Elaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat 2025-2031 pour la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault

LES ORIENTATIONS et les ACTIONS

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLACE Coopérative Conseil

PLURALITÉS
Planification – Urbanisme- Stratégie

JANVIER 2025

SOMMAIRE

Les ORIENTATIONS.....p3

A - Les axes stratégiques
Modération, solidarité, qualité et anticipation

B - La mise en œuvre d'une politique habitat en mode projet
Renforcer la gouvernance habitat et son animation

C - La territorialisation détaillée des objectifs du PLH
Atterrir et impliquer : la feuille de route des communes

Les ACTIONS.....p74

Le Plan de FINANCEMENT.....p101

Les ORIENTATIONS

Passer d'un accompagnement bienveillant à une animation pro-active des enjeux habitat

Forte de ses deux précédents Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et des retours d'expérience issus de nombreux projets qui se sont développés localement, la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault arrive désormais à maturité et souhaite affirmer son rôle de régulation et de facilitation en endossant pleinement sa compétence Habitat.

Ce rôle de pilotage est incarné notamment par la création et **la montée en compétence de son service Habitat, réaffirmé dans le cadre de ce troisième PLH, ainsi que par la volonté de la communauté de communes de compléter cette ingénierie d'un socle d'aides financières renforcé, à la hauteur des enjeux**.

A travers ce nouveau PLH, la communauté de commune souhaite aller au-delà d'un simple document programmatique. S'il fixe des objectifs clairs et réalistes en terme de production de logements, ce PLH se dote donc également d'un volet **d'animation et de pilotage** pour s'assurer que les acteurs du territoire disposent des relais et des moyens pour concrétiser leurs projets et atteindre ces objectifs programmatiques.

Grâce à sa montée en compétence, la CCVH peut en effet pleinement assumer ce rôle **d'appui opérationnel au montage de projet, de mise en musique du cadre partenarial et de déblocage des difficultés éventuelles**. Elle entend ainsi se placer en cheffe de file et animatrice d'un collectif réunissant les acteurs locaux de l'habitat et les élus, dans lequel chacun contribue à l'émergence de projets cohérents et coordonnés à l'échelle intercommunale, à travers des engagements réciproques et une responsabilité partagée.

Une méthode d'élaboration construite avec l'ensemble des parties-prenantes

Ce travail d'animation du partenariat local a commencé dès l'élaboration de ce troisième PLH, dont la méthode a permis d'impliquer toutes les parties-prenantes :

- **Les habitants** ont été associés à travers un questionnaire en ligne diffusé en novembre et décembre 2023, afin de sonder les répondants sur leur situation de logement actuelle, leurs aspirations et leurs besoins en terme de parcours résidentiel et leur point de vue sur le marché de logements de la Vallée de l'Hérault. Ce questionnaire a permis de récolter 178 formulaires remplis par des ménages présentant une variété de profils représentative de la socio-démographie de la CCVH. Des entretiens téléphoniques ont été menés en parallèle afin d'approfondir certaines thématiques avec un panel de citoyens volontaires.
- **Les élus** ont également largement été consultés puisqu'ils ont été impliqués individuellement et collectivement à trois reprises afin d'ancrer pleinement la démarche dans la vie communale. Ces rencontres ont notamment permis d'identifier et de caractériser les projets en cours ou projetés ainsi que des gisements, afin d'en établir la cartographie précise à la parcelle. Des ateliers collectifs ont permis aux élus de partager leurs difficultés, mais également de réaffirmer l'importance de l'échelle intercommunale et de fédérer autour d'orientations partagées par tous.
- Enfin, **l'ensemble des « faiseurs »** a été réuni à l'occasion d'ateliers d'orientations permettant de faire converger des stratégies communes, de se fixer des lignes d'action et un positionnement partagé par tous.

Ce travail de co-construction, impliquant le plus largement possible les acteurs de l'habitat de la Vallée de l'Hérault a été l'occasion de **travailler l'adhésion de toutes les parties prenantes qui sont les chevilles ouvrières du PLH** qui se veut le plus opérationnel possible. Pour cela, il est nécessaire que les orientations qu'il fixe puissent être connues et reconnues de tous et de fédérer les acteurs de l'action publique en faveur d'un habitat de qualité, accessible à tous et à la hauteur des défis environnementaux de notre époque.

A / Les axes stratégiques de la politique habitat

Modération, solidarité, qualité et anticipation

B / La mise en œuvre d'une politique habitat en mode projet

Renforcer la gouvernance habitat et son animation

C / La territorialisation détaillée des objectifs du PLH

Atterrir et impliquer : la feuille de route des communes

A - Les axes stratégiques

Modération, solidarité, qualité et anticipation

1. Maîtriser son développement autour d'un projet d'accueil équilibré, raisonné et raisonnable
2. Produire une offre en logements abordables à haute intensité
3. Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs
4. Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme
5. Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux

1 Le projet de développement de l'habitat 2025-2031

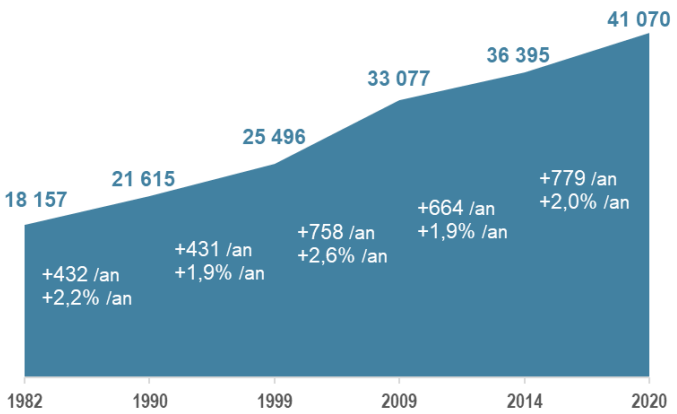
Synthèse du diagnostic

Inscrite pleinement dans l'orbite du rayonnement métropolitain montpelliérain, la CCVH a accueilli plus de 8 000 habitants en une dizaine d'années. Cette dynamique ne faiblit pas. Bien au contraire, le rythme d'accueil de nouveaux habitants augmente chaque année.

