille de la Sylve, Saint-Pargoire, Vendémian.
- Vallée 2 (communes les moins peuplées) : Bélarga, Brignac, Campagnan, Fontès, Lieuran Cabrières, Péret, Puilacher, Popian, Pouzols, Tressan, Usclas d'Hérault.
- Coteaux : Arboras, Jonquières, Lagamas, Montpeyroux, Puéchabon, Saint Guiraud, Saint Jean de Fos, Saint Saturnin de Lucian.
- Salagou : Cabrières, Liausson, Mérifons, Mourèze, Octon, Saint-Guilhem le Désert, Salasc, Valmascle, Villeneuvette.

	Objectif production annuel P.L.H.	% de la production
Bourgs centres	320	40%
Garrigues	100	12,5%
Vallée 1	240	30%
Vallée 2	90	11,3%
Coteaux	25	3,1%
Salagou / St Guilhem	25	3,1%
Total périmètre	**800**	**100%**

Rappel chiffre production 2000/2005	% de la production
214	37%
45	8%
197	34%
58	10%
40	7%
23	4%
577	**100%**

Communauté de communes	Objectif de production annuel PLH	% production totale
Clermontais	353	44%
Vallée de l'Hérault	447	56%
Total périmètre	**800**	**100%**

3.3 - Asseoir l'offre nouvelle sur les extensions urbaines mais aussi sur la mobilisation du parc existant et le réinvestissement urbain

L'essentiel de la production future se réalisera sous forme d'extensions urbaines.
Cependant dans un souci d'économie d'espace, une partie des besoins en logement peut 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.
La part issue d'opérations de réinvestissement urbain et de réhabilitation restera toutefois faible, compte tenu des OPAH déjà menées et du réinvestissement récent des centres anciens : elle a été estimée à une soixantaine de logements par an sur le territoire.

3.4 - Adapter qualitativement l'offre à la demande et aux contextes locaux

Le diagnostic a mis en évidence des décalages dans la typologie et la nature des logements, entre l'offre produite et la demande. À travers leur rôle de conseil et de financeur, les deux Communautés de communes, avec l'appui de ses partenaires institutionnels (Région, Département), auront pour objectif, chaque fois que cela sera nécessaire, d'infléchir qualitativement les programmes pour mieux les adapter à la demande locale.

3.5 - Accroître et rééquilibrer l'offre en logements sociaux

• Le développement et le rééquilibrage spatial de l'offre

Avec 5% du parc des résidences principales, le logement social sur le territoire reste largement sous représenté par rapport à la moyenne départementale (11,6%) et aux besoins locaux.
Le parc social est par ailleurs très concentré sur les bourgs centre et absent des deux tiers des communes du territoire.

C'est pourquoi le PLH propose un rythme soutenu de production de logements sociaux, de l'ordre de 220 logements par an (tous types confondus : logements HLM, logements conventionnés privés, logements communaux à occupation sociale), associé à un rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire. Les objectifs de production prennent toutefois en compte des particularismes locaux (taille des communes, présence ou non d'une offre en logement social, dynamique des marchés locaux, niveau des besoins recensés, etc…).

Les principes de production du P.L.H. en matière de logement social

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, Villeneuvette, 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 de production amène la répartition suivante de la future offre en logement social (hors hébergement collectif spécifique) :

Secteurs géographiques	Total logements sociaux par an	% production nouvelle
Bourgs centres	84	26,4%
Garrigues	29	28,7%
Communes Vallée 1	68	28,3%
Communes vallée 2	27	29,8%
Coteaux	7	27,0%
Salagou / St Guilhem	5	19,3%
Total périmètre	**220**	**27,5%**

Soit par communauté de communes :

Communauté de communes	Total logements sociaux par an	% production nouvelle
Clermontais	94	26,6%
Vallée de l'Hérault	126	28,2%
Total périmètre	**220**	**27,5%%**

Ces objectifs de production auront pour effet d'accroître significativement le parc de logements sociaux et leur proportion au sein des résidences principales à l'horizon 2012 ; on comptera alors 2 389 logements locatifs conventionnés, soit 7,9% du parc immobilier.
Ils permettront également d'amorcer un rééquilibrage entre les bourgs centres de Gignac et Clermont l'Hérault et les autres communes du territoire (en particulier les secteurs les plus dynamiques : secteur de garrigues et communes desservies par les axes autoroutiers), dont le taux moyen de logements sociaux devrait dépasser les 5% du parc immobilier en 2012

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%
Total périmètre	**1 071**	**4,2%**	**2 389**	**7,9%**

Soit par communauté de communes :

Communautés de communes	Nbre logements sociaux 2006 (HLM)	Taux 2005/ parc logement	Nbre logements sociaux en 2012 selon objectif PLH	Taux 2012/ parc logement (estimation)
Clermontais	703	7%	1 267	9,9%
Vallée de l'Hérault	368	3%	1 122	6,5%
Total périmètre	**1 071**	**4,2%**	**2 389**	**7,9%**

• Le rééquilibrage de la production par produit

L'étude du PLH a montré par ailleurs qu'il était nécessaire d'infléchir la répartition des logements locatifs sociaux par type de financement afin de mieux répondre au profil des demandeurs et prendre en compte la précarité croissante des ménages.

C'est pourquoi le PLH fixe la répartition suivante par produits tenant compte des clientèles visées par le parc social public et privé.

	1 - Logement social intermédaire	2 - Logement social	3 - Logement très social
Cibles locataires	Accessible aux ménages dont les revenus n'excédent pas l130% des plafonds HLM	Accessible aux ménages dont les revenus n'excédent pas les plafonds HLM	Accessible aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM
Les produits financiers à mobiliser			
Opérateurs publics / privés Opérateurs privés habitat ancien	10% P.L.S. (privé/public) 10% Anah intermédiaire	70% P.L.U.S. (public) 70% Anah social	20% P.L.A.I. (public) 20% Anah très social

L'objectif est de privilégier clairement le logement social familial (1 et 2, soit 80% du futur parc social) en intégrant une part significative de logements pour les ménages les plus démunis (20% de P.L.A.I.)
En contrepartie, la proportion des logements financés en PLS se limite à un maximum de 10% (n'intégrant pas la réalisation des EHPAD qui sont comptabilisés par ailleurs).
Un effort sera porté sur la production de logements T1 et T2 dans le parc public dont le diagnostic a mis en évidence l'insuffisance.

3.6 - Développer la production de logements en accession à la propriété à prix abordable

L'objectif du PLH est de promouvoir une offre diversifiée en termes de types de logements et de gammes de prix, depuis l'accession sociale jusqu'au logement de standing, en passant par plusieurs gammes de produits intermédiaires.
Les prix de référence de l'accession abordable se situeront 25% à 30% en dessous des prix du marché, soit en valeur un prix global d'acquisition (foncier + construction) inférieur à 150.000€ (à moduler selon les secteurs géographiques).
La production de logements en accession sociale (PSLA) ou accession abordable représentera 20% de la production globale soit 160 logements par an.