Ce développement a été porteur de richesse. L'économie présentielle s'est restructurée et l'offre de services aux publics s'est considérablement étoffée.

Mais ce qui était considéré alors comme une richesse est aujourd'hui perçu comme un facteur de vulnérabilité. Les risques d'une fuite en avant sont avérés. Le département est toujours en pleine croissance et sa locomotive métropolitaine s'est emballée, notamment autour d'un marché du logement devenu non seulement inaccessible mais aussi de moins en moins désirable pour une partie grandissante de la population. Dans ce système imbriqué autour d'un réseau de mobilités modernisé et renforcé, la vallée de l'Hérault est idéalement positionnée pour être le réceptacle d'une partie toujours plus grande de la croissance héraultaise.

Les effets indésirables de saturation se font d'ores et déjà sentir. Les questions du cadre de vie (environnement, équipements…) tout autant que celles liées aux enjeux de solidarité et de cohésion sociale posent la question du modèle de développement de la CCVH. L'habitat est au cœur de ce modèle alors que les marchés du logement dérégulés, ne permettent plus de répondre de façon satisfaisante aux besoins des habitants du territoire.



Depuis 40 ans, une croissance démographique vive et qui ne se dément pas.

CC Vallée de l'Hérault - Evolution de la population (1982-2020).
Source : INSEE 2020

1.1 / Un développement plus raisonné et plus raisonnable

Accueillir 625 habitants supplémentaires par an

Le 3ème PLH de la CCVH s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOT. Il repose sur le scénario de développement territorial acté par le SCOT en juillet 2023 et traduit dans le DOO. Celui –ci marque la volonté de ralentir les rythmes de développement qui, a bien des égards, mettent sous tension le territoire. Que ce soit pour des enjeux environnementaux (ressource en eau …), de cohésion sociale ou de capacité des équipements (offre éducative …) il est devenu indispensable de mieux maîtriser cette croissance (2%/an) pour mieux travailler la qualité de l'accueil.

Aussi, pour la période 2018-2030, le SCOT et donc aujourd'hui le 3ème PLH entendent guider le développement de la CCVH autour d'une croissance démographique de 1,5%/an pour les 6 prochaines années soit un rythme d'accueil de 625 habitants supplémentaires par an.

Le cadrage est quantitatif mais sa portée va bien au-delà : elle traduit l'ambition d'asseoir un développement de l'habitat qui accompagne la volonté de la CCVH d'affirmer sa capacité de promouvoir un développement plus mesuré et plus équilibré. Cette volonté d'anticiper, de réagir et de s'adapter, pour se développer durablement, est devenue incontournable dès lors qu'il s'est agit de faire face aux graves périodes de sécheresse qui touchent structurellement le territoire.

Mais la question climatique n'est pas le seul fondement à la stratégie d'adaptation et de régulation. Dès le projet d'aménagement et de développement durable, les élus et acteurs de la vallée de l'Hérault ont marqué leur volonté de voir le territoire franchir un nouveau cap et de penser autrement son évolution. L'intention est de faire évoluer progressivement les paramètres du développement de la CCVH pour concilier :

- le dynamisme démographique du département qui ne cesse de se renforcer et mettre sous pression les territoires d'accueil de cette croissance. Si la CCVH est solidaire de ce développement et entend prendre sa part, le Pays Cœur de l'Hérault et tout particulièrement les territoires en première ligne du report de la croissance métropolitaine montpelliéraine souhaitent ajuster ce développement.

- la qualité de l'accueil et la capacité du territoire à proposer un modèle territorial où l'offre de services est ajustée aux besoins des habitants et où les mobilités sont plus compatibles avec les enjeux de la transition énergétique

- la maîtrise des impacts notamment sur les ressources naturelles : celle de l'approvisionnement en eau qui s'impose comme une réalité puissante de régulation du développement du territoire mais aussi celle de la protection des terres agricoles et naturelles

- La volonté des communes et le pragmatisme autour du futur engagé. Si progressivement les documents de planification territoriale (SCOT, PLH) deviennent les cadres de l'action municipale, ils sont aussi issus de chacune des réalités communales (état des documents d'urbanisme, niveau d'ouverture foncière, avancement des projets d'habitat et d'urbanisme mais aussi capacité des équipements, des réseaux…). D'ailleurs le 3ème PLH revendique cette marque de fabrique de la politique habitat qui s'est attachée à associer très étroitement les acteurs/faiseurs de l'habitat et notamment les communes.

Aussi pour accueillir les 625 habitants supplémentaires annuels, les travaux du SCOT ont estimé qu'il fallait produire 287 résidences principales par an pour une première période allant jusqu'à 2030 et de 230 logements par an entre 2030 et 2040. Dans le prolongement de ces travaux et notamment au regard des projets communaux et de la capacité réelle d'accueil et de développement des communes, le 3ème PLH vise une production de 1 600 logements, soit un rythme de plus 260 de logements par an.

Produire 1 600 logements soit un rythme de plus 260 de logements par an

1.2 Un développement plus équilibré autour de son armature urbaine

Au-delà du rythme de développement le 3ème PLH cible et hiérarchise les sites de développement de l'habitat dans le droit fil des prescriptions du SCOT.

PLH3 2025-2031 **Objectifs de production de résidences principales selon armature SCOT**	**SCOT** (période 2018-2030) objectif		**PLH3 (2025-2031) objectifs**		
	annuel	*répartition*	*annuel*	*6 ans*	*répartition*
Ville centre (Gignac)	48	17%	47	280	18%
Pôles secondaires (Saint-André-de-Sangonis, Montarnaud)	65	23%	54	325	21%
Pôles relais (Aniane, Le Pouget, Saint-Pargoire)	56	20%	48	288	18%
Pôles de Proximité (Montpeyroux, St-Jean-de-Fos, St-Paul-et-Valmalle)	32	11%	35	210	13%
Villages	86	30%	78	470	30%
Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault	**287**		**262**	**1573**	**100%**

La programmation du 3ème PLH est orientée en faveur de la consolidation des polarités qui maillent le territoire. Cet objectif vise à optimiser le lien entre habitat, emploi, services et déplacements, tout en respectant les enjeux de qualité urbaine et paysagère, et en répondant aux défis de la sobriété énergétique et foncière. Dans cette optique, le PLH promeut le développement de l'habitat autour de quatre priorités :

Renforcer la fonction du pôle urbain constitué par la ville centre de Gignac et le pôle secondaire de Saint-André-de-Sangonis. Ce secteur central doit asseoir son attractivité résidentielle et jouer une fonction structurante en offrant aux habitants des logements diversifiés, abordables et de qualité. Il accueillera 31 % du développement de l'habitat attendu.

Maîtriser et structurer le pôle urbain émergent de Montarnaud et de Saint-Paul-et-Valmalle, qui font figure de porte d'entrée du territoire. Ici, la maîtrise du développement doit permettre d'anticiper et d'encadrer la pression métropolitaine, avec une production de logements limitée à 200 logements, soit 13 % du développement de la CCVH.

Organiser la dynamique d'accueil autour des autres pôles relais et pôles secondaires. Cela concerne le nord (Montpeyroux, Saint-Jean-de-Fos et Aniane) et le sud, dans la vallée (Le Pouget et Saint-Pargoire). Ces polarités structurent l'offre de services, d'équipements et de commerces. Le développement maîtrisé de l'habitat dans ces communes doit tirer bénéfice de la proximité des services qu'elles proposent et, en retour, renforcer ces services par une diversification de l'offre de logements. Ils accueilleront 27 % du développement de l'habitat de la CCVH. Les communes de Plaissan et de Bélarga, bien que non identifiées comme telles par le SCOT, participeront à cette structuration de l'habitat autour des pôles de services de la vallée.

Soutenir le développement mesuré des villages pour préserver une ruralité vivante et animée, et valoriser les fonctions de proximité offertes aux habitants, notamment autour des écoles. Ces 19 villages accueilleront 30 % du développement de l'habitat attendu.

Partant de ces grandes lignes de projet d'aménagement du territoire, de ces grandes orientations quantitatives du développement de l'habitat, le 3ème PLH s'est efforcé de les territorialiser à l'échelle fine. Un travail de terrain effectué avec chacune des communes a permis de repérer les capacités de développement, d'identifier et de hiérarchiser les assises foncières et immobilières qui porteront le développement du territoire pour les 6 prochaines années.

Le projet du 3ème PLH est aujourd'hui territorialisé à la parcelle au sein d'un atlas foncier exhaustif de chaque commune (cf. partie « C - La territorialisation détaillée des objectifs du PLH »). Pour chacune d'entre elles, il constitue une feuille de route en référence au projet communautaire.

Une feuille de route pour chaque commune, territorialisée à la parcelle

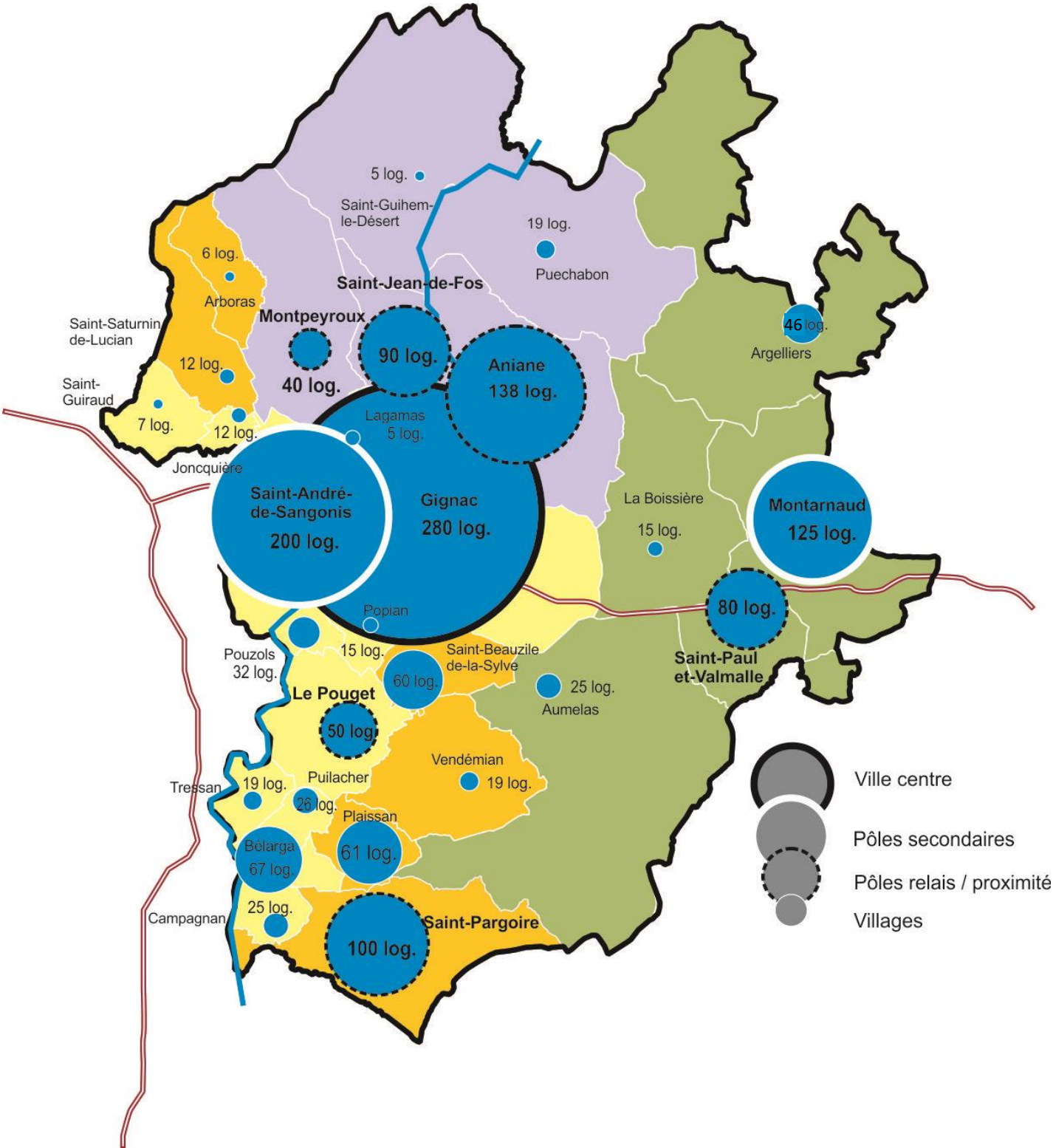
Ce développement de l'habitat sera compatible avec les orientations du SCOT notament en terme de consommation foncière. Dans ce sens, le PLH reprend les objectifs du SCOT en terme de consommation d'espace par secteurs géographiques et part de la consommation des ENAF. (cf. tableau ci-après)