3.7 - Développer les modes de logement et d'hébergement spécifiques

Le PLH a pour objectif de répondre aux besoins de logement et d'hébergement spécifiques

- **Les logements et les hébergements spécifiques pour les personnes défavorisées**

Le diagnostic du PLH a montré :
- L'absence totale d'hébergement d'urgence sur le territoire,
- L'absence totale d'hébergement temporaire, de type Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) ou de Résidence Sociale (dont Foyer de jeunes travailleurs)
- La faiblesse de l'offre de logement d'insertion, qui se limite à 8 logements adaptés (4 appartements relais, 3 logements tiroirs et 1 sous-location en bail glissant).

En complément du rééquilibrage proposé en faveur du PLAI, le PLH prévoit de développer
- Des places d'hébergement d'urgence : la production est fixée entre 10 et 15 logements, sur la base de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (article 2) quand bien même celle-ci ne s'applique pas aux communes du territoire (ration d'une place minimum par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants).
- Des places d'hébergement temporaire sous forme de résidence sociale et foyer de jeunes travailleurs « éclaté » en logements autonomes

• Le logement des personnes âgées

Pour atteindre l'objectif fixé par le Schéma gérontologique du département de l'Hérault, il faudrait créer quelques 90 places supplémentaires. La Maison de retraite d'Aspiran, récemment construite et non prise en compte au 1er janvier 2006 (60 lits) et le projet de création d'une Maison de retraite à Aniane (45 lits) répondent à ces besoins.

À échéance du PLH (2012), c'est 124 lits supplémentaires qu'il faudra créer pour répondre aux besoins du territoire (sur la base d'une population de 62 500 habitants, dont 10% de personnes âgées de 75 ans et plus). Le futur Schéma gérontologique départemental devra intégrer ces besoins nouveaux.

Outre l'augmentation de la capacité d'accueil en EHPAD, il convient de favoriser le développement d'une offre adaptée au logement des personnes âgées au sein des programmes immobiliers tant privés que publics ; il s'agit en cela de favoriser une mixité de générations au sein des communes.

• L'accueil des Gens du voyage

Il s'agit de compléter l'aire d'accueil en cours d'aménagement sur Clermont l'Hérault par un second équipement à localiser sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault.

Les objectifs de production du P.L.H. par type de logements

	Nombre de logements l'an		
1 - Logements neufs (extension/ dents creuses)	**740**		**92,5%**
1 - 1 locatif à loyer maîtrisé	180		
- dont PLAI (très social)		36	
- dont PLUS (social)		126	
- dont PLS (intermédiaire)		18	
1 - 2 Logement privé	560		
- locatif privé (De Robien, Borloo populaire)		150	
- Accession à la propriété		410	
dont accession abordable			160
2 - Logements vacants réaffectés	**60**		**7,5%**
2 - 1 locatif à loyer maîtrisé public (acquisition / amélioration)	20		
- dont PLAI (très social)		2	
- dont PLUS (social)		8	
- dont Palulos commune		10	
2 - 2 Logement conventionné privé (Anah)	20		
- dont Anah intermédaire		2	
- dont Anah social		15	
- dont Anah très social		3	
2 - 3 Loyer / accession libre	20		
TOTAL PRODUCTION (1+2)	**800**		**100%**
- dont locatif à loyer maîtrisé		220	28%

Communauté de Communes du Clermontais

	Nombre de logements l'an		
1 - Logements neufs (extension/ dents creuses)	**326**		**92,4%**
1 - 1 locatif à loyer maîtrisé	76		
- dont PLAI (très social)		15	
- dont PLUS (social)		53	
- dont PLS (intermédiaire)		8	
1 - 2 Logement privé	250		
- locatif privé (De Robien, Borloo populaire)		67	
- Accession à la propriété		183	
dont accession abordable			71
2 - Logements vacants réaffectés	**27**		**7,6%**
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 intermédaire		1	
- dont Anah social		7	
- dont Anah très social		1	
2 - 3 Loyer / accession libre	8		
TOTAL PRODUCTION (1+2)	**353**		**100%**
- dont locatif à loyer maîtrisé		94	27%

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

	Nombre de logements l'an		
1 - Logements neufs (extension/ dents creuses)	**414**		**92,6%**
1 - 1 locatif à loyer maîtrisé	104		
- dont PLAI (très social)		21	
- dont PLUS (social)		73	
- 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
2 - Logements vacants réaffectés	**33**		**7,4%**
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 intermédaire		1	
- dont Anah social		8	
- dont Anah très social		2	
2 - 3 Loyer / accession libre	11		
TOTAL PRODUCTION (1+2)	**447**		**100%**
- dont locatif à loyer maîtrisé		126	28%

Objectifs de production logement social parc public / parc privé par secteur géographique

	Bourgs centre	Garrigues	Vallée 1	Vallée 2	Coteaux	Salagou / St Guilhem	Total
1 - Logements neufs publics (extension/ dents creuses) hors renouvellement urbain	**70**	**23**	**56**	**21**	**6**	**4**	**180**
- dont PLAI (très social)	14	5	11	4	1	1	36
- dont PLUS (social)	49	16	39	15	4	3	126
- dont PLS (intermédiaire)	7	2	6	2	1	0	18
2 - Logements vacants réaffectés	**14**	**6**	**12**	**6**	**1**	**1**	**40**
2 - 1 locatif à loyer maîtrisé public	7	3	6	3	<1	<1	20
2 - 2 Logement conventionné privé (ANAH) OPAH	7	3	6	3	<1	<1	20
TOTAL PRODUCTION L'AN (1+2)	**84**	**29**	**68**	**27**	**7**	**5**	**220**

Communauté de communes Clermontais

	Programmation PLH 2008-2013			
	Total logements /an	Total logements sur 6 ans	Logements sociaux	%
Aspiran	40	240	72	30%
Brignac	25	150	45	30%
Cabrières	8	48	12	25%
Canet	30	180	54	30%
Ceyras	15	90	27	30%
Clermont l'Hérault	110	660	165	25%
Fontes	5	30	9	30%
Liausson	2	12	2	ponctuel
Lieuran Cabrières	2	12	4	30%
Mérifons	1	6	1	ponctuel
Mourèze	3	18	2	ponctuel
Nébian	10	60	18	30%
Octon	5	30	8	25%
Paulhan	80	480	120	25%
Péret	8	48	14	30%
Salasc	3	18	2	ponctuel
Usclas d'Hérault	4	24	7	30%
Valmascle	1	6	1	ponctuel
Villeneuvette		6	1	ponctuel
TOTAL	352	2118	564	27%

Communauté de communes vallée de l'Hérault

	Programmation PLH 2008-2013			
	Total logements /an	Total logements sur 6 ans	Logements sociaux	%
Aniane	30	180	45	25%
Arboras	1	6	1	ponctuel
Argelliers	6	36	9	25%
Aumelas	5	30	8	25%
Belarga	10	60	18	30%
Campagnan	9	54	16	30%
Gignac	90	540	135	25%
Jonquières	3	18	5	25%
La Boissière	6	36	9	25%
Lagamas	1	6	1	ponctuel
Le Pouget	25	150	45	30%
Montarnaud	70	420	126	30%
Montpeyroux	3	18	5	30%
Plaissan	5	30	9	30%
Popian	4	24	7	30%
Pouzols	10	60	18	30%
Puéchabon	3	18	5	25%
Puilacher	8	48	14	30%
Saint-André-de-Sangonis	90	540	162	30%
Saint-Bauzille-de-la-Sylve	3	18	5	30%
Saint Guilhem le Désert	1	6	1	ponctuel
Saint-Guiraud	1	6	1	ponctuel
Saint Jean de Fos	11	66	20	30%
Saint Pargoire	20	120	36	30%
Saint Paul et Valamalle	13	78	20	25%
Saint Saturnin de Lucian	2	12	3	25%
Tressan	5	30	9	30%
Vendémian	12	72	22	30%
TOTAL	447	2682	754	28%