Tableau 15 : Objectifs chiffrés de consommation d'espace par secteurs géographiques (découpage territorial) et part de la consommation des ENAF

Découpage territorial	Consommation d'espace à vocation d'habitat à l'horizon 2040		Consommation d'espace dédié aux activités économiques et touristiques à l'horizon 2040		Consommation infrastructures et équipements	Consommation d'espace totale 2040		Part des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la consommation globale
	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Densification dans les EUE	Espaces naturels, agricoles et forestiers	
Composantes paysagères structurantes								
Plaine de l'Hérault et vallée de la Lergue	90,9	128,1	9,0	119,9	52,5	100	301	75%
Coteaux agricoles sensibles	50,1	94,9	0,0	15,5	15,1	50	125	71%
Grands Sites	39,6	56,6	0,4	22,3	12,0	40	91	69%
Garrigues et boisements	18,8	24,0	0,6	13,2	6,0	19	43	69%
CC du Clermontais	**62,8**	**97,2**	**7,0**	**61,1**	**40,5**	**70**	**198,8**	**74%**
Ville centre (P1)	11,2	27,6	5,0	19,7	15,0	16	62,3	79%
Pôles secondaires (P2)	21,4	11,6	2,0	21,5	12,0	23	45,1	66%
Pôles relais (P3)	2,1	3,1	0,0	6,0	0,7	2	9,8	82%
Pôles de proximité (P4)	7,4	15,1		8,6	4,3	7	28,0	79%
Villages	20,7	39,8	0,0	5,3	8,5	21	53,6	72%
CC du Lodévois et Larzac	**30,4**	**82,0**	**0,4**	**39,6**	**9,6**	**31**	**131,1**	**81%**
Ville centre (P1)	13,3	9,1		0,0	3,0	13	12,1	48%
Pôles secondaires (P2)	1,3	2,1	0,4	8,3	1,0	2	11,3	87%
Pôles relais (P3)	2,0	12,0	0,0	22,3	1,7	2	36,0	95%
Pôles de proximité (P4)	4,3	11,7	0,0	3,0	1,3	4	16,0	79%
Villages	9,5	47,1		6,0	2,6	9	55,7	85%
CC de la Vallée de l'Hérault	**106,2**	**124,5**	**2,6**	**70,2**	**35,5**	**109**	**230,2**	**68%**
Ville centre (P1)	11,0	12,4	0,0	15,0	4,4	11	31,8	74%
Pôles secondaires (P2)	14,9	21,9	2,6	41,2	6,7	18	69,9	80%
Pôles relai (P3)	21,0	15,4	0,0	12,0	7,7	21	35,1	63%
Pôles de proximité (P4)	18,1	9,5	0,0	0,0	5,2	18	14,7	45%
Villages	41,1	65,3		2,0	11,5	41	78,8	66%
Total SCoT PCH	**199,4**	**303,6**	**10,0**	**170,9**	**85,6**	**209,4**	**560,1**	**73%**

Le projet de développement de l'habitat porté par le 3ème PLH (2025-2031) :

Produire 1 600 résidences principales sur le territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault



2 Produire une offre en logements abordables à haute intensité

Synthèse du diagnostic

D'ores et déjà soulignée dans les deux précédents PLH, la question du développement du parc à coûts abordables est plus que jamais d'actualité. De nombreux facteurs se sont conjugués, et les difficultés d'accès au logement n'ont cessé de s'accroître ces dernières années.

Tout d'abord, les besoins en logement se sont largement diversifiés. D'un territoire historiquement orienté vers l'accueil des familles, celles-ci ne représentent aujourd'hui qu'un tiers des ménages et 27 % des besoins en logement. Les besoins sont aujourd'hui majoritairement alimentés par les séparations (34 % des besoins), les décohabitations (22 % des besoins) et l'avancée en âge (17 % des besoins). Les revenus des ménages illustrent aussi cette diversité des besoins : 59 % des ménages du territoire sont éligibles au logement HLM. Parmi les locataires, c'est près de 80% des ménages qui peuvent prétendre au parc social. D'ailleurs, la demande en logement social a explosé ces dernières années, avec 600 demandes en attente.

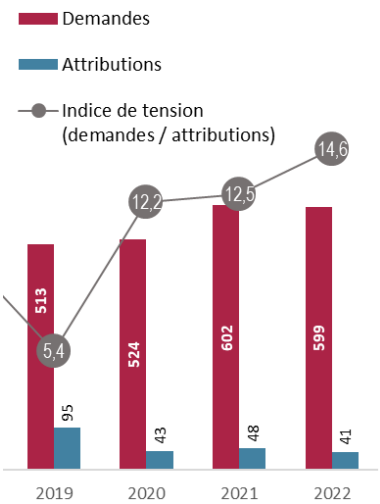
Face à cette demande, le marché s'est durci (prix en augmentation, rareté de l'offre et pratiques des propriétaires bailleurs de plus en plus exigeantes quant au risque locatif et parfois indélicates quand ils proposent des logements de très faible qualité).

De son côté, la production de logements à coûts abordables est restée trop modeste et largement en deçà des objectifs de la CCVH, avec seulement 110 logements HLM livrés entre 2017 et 2022, soit 5 % de la production de résidences principales.

La capacité de réponse du parc HLM est aujourd'hui nettement sous pression.

Le déficit en locatif est aujourd'hui particulièrement accusé : le parc locatif représente seulement 31 % du parc des résidences principales. **Le parc locatif conventionné se situe quant à lui en deçà des 5 %.** Il ne connaît pas de vacance et la mobilité résidentielle y est très faible. Cette situation ne permet pas de répondre aux demandes locatives. Les parcours résidentiels de nombreux ménages du territoire se trouvent ainsi bloqués ou rendus très difficiles : décohabitation des jeunes, rapprochement des personnes âgées des bourgs, mobilité des ménages actifs... Bref, la tension du système est à son comble : **74 % des locataires éprouvent des difficultés pour se loger et une demande de logement social sur 14 aboutit, faisant de la CCVH le territoire le plus tendu du Département.**

Mais aujourd'hui, les tensions ne se résument plus au seul marché locatif. **Le blocage de l'accession à la propriété devient un fait à prendre en compte**. Dans ce contexte de hausse des prix immobiliers et fonciers, mais aussi face au quasi-monopole des lotissements et de la production de « villas », les ménages à revenus modestes et moyens, notamment les ménages issus du territoire qui souhaitent y rester et construire leur parcours résidentiel au sein de la Vallée de l'Hérault, éprouvent de plus en plus de difficultés à concrétiser un projet d'accession à la propriété sur le territoire : 40 % des ménages interrogés expriment cette difficulté.



Evolution (2019-22)des demandes et des attributions
CC Vallée de l'Hérault
Source : Infocentre NUNIQUE

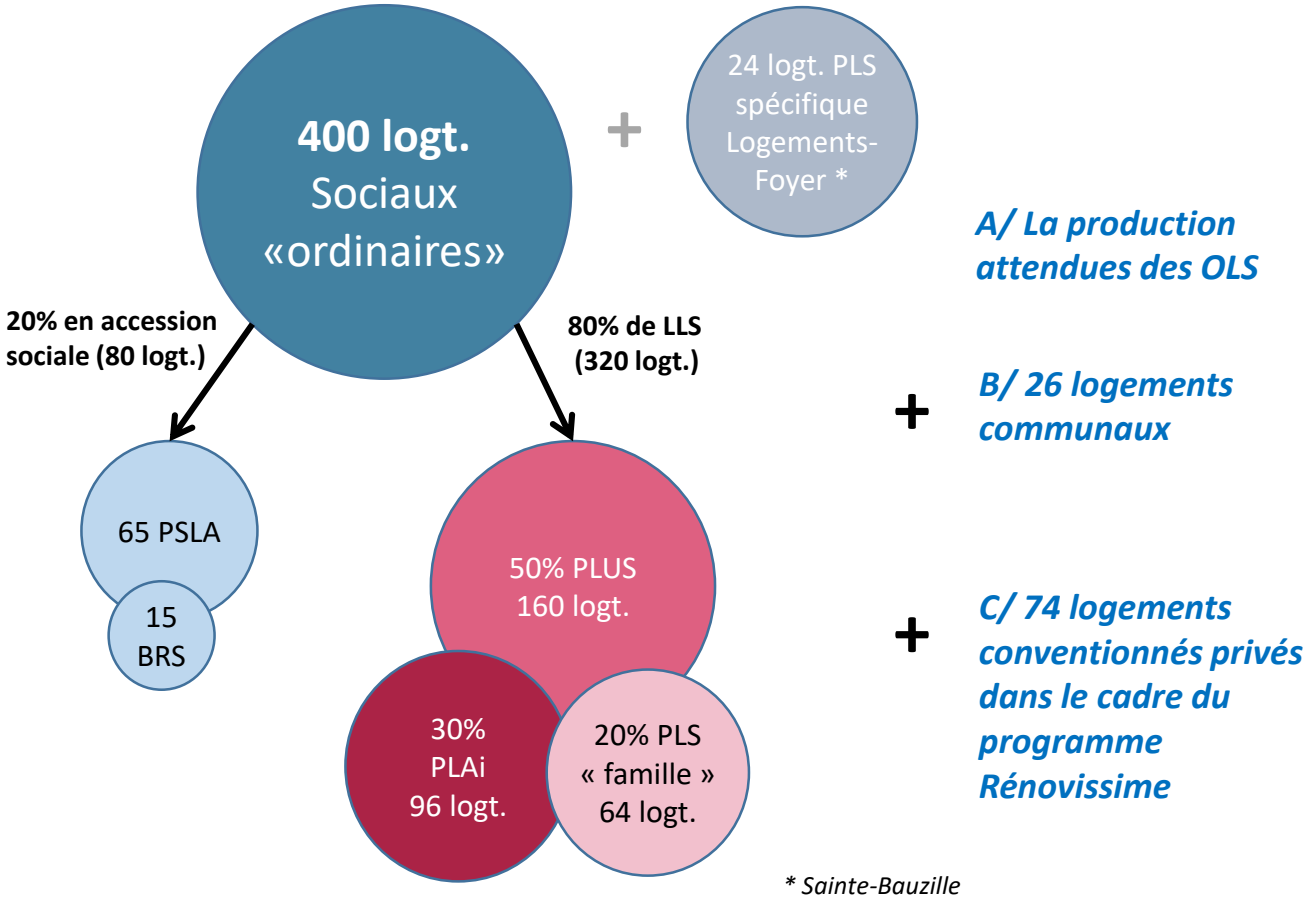
2.1 / Réaffirmer le développement du parc social comme la priorité absolue du territoire

Produire a minima 500 logements à coûts abordables

Face à ces réalités, la volonté de la communauté de communes a été réaffirmée et l'**objectif de production de logements sociaux du 3ème PLH est fixé à 30% des objectifs de développement de l'habitat. Il vise la production d'au moins 460 logements** à coûts abordables sur la durée du PLH 2025-2031.