4 - Les axes du programme d'actions du PLH

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, les ateliers d'échange territoriaux et thématiques ont conduit à la définition des trois grands axes d'orientations qui constituent le cadre général d'intervention du PLH

4.1 - Axe 1: Diversifier l'offre de logements pour assurer et fluidifier les parcours résidentiels des familles et des jeunes actifs

L'objectif est de répondre aux besoins de la population majoritairement représentée, à savoir les jeunes ménages et les classes moyennes, dont l'accueil et le maintien est un des facteurs essentiels de l'équilibre démographique et socio-économique du territoire.
L'accueil et le parcours résidentiel de cette population passe par le développement coordonné et équilibré de produits complémentaires : logement locatif social et intermédiaire, logement locatif privé, accession sociale et accession abordable, mais aussi petits logements (types T1 et T2 pour les jeunes décohabitants). Le développement de cette offre contribuera à améliorer la fluidité du marché en permettant des sorties du logement social « par le haut ». (amélioration des possibilités de parcours résidentiel d'un plus grand nombre de locataires du parc social, actuellement «captifs» du fait du manque d'offre de sortie adaptée).
Un partenariat avec les opérateurs HLM doit être établi pour développer et diversifier l'offre existante sur la base des objectifs de production définis par le PLH. Le développement de cette offre passe à la fois par la réalisation de petites opérations en greffe sur les cœurs de communes rurales (quelques logements en neuf ou acquisition-réhabilitation) et par des opérations plus importantes sur les secteurs d'extension (ZAC notamment).

La politique foncière (voir 5 – les Outils) devrait permettre une mobilisation plus efficace du foncier et une maîtrise des prix de sortie.

Un autre levier d'action (voir 5 – les Outils) sera l'intégration - imposée par le biais du PLU ou négociée avec les opérateurs publics ou privés - d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale dans l'ensemble des programmes immobiliers et des opérations d'aménagement d'une certaine ampleur.

Action 1	**Développer et améliorer l'offre de logements locatifs sociaux et intermédiaires**
Objectifs	• Favoriser le développement d'une offre locative abordable • Soutenir les opérateurs sociaux dans la production de logements locatifs sociaux adaptés à la demande (taille, confort, typologie), dans le respect des objectifs du PLH. • Encourager les opérations d'acquisition-réhabilitation en bâti ancien par les bailleurs sociaux.
Contenu	• Définir et mettre en œuvre une politique foncière en faveur du logement locatif social : mise à disposition de foncier à prix accessible pour les opérateurs HLM. • Développer le partenariat avec les opérateurs publics et privés pour intégrer aux programmes immobiliers et opérations d'aménagement d'une certaine ampleur, une proportion suffisante de logements locatifs sociaux, par le biais notamment de la péréquation (ZAC, macro-lot en lotissement) • Favoriser voire imposer la production de logements sociaux au travers des documents d'urbanisme : pourcentage minimum de logements locatifs sur les secteurs à enjeux ; emplacements réservés en vue d'une offre de logements respectant les objectifs de mixité sociale ; règles de densité, hauteur, implantation adaptées à une production diversifiée • Mobiliser les moyens financiers disponibles en faveur du logement social. • Développer la concertation entre communes et bailleurs sociaux concernant les règles d'attribution des logements concernés en tenant compte des priorités locales.
Porteur de projet	Communautés de communes (aide financière aux acquisitions foncières, aide financière et technique aux études urbaines préalables sur les secteurs à enjeux, aide financière à la production de logements sociaux en bâti ancien par les bailleurs sociaux, assistance technique à la révision des documents d'urbanisme) Communes Bailleurs sociaux Investisseurs privés dans le cadre de programmes De Robien ou Borlo populaire
Partenaires	Etat / Département / EPF Régional
Coût	Voir outils fonciers et outils financiers
Echéancier	2008 /2013

Action 2	**Soutenir la production de logements sociaux dans le bâti communal**
Objectifs	• Favoriser l'acquisition par la commune de locaux vacants • Favoriser la réhabilitation et la transformation de locaux communaux en logements locatifs sociaux
Contenu	• Recenser les bâtis communaux vides ou en voie de mutation (ancienne école, Poste…) • Mener, en partenariat avec les communes, les études de faisabilité technique, juridique et financière. • Mobiliser les moyens financiers disponibles en faveur du logement social (PALULOS) et créer un fonds d'abondement des Communautés de communes à destination des communes. • Recensement des biens vacants sans maître et mise en œuvre des procédures d'acquisition.
Porteur de projet	Communautés de communes Communes
Partenaires	Département
Coût	Voir outils financiers
Echéancier	2008 : repérage opportunités communales (cadre étude OPAH) 2009/ 2013 : montage des projets

Action 3	**Favoriser le développement de l'offre de logements locatifs conventionnés dans le parc privé**
Objectifs	• Maintenir et développer la fonction sociale du parc locatif privé. • Développer une offre adaptée aux besoins locaux (jeunes, familles) • Contribuer à l'amélioration du parc locatif privé (lutte contre l'habitat indigne). • Lutter contre la vacance
Contenu	• Etude pré-opérationnelle d'OPAH à inscrire dans la politique régionale des OPAH revitalisation rurale ; identification du potentiel réel de remise sur le marché de logements vacants ainsi que des conditions de cette mobilisation (problématique des réhabilitations horizontales) ; définition du périmètre d'intervention. • Articulation avec les dispositifs existants (PST). • Abondement aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux. • Actions d'accompagnement : revitalisation des cœurs de villages par l'aménagement des espaces publics, le développement des équipements publics, l'amélioration de l'accessibilité. Aide financière aux travaux engagés dans le cadre de l'OPAH. • Accompagnement juridique et suivi des locataires de logements indécents (conventionnement entre le Conseil Général et des Associations spécialisées)
Porteur de projet	Communautés de communes Communes
Partenaires	Etat / ANAH/ propriétaires privés
Coût	• Ingénierie o Etude pré-opérationnelle : 100.000€ o Suivi-animation : 120.000€/an • Financement travaux parc privé : voir outils financiers • Actions d'accompagnement : voir outils financiers
Echéancier	2008 : Etude pré-opérationnelle d'OPAH 2009 et au delà : Phase de réalisation / Suivi Animation

Action 4	**Proposer des produits ciblés en accession : accession sociale et accession abordable**
Objectifs	• Permettre l'accession à la propriété des jeunes actifs et des familles aujourd'hui exclus du marché immobilier classique. • Développer l'accession sociale pour les primo-accédants aux revenus modestes. • Développer l'accession abordable (de 25 à 50% en dessous des prix du marché) pour les ménages aux revenus moyens. • Accompagner les ménages dans l'accession sociale à la propriété.
Contenu	• Définir et mettre en œuvre une politique foncière en faveur de l'accession sociale : mise à disposition de foncier à prix accessible. • Développer le partenariat avec les opérateurs publics et privés pour intégrer aux programmes immobiliers et opérations d'aménagement d'une certaine ampleur, une proportion de logements en accession sociale et accession abordable. • Mobiliser les dispositifs existants au plan national et les mesures récentes de relance de l'accession sociale à la propriété : PSLA, PASS Foncier, nouveaux prêts à taux zéro… Instaurer une aide financière des Communautés de communes à la production de logement abordable, ouvrant droit à la majoration du montant du prêt à taux zéro tel que prévue par la Loi ENL. • Définir les conditions d'accession au logement abordable : prix de référence, plafond de ressource des acquéreurs, clauses anti-spéculatives pour encadrer la revente (idem pour l'accession sociale). • Mettre en place un dispositif d'accompagnement et d'information des ménages candidats à l'accession sociale ou abordable.
Porteur de projet	Communautés de communes Communes
Partenaires	Etat / Collectivités locales / Bailleurs sociaux et opérateurs privés
Coût	Voir outils fonciers et financiers
Echéancier	2008 / 2013

4.2 - Axe 2 : Développer une offre adaptée au logement et à l'hébergement des plus modestes

Action 5	**Produire une offre locative très sociale**
Objectifs	• Répondre à la demande des ménages en situation de précarité dans le parc public (PLAI) et le parc privé (PST) • Eviter l'engorgement des structures d'accueil temporaires et d'insertion en restaurant les possibilités de parcours résidentiel.
Contenu	• Prévoir, dans le cadre de la programmation de logements sociaux, la production d'un pourcentage de logements à loyer « très social » bénéficiant des financements PLA et accessibles aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM. • Soutenir le Programme Social Thématique du Département de l'Hérault (relais d'animation)
Porteur de projet	Communautés de communes Communes Bailleurs sociaux
Partenaires	Etat / Département/ANAH
Coût	Voir outils financiers + Pôle de ressources
Echéancier	2008 / 2013

Action 6	**Accroître la capacité d'accueil des gens du voyage**
Objectifs	▪ Améliorer les conditions de stationnement actuelles ▪ Equilibrer l'offre d'accueil des gens du voyage à l'échelle du territoire
Contenu	▪ Aménager une aire de passage d'une dizaine de places sur le territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en complément de l'aire en cours de réalisation sur Clermont l'Hérault.
Porteur de projet	Communautés de communes Communes
Partenaires	Etat / Département
Coût	
Echéancier	2010

Action 7	**Développer l'hébergement temporaire**
Objectifs	• Développer l'offre d'hébergement temporaire sur le territoire, en cohérence avec le Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et les dispositions de la Loi sur le droit au logement opposable. • Développer une offre de logement temporaire spécifique, en direction des personnes isolées avec enfants, des jeunes travailleurs et des femmes victimes de violences conjugales.
Contenu	• Etudier la faisabilité d'une structure d'hébergement temporaire « éclatée » composée d'une quinzaine de places, localisées prioritairement sur les bourgs centres. • Mettre à disposition le foncier nécessaire à cette structure. • Développer l'offre de logement temporaire au travers notamment de l'offre adaptée (appartements relais, logements-tiroirs, baux glissants) financée par le Conseil Général de l'Hérault. • Sécuriser les bailleurs grâce aux dispositifs déjà existants : Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL), loca-pass, baux glissants. • Renforcer le parc de logements de sortie, PLAI et PST, afin d'éviter l'engorgement des structures d'accueil temporaires et le blocage du circuit normal d'insertion par le logement.
Porteur de projet	Communautés de communes Communes
Partenaires	Etat / Collectivités locales / Associations (C.L..L.A.J., Association Trait d'Union).
Coût	Voir étude préalable URFJT
Echéancier	2008 / 2013

4.3 - Axe 3 : Améliorer les conditions d'habitation des occupants en place.

Action 8	**Lutter contre l'habitat indigne**
Objectifs	• Favoriser la rénovation de logements insalubres, par la combinaison d'actions incitatives (aides financières aux travaux) et d'actions coercitives (injonction de travaux).
Contenu	• Repérage des situations d'habitat indigne en lien avec les services et les travailleurs sociaux • Promotion des droits et devoirs des locataires propriétaires et accompagnement des locataires en situation d'habitat indigne. • Elaboration d'un diagnostic social et technique en amont. • Incitation aux travaux dans le cadre de l'OPAH (majoration subventions dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et le saturnisme) • Définition et mise en œuvre des procédures coercitives avec les partenaires publics DDASS (insalubrité, règlement sanitaire départemental, décret décence, saturnisme,..). • Gestion du relogement (définitif ou provisoire) en lien avec les structures d'hébergement temporaires à développer sur le territoire. Définition des missions des différents intervenants en la matière et coordination : Bureau d'Aide au Logement, C.L.L.A.J., Pôle Solidarité Départemental CCAS. • Objectif de réhabilitation de 20% des logements.
Porteur de projet	Communautés de communes Articulation du volet insalubrité dans le cadre de l'OPAH Appui à la MOUS Indécence menée par le Département.
Partenaires	Etat / Département/ Associations jouant un rôle de médiation locataire-propriétaire.
Coût	Pas de coût direct – Intégré dans volets OPAH et MOUS

Action 9	**Favoriser l'auto-réhabiltation par les occupants les plus modestes**
Objectifs	• Permettre la réalisation de travaux prioritaires à moindre coût directement par les locataires
Contenu	• Développer et accompagner les expérimentations en cours dans l'Hérault à l'initiative du Conseil Général • Réalisation de diagnostic technique et accompagnement des occupants dans leur programme de travaux (convention) • Mobilisation des aides publique (Anah)
Porteur de projet	Conseil Général
Partenaires	Anah / Services sociaux / Association GEFOSAT (établissement de diagnostics techniques en vue de la réalisation d'économies d'énergie dans les logements).
Coût	Pas de coût direct – Intégré dans le dispositif existant

5 - Les outils

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

5.1 - Mettre en œuvre une politique foncière

La politique foncière à mettre en place est à double détente :

- Sur le long terme, il s'agit de constituer des réserves foncières permettant de maîtriser les prix de sortie des logements et de diversifier l'offre ; cette politique devra être cohérente avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial à venir et sera réalisée dans un cadre partenarial avec le Département et l'Etablissement Public Foncier en cours de constitution sur la région Languedoc Roussillon.
- Sur le court terme, l'intervention foncière a pour objet de faire émerger rapidement des opérations d'habitat cohérentes avec les préconisations du PLH, notamment en matière de mixité sociale, de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité des formes urbaines. Pour ces opérations, la commune paraît la mieux à même d'assurer le portage foncier ; les Communautés de communes et les partenaires institutionnels, notamment le Département, pourront l'assister financièrement et techniquement, à condition que l'opération projetée respecte effectivement les objectifs du PLH.