Ces objectifs pourront s'appuyer sur la construction neuve de logements sociaux HLM par les bailleurs sociaux (A), en zones d'extension ou par réinvestissement urbain (transformation d'usage, construction en dents creuses….), la production ou la réhabilitation de logements communaux conventionnés (B), notamment sur les plus petites communes rurales et la production d'une offre locative sociale privée via le programme « Rénovissime » en cours (C).

Comme dans le précédent PLH, cette offre locative sociale nouvelle devra prioritairement prendre en compte la demande des ménages les plus modestes éligibles au logement très social (PLAi) et au logement locatif social classique (PLUS) ; la production de type PLS sera en conséquence marginale (20% maximum) et pourra notamment être mobilisée dans les cas où elle permettrait d'assurer l'équilibre des programmes (notamment sur les plus petites opérations ou les opérations en réinvestissement urbain qui sont financièrement plus difficiles à équilibrer).



** Sainte-Bauzille*

L'analyse des besoins, croisée avec celle de la demande sociale commande aussi de produire une diversité de types de logements. Les petites typologies (T1-T2) sont prédominantes, elles porteront au moins 30% de la programmation. Les T3, plus ajustables à la diversité des besoins et aux évolutions sociétales resteront au cœur de la programmation (50% de la production attendue). Pour répondre aux fragilités des familles, les plus grands logements (T4-T5) représenteront 20% de la production.

L'animation du deuxième PLH aura été une période clé de sensibilisation des communes. Elle aura permis de traduire cette ambition collective et de faire émerger des projets ancrés dans la réalité de chacune d'entres elles (projet urbain, OAP, convention EPFo, SMS…). D'ailleurs, le repérage exhaustif des projets plus ou moins matures donne à voir cette prise de conscience collective. **Aujourd'hui, on recense plus d'une quarantaine de projets regroupant un potentiel de plus de 500 logements sociaux livrables avant 2031,** soit une production correspondant à 33% du développement de l'habitat attendu pour les 6 prochaines années.

Projets logements abordables / PLH3 (intention sans OLS désigné/ oopération en cours négociation avec OLS / une opération engagée)	PLH3 (2025-2031)			
	objectif résidences proncipales	*nb logements abordables conventionnés*	*contribution au développement*	*répartition au sein de la CCVH*
Ville centre (Gignac)	280	140	50%	27%
Pôles secondaires (Saint-André-de-Sangonis, Montarnaud)	325	121	37%	24%
Pôles relais (Aniane, Le Pouget, Saint-Pargoire)	288	68	24%	13%
Pôles de Proximité (Montpeyroux, St-Jean-de-Fos, St-Paul-et-Valmalle)	210	72	34%	14%
Villages	470	112	24%	22%
Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault	**1573**	**513**	**33%**	**100%**

Faire vivre ces projets jusqu'à leur livraison reste néanmoins un défi pour la CCVH et ses communes. En effet, les difficultés du dernier PLH montrent bien cette complexité d'opérationnaliser une programmation ambitieuse dans un territoire d'essence rurale, non reconnu comme tendu ou prioritaire par les mécanismes de financement du logement social.

La nature du projet de développement du parc social, bien qu'adapté à son organisation multipolaire où chaque composantes de l'armature est en mesure de contribuer à son échelle à la politique de cohésion de la CCVH, constitue sans doute une difficulté supplémentaire. Le projet de développement du parc social est en effet porté par 18 communes, autour d'une quarantaine de projets extrêmement contrastés.