Outil 1	**Créer et animer un dispositif de veille et d'acquisition foncière à long terme**
Objectifs	• Constituer des réserves foncières permettant la mise en œuvre des objectifs de production du PLH. • Anticiper la maîtrise foncière publique en amont de l'aménagement et de l'urbanisation. • Peser sur les prix par la remise sur le marché des biens au moment opportun.
Contenu	• Engager les études foncières permettant de repérer les zones à enjeux (étude engagée sur la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, à élargir à la Communauté de communes du Clermontais). • Définir les modalités de veille et de négociation foncière : définition d'un prix de référence compatible avec les objectifs de production de logement social et d'accession abordable. • Mettre en place, sur les zones à enjeux identifiées, les outils d'intervention permettant la constitution de réserves foncières : délimitation de périmètres de Zones d'Aménagement Différé sur les zones agricoles ou naturelles • Mise en place d'une convention cadre avec le Département et l'Etablissement Publics Foncier Régional sur le volet achat, portage et gestion du foncier ; cette convention cadre sera ensuite déclinée en conventions spécifiques par opérations, fixant notamment la durée du portage foncier. • Mobilisation des aides financières du Département et de la Région (en attente de l'EPF) • Mise en place d'un outil d'observation et de suivi du foncier.
Porteur de projet	Communautés de communes / communes
Partenaires	Département / Région et à terme EPF
Coût	• Etude foncière Communauté de Communes du Clermontais : 50.000€
Echéancier	• Etude foncière du Clermontais : 2008 • Convention cadre E.P.F : 2009 • Acquisitions foncières stratégiques : 2010/2013

Outil 2	Mobiliser les opportunités foncières à court terme
Objectifs	• Produire rapidement du logement diversifié dans les secteurs urbains ou d'extension urbaine d'ores et déjà identifiés.
Contenu	• Recourir au Droit de Préemption Urbain (DPU) pour toute opportunité foncière permettant la production de logement diversifié – Possibilité de délégation du DPU aux Communautés de communes. • Mobiliser les moyens financiers nécessaires aux acquisitions foncières : Département, Région, Communautés de communes au travers d'une ligne budgétaire spécifique communautaire ciblée sur les dents creuses en tissu urbain et le curetage d'îlots, sous réserve d'une étude urbaine et architecturale préalable ou concomitante. • Inciter à la vente du foncier en zone urbaine par la mise en place des outils fiscaux dissuadant la rétention (majoration de la Taxe sur le Foncier Non Bâti). • Mobiliser les emprises publiques (Etat, RFF hors voies ferrées…) et profiter des conditions de cession préférentielles mises en place par la Loi ENL
Porteur de projet	Communautés de communes / Communes
Partenaires	Département
Coût	• Acquisitions foncières stratégiques : 1.000.000€ / an sur chacune des deux Communautés de communes - Budget global 12.000.000€ sur 6 ans.
Echéancier	2008/2013

5.2 - S'appuyer sur les documents d'urbanisme pour favoriser une production diversifiée de logements.

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.

Outil 3	**Traduire les orientations du PLH dans les Plans Locaux d'Urbanisme**
Objectifs	• Répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH • S'appuyer pour cela sur un document opposable (PLU).
Contenu	▪ Evaluer les capacités de production des PLU tant en zones urbaines qu'en zones d'extension urbaine. Dans le cas du suivi du PLH, procéder à l'actualisation régulière du potentiel foncier en zones urbaines et zones d'extension urbaine. ▪ Prévoir, le cas échéant, de nouvelles zones à vocation d'habitat répondant aux objectifs de production et notamment de production de logements sociaux fixés par le PLH ; il pourra ainsi être nécessaire d'engager la révision d'un certain nombre de PLU aujourd'hui insuffisants ou inadaptés à la production envisagée. En tant que personne publique associée, les Communautés de communes auront pour mission de veiller à la compatibilité de ces PLU avec le PLH, au niveau des capacités des zones d'urbanisation future, de l'échéancier de leur ouverture à l'urbanisation, mais aussi des dispositions réglementaires propres à chaque zone qui devront permettre la réalisation effective de programmes de logements diversifiés. ▪ Favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale au travers : - du PADD, qui rappellera les objectifs de production et les zones auxquels ils s'appliqueront. - des orientations particulières d'aménagement des secteurs concernés. - du règlement (hauteur, règles d'implantation, COS) de façon à favoriser d'autres formes d'habitat que l'individuel pur. - des servitudes d'urbanisme prévues par l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme : délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs ; création d'emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	Etat
Coût	Voir coût de fonctionnement du Pôle de ressources
Echéancier	2008/2013

5.3 - Développer un aménagement concerté sur l'ensemble du territoire

L'aménagement concerté est la démarche la mieux adaptée pour maîtriser la qualité urbaine des projets, promouvoir la mixité et la diversité de l'habitat, et garantir une prise en charge équitable du coût des équipements publics.
Cette démarche suppose de recourir à des procédures spécifiques, notamment la Zone d'Aménagement Concerté, pour les projets à fort enjeux. En tout état de cause, elle nécessite la mise en place d'un partenariat solide entre collectivités locales et opérateurs.

Outil 4	**Favoriser et développer le recours à la procédure ZAC**
Objectifs	• Permettre, à travers la maîtrise publique de l'opération, la définition d'un programme favorisant la mixité et la diversité de l'habitat, la qualité urbaine, l'intégration paysagère. • Garantir la prise en charge par l'aménageur, des coûts d'aménagement et d'équipement induits.
Contenu	Favoriser le recours à l'outil ZAC pour l'urbanisation des secteurs à enjeux dans la mesure où il 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. - L'acquisition des terrains par voie d'expropriation. Le recours à la procédure ZAC, publique ou aménagée par un opérateur privé, sera privilégié sur les secteurs stratégique, de manière à garantir les objectifs de production du PLH.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	Aménageurs privés et publics
Coût	Voir coût de fonctionnement du Pôle de ressources
Echéancier	2008 / 2013

Outil 5	Développer le partenariat avec les opérateurs publics et privés
Objectifs	• Mieux maîtriser le processus de production en fonction des objectifs de la collectivité, notamment en matière de diversité de l'habitat, de qualité urbaine et de coûts de sortie. • Améliorer, par un dialogue amont, le programme et la qualité des projets.
Contenu	▪ Instaurer des moments d'échange et de concertation en amont des projets, avec les opérateurs publics ou privés (échanges sur la forme urbaine, le nombre et le type de logements, le statut d'occupation, le cadrage du prix de sortie, le traitement des espaces publics ou semi-publics…)…) ▪ Développer la négociation pour la mise à disposition, dans le cas de lotissements, de macro-lots destinés à accueillir du logement social, ou pour la vente en l'état futur d'achèvement d'une partie d'une opération privée à un bailleur social.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	Lotisseurs et aménageurs privés et publics
Coût	Voir coût fonctionnement du Pôle de ressources
Echéancier	2008 / 2013

Outil 6	Assurer la qualité des opérations urbaines
Objectifs	• Développer une approche permettant de concilier densification des formes urbaines, intégration paysagère et architecturale, qualité de vie des résidents.
Contenu	▪ Sensibiliser les Elus aux formes urbaines alternatives au tout pavillonnaire ▪ Sensibiliser les Elus et les concepteurs aux démarches de développement durable dans la conception urbaine (notion d'éco-quartiers : limitation de l'imperméabilisation, récupération des eaux de pluie, circulations douces…) et l'habitat (maîtrise des besoins énergétiques, bioclimatisme et énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, matériaux écologiques…) ▪ Réaliser les études urbaines nécessaires sur les secteurs à enjeux identifiés, avec le soutien technique et financier des Communautés de communes.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	
Coût	Etude urbaines : aide de 15.000€ / étude - 10 études par an réparties à égalité sur chacune des deux Communautés de communes – Budget global 6 ans : 900.000€ + Coût de fonctionnement du Pôle de ressources
Echéancier	2008 / 2013

5.4 - Mobiliser les crédits publics et soutenir financièrement la production de logements locatifs à loyer maîtrisé

Le Département dispose par convention avec l'Etat, de la délégation des aides à la pierre sur une large part de l'Hérault, dont le territoire des deux Communautés de communes du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault :

- crédits destinés au logement social public, PLAI, PLUS, PLS
- crédits destinés à la réhabilitation du parc privé, ANAH

Les Communautés de communes peuvent participer financièrement au montage des opérations en complément des autres partenaires publics (Région, Département). Pour des raisons d'efficacité, il a été décidé de cibler ces aides sur la production de logements locatifs sociaux en habitat ancien et tissu existant, les bénéficiaires pouvant être les communes, les bailleurs sociaux mais aussi les propriétaires privés dans le cadre de l'OPAH programmée.

Outil 7	**Participer financièrement à la réalisation des opérations de logement locatif social public**
Objectifs	• Permettre l'équilibre financier des opérations de production de logement locatif social en tissu existant (hors zones d'extension) : dents creuses, bâti ancien.
Contenu	• Aide aux logements communaux PALULOS avec financement de 30% (50% si HQE) du déficit (plafonné à 80 000 €) si l'opération n'est pas équilibrée sur 20 ans ; financement de la maîtrise d'œuvre plafonnée à 20 000 €. • Aide aux bailleurs sociaux : aide au financement PLUS / PLAI en réhabilitation de bâtiments anciens à hauteur de 30% (50% si HQE) du déficit (plafonné à 80 000 €). • Objectif global de production de 20 logements par an répartis à égalité entre communes et bailleurs sociaux.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	Etat
Coût	• Opérations communales : 250 000 € / an sur chacune des deux Communautés de communes soit un budget global de 3 000 000 € /an • Opérations de bailleurs sociaux : 80 000 € / an sur chacune des deux Communautés de communes soit un budget global de 960 000 € /an
Echéancier	Selon programmation

Outil 8	**Participer financièrement à la réalisation des opérations de logement locatif social privé**
Objectifs	• Inciter les propriétaires privés à mobiliser le parc ancien en faveur du logement locatif conventionné
Contenu	• Subvention complémentaire à la subvention l'ANAH, à hauteur de 10% de la dépense subventionnable (logement social et très social) • Objectif de production de 20 logements conventionnés par an.
Porteur de projet	Communes / Communautés de communes
Partenaires	ANAH, CG 34, Région.
Coût	3.000€ en moyenne par logement, soit 60.000€ l'an - Budget 6 ans : 360.000€
Echéancier	2009 / 2013

Outil 9	**Participer financièrement à la production de logements en accession abordable**
Objectifs	• Faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants à des conditions économiques privilégiées
Contenu	• Entraîner une majoration du montant du prêt à taux zéro de 10.000 à 15.000€ par une participation financière des Communautés de communes (nouvelle disposition loi ENL) • Objectif de production de 80 logements par an sur l'ensemble des deux Communautés de communes, soit 480 logements sur 6 ans.
Porteur de projet	Communautés de communes
Partenaires	Organismes financiers
Coût	• 3.000€ par logement en accession abordable (majorée si projet HQE) • 300.000€ par an sur l'ensemble des deux Communautés de communes – Budget 6 ans : 1.800.000€
Echéancier	2009 / 2013

6 - Le pilotage de la politique de l'habitat

6.1 - Le Pôle de ressources et de conseil

Dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat définie par le PLH, les Communautés de communes auront un double rôle :

- Partenaires financiers dans le cadre
  - De l'aide financière aux études urbaines et aux acquisitions foncières en vue de la production de logement social.
  - Du soutien financier à la production de logements locatifs sociaux publics et privés en bâti ancien.
- Partenaires techniques au travers de la mise en place d'un Pôle de ressource 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 ; ce Pôle de ressources aura pour missions de :
  - 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 ;
  - 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 ;
  - Assister les communes dans leurs négociations avec les opérateurs publics (organismes HLM) et privés (aménageurs, lotisseurs, promoteurs) ;
  - Aider au montage opérationnel des opérations d'urbanisme (ZAC, PAE…) ;
  - Soutenir et suivre les opérations exemplaires et expérimentales (restructuration urbaine, nouvelle formes urbaines, HQE…) ;
  - Assurer la coordination avec les acteurs du logement : Etat, Département, Etablissement Public Foncier Régional ;
  - Organiser le suivi du PLH.

Evaluation du coût fonctionnement supplémentaire du Pôle de ressources : 2 postes équivalent plein temps (1 par Communauté de communes), soit 60 000 €/ an, à adapter en fonction de la teneur des missions effectuées.

6.2 - Les conventions de partenariat

Le partenariat est un des leviers majeurs de la mise en œuvre des actions du PLH : partenariat entre les Communautés de communes et les communes d'une part, mais aussi partenariat avec leurs partenaires financiers (Etat, Département, Région…) et techniques (organismes HLM, aménageurs et lotisseurs privés….).

Ces partenariats seront, autant que de besoin, formalisés par des conventions qui devront faire explicitement référence aux objectifs et au plan d'actions du PLH tel qu'approuvé par les Communautés de communes : conventions d'application avec les communes, convention d'application avec les opérateurs HLM contractualisant les objectifs et les moyens de production de l'offre sociale par type de produit, convention avec l'Etablissement Public Foncier régional en cours de constitution.

6.3 - Les outils de suivi-animation du PLH

• Le tableau de bord

Le tableau de bord, décliné par secteur géographique et par commune, doit permettre d'appréhender le taux de réalisation des objectifs fixés par le PLH. Ce tableau porte non seulement sur les programmes de logements réalisés, mais également sur le suivi des disponibilités foncières de chaque commune.

• L'observatoire de l'habitat

L'Observatoire de l'habitat doit permettre :
- De réajuster les objectifs en fonction des évolutions du contexte (pression démographique, évolution des publics, marché foncier…) ;
- D'identifier les effets induits des politiques qui auront été mises en œuvre localement et des inflexions données à l'échelon national

L'Observatoire de l'habitat comportera entres autres :
- L'analyse du marché immobilier (délais d'écoulement des différents produit, suivi du prix du foncier et des produits de sortie…).
- L'analyse des tendances de la construction neuve.
- Le suivi de l'occupation et de la demande du parc social.
- Le recensement de l'habitat précaire.
- La réalisation d'un tableau de bord par communes (et regroupés par secteurs géographiques) faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet permettant ainsi de vérifier / comparer avec les objectifs de production qualitatif et quantitatif fixés par le PLH

Coût prévisionnel annuel de l'observatoire de l'habitat : 40.000€ par an

Concrètement, la présentation du tableau et de l'Observatoire de l'habitat au Comité technique réuni chaque année devra permettre :
- De faire le bilan de l'état d'avancement du PLH au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés ;
- De faire les ajustements nécessaires au regard des évolutions du territoire, mais aussi des nouveaux outils financiers ou législatifs disponibles.