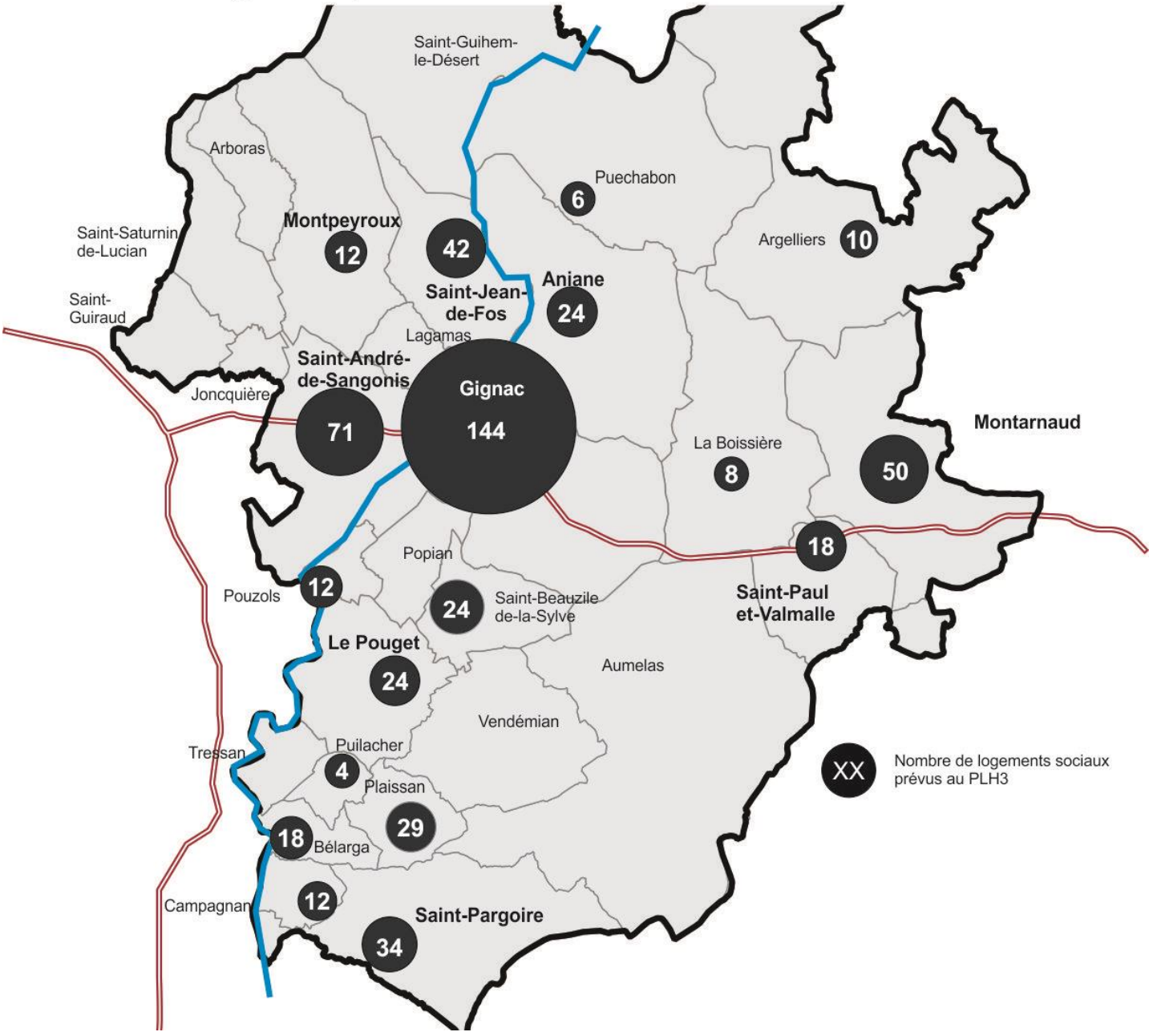
Taille des opérations	nombre d'opérations		nombre de logements	
plus de 50 logt.	2	5%	144	28%
de 20 à 40 logt.	5	13%	143	27%
de 10 à 19 logt.	10	25%	120	23%
de 5 à 9 logt.	11	28%	74	14%
moins de 5 logt.	12	30%	42	8%
Total des projets	**40**	**100%**	**523**	**100%**

- 7 projets de 20 à 70 logements s'inscrivent dans des opérations d'ensemble. Ils portent 55% de la programmation souhaitée du 3ème PLH. S'ils sont très structurants pour la réussite du PLH, celui-ci ne se réduit pas à ces grandes opérations.

- Une vingtaine de projets de 5 à 20 logements permettront de livrer près de 200 logements sociaux supplémentaires dans 13 communes du territoire. Ces opérations seront aussi le gage de la réussite du PLH. Elles porteront 37% des réalisations de logements sociaux.

- Enfin, 11 communes de toutes tailles envisagent des opérations de logements de très petites tailles. Ce sont des immeubles ou des fonciers nus de centre bourgs, des macro-lots qui sont mis à disposition des OLS. Ces petites opérations permettront de proposer une quarantaine de logements sociaux dans la finesse des tissus urbains du territoire.

Une quarantaine d'opérations LLS envisagées avec OLS
Plus de 500 logements potentiels



2.2 / Le pacte pour la relance de la production du logement abordable

La volonté du territoire, point de départ de cette nouvelle mobilisation, ne suffira pourtant pas à elle seule à faire aboutir ces créations de logements sociaux. Consciente de ces obstacles, la CCVH entend proposer à ses partenaires (financeurs et opérateurs) une stratégie ensemblière autour d'un pacte local pour la relance de la production du logements désirables et abordables. Ce pacte, permettra de traduire la stratégie du PLH en engagements et constituera ainsi la pierre angulaire de la stratégie d'intervention et de régulation du développement de l'habitat de la CCVH.

- Faire reconnaitre les besoins et **mobiliser les grands prescripteurs** du logement social (Etat, CD34, Action Logement) pour retrouver une programmation à haut niveau.
- Elaborer des conventions de partenariat et d'objectifs avec les autres bailleurs sociaux. Dans cette perspective, la CCVH entend c**ontractualiser avec les acteurs de la production de logements sociaux** (OLS, EPFO) autour d'engagements réciproques.
- Mettre en place un comité de suivi de la programmation sociale.

2.3 / Consolider la stratégie d'action engagée

Le 3ème PLH doit créer les conditions de réussite de cette ambition renouvelée. Avec la volonté des communes, la reconnaissance du projet communautaire et les engagements des partenaires, la CCVH entend continuer à prendre toute sa part pour proposer un modèle de production crédible et :

- **Renforcer sa capacité de soutien aux équilibres d'opérations** dans leur diversité (neuf, acquisition-amélioration, programme d'ensemble, opération isolée…).
- **Revisiter le règlement d'intervention** de la CCVH pour accompagner cette montée en puissance de la production et favoriser les opérations d'intérêt communautaire (opération de réinvestissement urbain, de cœurs de bourgs, en proximité des services, les logements PLAi ou ceux favorables aux publics les plus fragiles…).
- **Initier un plan d'action foncier** (Cf axe 4) pour rendre possible les opérations de court terme (3ème PLH) et anticiper le développement de plus long terme (après 2031).
- **Renforcer le soutien aux communes avec une capacité d'animation « en mode projet »** consolidée (Cf partie B - La mise en œuvre d'une politique habitat)
- Poursuivre le soutien au développement du logement communal conventionné dans les villages.
- Poursuivre la production d'une offre locative privée conventionnée via les programmes d'aide à la réhabilitation.

3 Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaire et/ou inclusifs

Synthèse du diagnostic

L'étroitesse du parc locatif très social et la faible mobilité de ses locataires engendrent des blocages particulièrement problématiques pour certains publics en difficulté.