7 - Tableaux financiers

Cadrage budg˜taire du programmme d'actions (estimation selon la r˜glmentation en vigueur)

Secteur Communaut˜ de communes du Clermontais

			C. Communes	C.G 34		R˜gion L.R.
			Communes	D˜l˜g aides Etat	aides directes	
	Objectif /an	Objectif 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans
1 - Diversification de l'offre en logements						
Offre locative publique						
- Aides aux communes : logements communaux	5 logts / an	30 logts	1 500 000 Ū	78 000 Ū	180 000 Ū	90 000 Ū
- Aide aux bailleurs sociaux PLUS /PLAI en ancien	5 logts / an	30 logts	480 000 Ū	240 000 Ū	120 000 Ū	140 000 Ū
- Production logement locatif social (tous types)						
. Logements PLS	8 logts / an	48 logts			19 800 Ū	
. Logements PLUS	61 logts / an	366 logts		1 464 000 Ū	915 000 Ū	1 281 000 Ū
. Logements PLAI	12 logts / an	72 logts		1 152 000 Ū	504 000 Ū	504 000 Ū
Offre locative priv˜e dans parc ancien						
- Etude pr˜-op˜rationnelle OPAH *			50 000 Ū		*17 500 Ū*	*15 000 Ū*
- Suvi op˜rationnel (sur 5 ans) *			300 000 Ū		*105 000 Ū*	*30 000 Ū*
- Aide aux travaux bailleurs priv˜s	9 logts / an	54 logts	162 000 Ū	810 000 Ū	162 000 Ū	130 000 Ū
Accession abordable (majoration PTZ)	35 logts / an	210 logts	787 500 Ū			
Aire d'accueil gens du voyage						
- Investissement			700 000 Ū	*213 000 Ū*	*61 000 Ū*	
- Fonctionnement *			360 000 Ū	*190 000 Ū*	*90 000 Ū*	
H˜bergement sp˜cifique (Etude pr˜alable)						
- R˜sidence sociale ˜clat˜e				A pr˜ciser		A pr˜ciser
- Logements temporaires				A pr˜ciser		A pr˜ciser
2 - Politique fonci¸re						
- Etude fonci¸re			50 000 Ū			
- Etudes urbaines	5 ˜tudes /an	30 ˜tudes	450 000 Ū			
- Acquisitions fonci¸res			6 000 000 Ū	Portage foncier de 50 □ 100%		EPF
3 - P™le de ressources Appui et conseils techniques aupr¸s des communes (1 ETP)			180 000 Ū			
4 - Observatoire de l'habitat: Suivi et ˜valuation des op˜rations			120 000 Ū			
COUT TOTAL 6 ans			**11 139 500 Ū**	**4 147 000 Ū**	**2 174 300 Ū**	**3 234 000 Ū**
COUT TOTAL l'an			**1 856 583 Ū**	**691 167 Ū**	**1 994 300 Ū**	**539 000 Ū**
COUT TOTAL 6 ans avec subventions *(en vert dans le tableau)*			**10 418 000 Ū**			
COUT TOTAL par an avec subventions *(en vert dans le tableau)*			**1 736 333 Ū**			
COUT TOTAL par an section de fonctionnement			**579 083 Ū**			
COUT TOTAL par an section d' investissement			**1 157 250 Ū**			

Cadrage budg˜taire du programmme d'actions (estimation selon la r˜glementation en vigueur)

Secteur Communaut˜ de communes Vall˜e H˜rault

			C. Communes	C.G 34		R˜gion L.R.
				D˜l˜g aides Etat	aides directes	
	Objectif /an	Objectif 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans	Co,t total 6 ans
1 - Diversification de l'offre en logements						
Offre locative publique						
- Aides aux communes : logements communaux	6 logts / an	36 logts	1 800 000 Ū	93 600 Ū	216 000 Ū	108 000 Ū
- Aide aux bailleurs sociaux PLUS /PLAI en ancien	5 logts / an	30 logts	480 000 Ū	240 000 Ū	120 000 Ū	140 000 Ū
- Production logement locatif social (tous types)						
. Logements PLS	10 logts / an	60 logts			24 750 Ū	
. Logements PLUS	82 logts / an	492 logts		1 968 000 Ū	1 230 000 Ū	1 722 000 Ū
. Logements PLAI	17 logts / an	102 logts		1 632 000 Ū	714 000 Ū	714 000 Ū
Offre locative priv˜e dans parc ancien						
- Etude pr˜-op˜rationnelle OPAH *			50 000 Ū		*17 500 Ū*	*15 000 Ū*
- Suvi op˜rationnel (sur 5 ans) *			300 000 Ū		*105 000 Ū*	*30 000 Ū*
- Aide aux travaux bailleurs priv˜s	11 logts / an	66 logts	198 000 Ū	990 000 Ū	198 000 Ū	157 800 Ū
Accession abordable (majoration PTZ)	45 logts / an	270 logts	1 012 500 Ū			
Aire d'accueil gens du voyage						
- Investissement *			700 000 Ū	*213 000 Ū*	*61 000 Ū*	
- Fonctionnement *			360 000 Ū	*190 000 Ū*	*90 000 Ū*	
H˜bergement sp˜cifique (Etude pr˜alable)						
- R˜sidence sociale ˜clat˜e				A pr˜ciser		A pr˜ciser
- Logements temporaires				A pr˜ciser		A pr˜ciser
2 - Politique fonci¸re						
- Etudes urbaines	5 ˜tudes /an	30 ˜tudes	450 000 Ū			
- Acquisitions fonci¸res			6 000 000 Ū	Portage foncier de 50 □ 100%		EPF
3 - P™le de ressources Appui et conseils techniques aupr¸s des communes (1 ETP)			180 000 Ū			
4 - Observatoire de l'habitat: Suivi et ˜valuation des op˜rations			120 000 Ū			
COUT TOTAL 6 ans hors subventions			**11 650 500 Ū**	**5 326 600 Ū**	**2 776 250 Ū**	**3 234 000 Ū**
COUT TOTAL par an hors subventions			**1 941 750 Ū**	**887 767 Ū**	**2 560 250 Ū**	**539 000 Ū**
COUT TOTAL 6 ans avec subventions*(en vert dans le tableau)*			**10 929 000 Ū**			
COUT TOTAL par an avec subventions*(en vert dans le tableau)*			**1 821 500 Ū**			
COUT TOTAL par an section de fonctionnement			**672 583 Ū**			
COUT TOTAL par an section d' investissement			**1 148 917 Ū**			

REGLEMENT D'AIDES RELATIF AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

A/ PREAMBULE

Le 18 février 2008, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a adopté par délibération son Programme Local de l'Habitat. Ce document, modifié par délibération du 27 septembre 2010, résulte d'une démarche concertée avec l'ensemble des communes et des partenaires institutionnels qui a permis de mettre en exergue les problématiques d'habitat sur le territoire dont notamment :

- un manque de diversité dans l'offre de logements qui se traduit par la production quasi exclusive de maisons en accession individuelle et des locations à prix élevé ne permettant pas aux jeunes des villages de se loger décemment;

- une dégradation de l'habitat dans certains centres villageois qui pose des problèmes d'indécence et d'insalubrité;

- un manque d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation pour faire face à la croissance démographique.

Afin de répondre à ces problématiques, la Communauté de communes propose de mettre à disposition des communes et des organismes HLM les moyens nécessaires qui permettront d'atteindre les objectifs du programme. Ces moyens prendront la forme d'un accompagnement technique pour définir et piloter les projets d'habitat. Des aides financières incitatives sont également prévues dans le programme d'action.

B/ LE DISPOSITIF D'AIDES

Ces aides sont déclinées dans le présent règlement en fonction de différentes thématiques :

1. L'aide à la réhabilitation des logements communaux

2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs

3. L'aide à l'acquisition de foncier à vocation d'habitat social

4. L'aide aux études de programmation urbaine

1. L'aide à la réhabilitation de logements communaux

La plupart des communes du territoire possède des logements inoccupés et vétustes, souvent en cœur de village. Ces logements, aujourd'hui délaissés du fait d'un changement de mode de vie et du coût d'une éventuelle restauration, permettraient pourtant de satisfaire une demande croissante de la part de résidents des communes en difficulté pour se loger décemment à moindre coût.

Le Conseil Général via la délégation des aides à la pierre propose un financement spécifique pour ces opérations ; il s'agit du prêt à l'amélioration de l'habitat à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) qui propose des subventions spécifiques de l'Etat et du Conseil Général ainsi qu'un prêt avantageux pour les travaux.
Cependant, malgré les différentes aides, ces opérations sont difficiles à équilibrer et représentent souvent pour les communes un coût non négligeable.

La Communauté de communes propose d'intervenir à trois niveaux :

- **Accompagnement lors de la phase de montage du projet** : élaboration des tableaux financiers prévisionnels, demande de subventions auprès des organismes financeurs et aide technique relative aux procédures de marché,

- **Prise en charge des frais de maîtrise d'œuvre**. Cette aide comprend la prise en charge des frais d'architecte ou de bureaux d'études techniques pour la réalisation du projet de réhabilitation. Le montant de cette aide est plafonné à **20 000€,**

- **Subvention d'équilibre du projet financier de l'opération**. La Communauté de communes propose de **financer si le bilan financier n'est pas équilibré, 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.**

Bilan de l'aide

- Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche
- Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 €
- Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération

2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs

La production de logements sociaux par les organismes HLM, est très souvent difficile à équilibrer financièrement, aussi bien pour la réhabilitation de bâtis anciens (coûts de restauration importants), que pour la construction neuve (obligation de respecter des normes techniques et environnementales).

Afin de favoriser la **construction de logements neufs sur des terrains nus appartenant** à la Communauté de communes ou à une commune, et de **mobiliser le foncier bâti ancien** afin de le remettre sur la marché avec des loyers plafonnés, la Communauté de communes propose d'accorder, **si le bilan financier n'est pas équilibré, une subvention équivalente à 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.**

Bilan de l'aide

- Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)

3. L'aide pour les acquisitions de foncier à vocation de logement social

Le Programme Local de l'Habitat prévoit de mettre en place une politique foncière afin de faire émerger rapidement des opérations en adéquation avec les objectifs du programme (mixité sociale, densification, qualité des formes urbaines…).

Cette politique foncière prendra la forme d'acquisition sur les secteurs considérés comme stratégiques du fait de leur situation et permettra de débloquer des projets d'habitat difficiles à lancer pour les communes en raison du prix élevé du foncier. Ces acquisitions permettront également d'anticiper l'urbanisation de certains secteurs en mettant en œuvre des programmes d'aménagement d'ensemble sur lesquels une réflexion préalable sera engagée.

La Communauté de communes pourra intervenir sur :

1. **Des terrains nus** en dents creuses ou proche du centre villageois. Pour ce type d'acquisition, la Communauté de communes pourra **prendre en charge la totalité du prix des terrains** sur la base de l'estimation des domaines. La mise en œuvre et le montage du projet d'habitat seront considérés au cas par cas en fonction des objectifs communaux et des enjeux d'urbanisation.

2. **Le foncier bâti** à restaurer en cœur de village et à remettre sur le marché avec des loyers plafonnés. Les opérations de réhabilitation de bâti ancien sont plus coûteuses que des projets d'habitat sur des terrains nus en raison des coûts importants de restauration. Afin de garantir l'équilibre financier de ce type de projet, la Communauté de communes interviendra **à hauteur de 50 % du prix du bâti** sur la base de l'estimation des domaines et le complément sera pris en charge par la commune.

Sur chacune des opérations, la commune s'engage à respecter les objectifs de diversification du logement du Programme Local de l'Habitat soit :

- une densité au moins égale à 30 logements/ha,
- une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%).

Bilan de l'aide

- Condition d'intervention : compatibilité du projet avec les objectifs du PLH

- Participation de la Communauté de communes :
  - 100 % sur le foncier non bâti
  - 50 % sur le foncier bâti

- Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti

4. L'aide aux études de programmation urbaine

Le diagnostic du PLH a mis en exergue l'offre quasi exclusive de maisons individuelles en accession sur de grandes parcelles (supérieures à 1 000 m²), excluant de fait une large partie de la population pour accéder à la propriété, notamment les jeunes ménages. Afin de rompre ce modèle dominant sur le territoire et diversifier ainsi l'offre de logements, il est nécessaire de réfléchir à d'autres formes d'urbanisation plus denses, plus respectueuses des paysages et proposant des habitations à loyer plafonnés et de l'accession abordable.
De plus, face aux enjeux majeurs de la protection de l'environnement, il est essentiel d'intégrer le développement durable dans la conception urbaine (notion d'éco-quartiers : limitation de l'imperméabilisation, récupération des eaux de pluie, circulations douces…) et l'habitat (maîtrise des besoins énergétiques, bioclimatisme et énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, matériaux écologiques…)

Ce travail demande une adaptation des règles d'urbanisme en vigueur dans les POS ou PLU ainsi qu'une réflexion préalable dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble.

En décembre 2006, la Communauté de communes a délibéré en faveur d'une aide de 10 000€ pour financer des études de programmation urbaine préalables à la révision (ou la création) d'un document d'urbanisme ou à la réalisation d'un programme d'urbanisation. Cette aide prend la forme d'une prise en charge par la Communauté de communes de l'intervention d'un professionnel qui proposera des scénarios de programmation urbaine cohérents en fonction des caractéristiques des villages et des objectifs du PLH. Plusieurs communes ont déjà bénéficié de cette aide dans le cadre d'élaboration de documents de programmation.
Le personnel de la Communauté de communes assure le suivi et la coordination des études.

Le programme d'action du PLH reprend cette aide et la majore à hauteur de 15 000€ maximum par commune et pour une période de trois ans.

Cette participation est accordée pour toute commune de la communauté souhaitant mettre en œuvre un programme urbain **compatible avec les objectifs du PLH.**
Une convention est signée préalablement à chaque intervention de la communauté de communes, définissant le montant du projet et les conditions de sa réalisation.

Bilan de l'aide

- Montant de la participation : 15 000 € maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans.

-Participation au suivi et à la coordination des études.

Tableau récapitulatif des aides apportées par la Communauté de communes pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

	Types d'intervention
Aide à la réhabilitation des logements communaux	- Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche - Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 € - Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération
Aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants ou la construction de logements neufs	- Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)
Aide à l'acquisition de foncier à vocation de projet d'habitat social (si compatibilité du projet avec les objectifs du PLH)	Sur chacune des opérations, la commune doit s'engager à respecter les objectifs de diversification du PLH, soit >une densité au moins égale à 30 logements/ha, >une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%). - Participation de la Communauté de communes : - 100 % sur le foncier non bâti - 50 % sur le foncier bâti - Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti
Aide aux études de programmation urbaine	- Montant de la participation : 15 000€ maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans -Participation au suivi et à la coordination des études