D'ailleurs, le bureau d'accès au logement (BAL), instance locale reconnue et investie par les partenaires sociaux pour trouver des solutions de relogement et définir l'accompagnement social nécessaire des ménages en grande difficulté (séparations, violences conjugales, sur-occupation problématique, logement indigne, fin de droit, etc.), ne parvient plus à faire face aux demandes de relogement qui ne cessent de croître. Les tensions du marché contraignent la capacité de réponse du BAL, qui ne pourra plus remplir ses missions sans **la relance de la production de logements locatifs à très bas niveau de quittancement.**

- **Le manque de réactivité face aux ruptures sociales** est accentué par la pénurie de logements d'urgence et temporaires, avec seulement 43 places d'hébergement disponibles sur le territoire (CLLAJ et ATU).

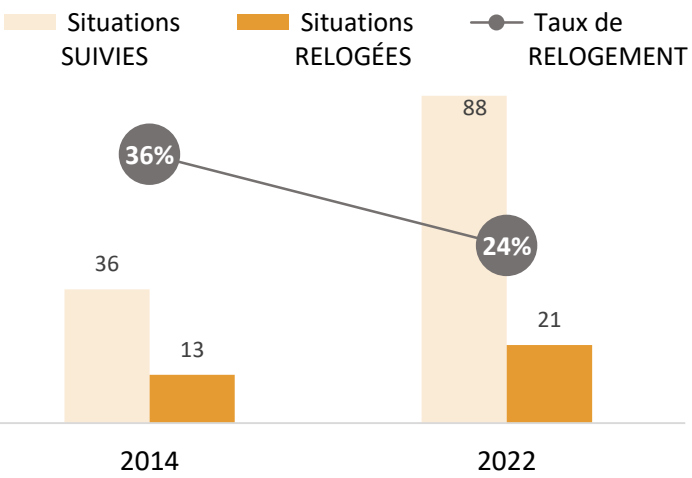
- **La mobilité des jeunes au sein du territoire se heurte elle aussi à la pénurie et à l'inadaptation du parc**, mais aussi aux critères de plus en plus sélectifs concernant l'accès au logement pour les publics à ressources faibles et instables (cautions, dépôt de garantie, etc.).

Face au vieillissement d'une partie de la population, les enjeux habitat des séniors varient sensiblement selon leur situation.

- L'offre d'hébergement en Maison de Retraite (10 places pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans) se situe au niveau de la moyenne Départementale. Mais Le territoire trouverait avantage à compléter ce maillage d'une offre spécialisée.

- La rareté des offres - adaptées et accessibles - ne permet pas non plus de répondre à des projets de rapprochement au sein des bourgs et des villages des personnes âgées alors que cette demande est identifiée de manière récurrente par les communes.

- Mais avant même de penser à des solutions adaptées, le principal enjeux reste celui du maintien à domicile dans les meilleures conditions possibles. C'est un des piliers du PIG RENOVISSIME.



Situations suivies / relogées et taux de relogement du BAL (2014 et 2022)
Source : bilan d'activité du BAL - CCVH

Les tensions du marché contraignent la capacité de réponse du BAL

3.1 / Poursuite du développement de l'habitat adapté pour les séniors

• **Le développement de solutions innovantes pour les séniors** a d'ores et déjà été impulsée. L'émergence de ces nouvelles solutions, comme celle qui sera livrée a Montarnaud au second semestre 2025, contribuent à la promotion d'une gamme variée de réponses logement. Dans le « bourg du quart d'heure à pied » et nécessairement à proximité des services et des équipements, ce sont des produits habitat qui permettent de mieux répondre aux besoins liés à l'avancée en âge. La CCVH entend soutenir et déployer le développement de ces solutions intermédiaires compatibles avec les capacités financières des ménages. 3 autres programmes (Gignac, Saint-Jean-de-Fos et Saint Pargoire) viendront compléter cette nouvelle offre dédiée.

• A Saint-Bauzille, **c'est une résidence service de 24 places** (type MARPA) qui sera construite pendant la période du PLH

3.2 / Consolider la politique sociale de l'habitat

• **Redonner des marges de manœuvre au BAL notamment avec la montée en puissance de la production de PLAi**

• **Expérimenter un dispositif d'accueil d'urgence pour les ménages du territoire.**
Elle pourrait se construire avec la mutualisation / mise en réseau des logements communaux mais aussi de l'offre d'hébergement actuelle et celle à venir, en inscrivant le BAL comme un partenaire à part entière du SIAO, un relais reconnu du 115.
Créer entre 5 et 10 de places supplémentaires pour les personnes en situation d'urgence (notamment pour les personnes victimes de violences ou de très grande précarité dans le cadre de séparation) permettrait de mieux répondre aux ménages du territoire et participer à la solidarité départementale.

• Dans le contexte d'un marché du logement qui s'est largement tendu et qui est caractérisé par une offre de petits logements en cœur de ville à la qualité incertaine, il s'agit de **valoriser l'offre des services du CLLAJ** permettant d'assurer une meilleure articulation entre offre et demande afin de sécuriser les parcours résidentiels des jeunes.

• **Promouvoir une meilleure articulation entre les responsables de la gestion sociale, des attributions et du peuplement et ceux liés à la production de logement.**
Directement au prise avec la demande et la gestion sociale, les acteurs du BAL ont une connaissance fine des demandeurs dans la diversité de leurs situations. Avec ces capacités d'observation, les partenaires du BAL doivent pouvoir alimenter et orienter la programmation des opérations.

4 Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme

Synthèse du diagnostic

De nombreux PLU sont en cours de révision (10 communes). Ils devront décliner les orientations du SCOT et être compatibles avec ses prescriptions. Le PLH, avec son travail de formalisation et de précision du projet Habitat, est un document pivot, central, en mesure de modeler un projet communautaire et de guider le développement de chacune de ses communes.

De fait, le volet foncier du 3ème PLH est largement étoffé. Il s'est appuyé sur la mobilisation des communes autour d'une analyse des gisements fonciers pour chacune d'entre elles à l'échelle des parcelles. Cette analyse a permis d'identifier et de hiérarchiser les gisements en fonction d'une typologie des espaces. Il en ressort :

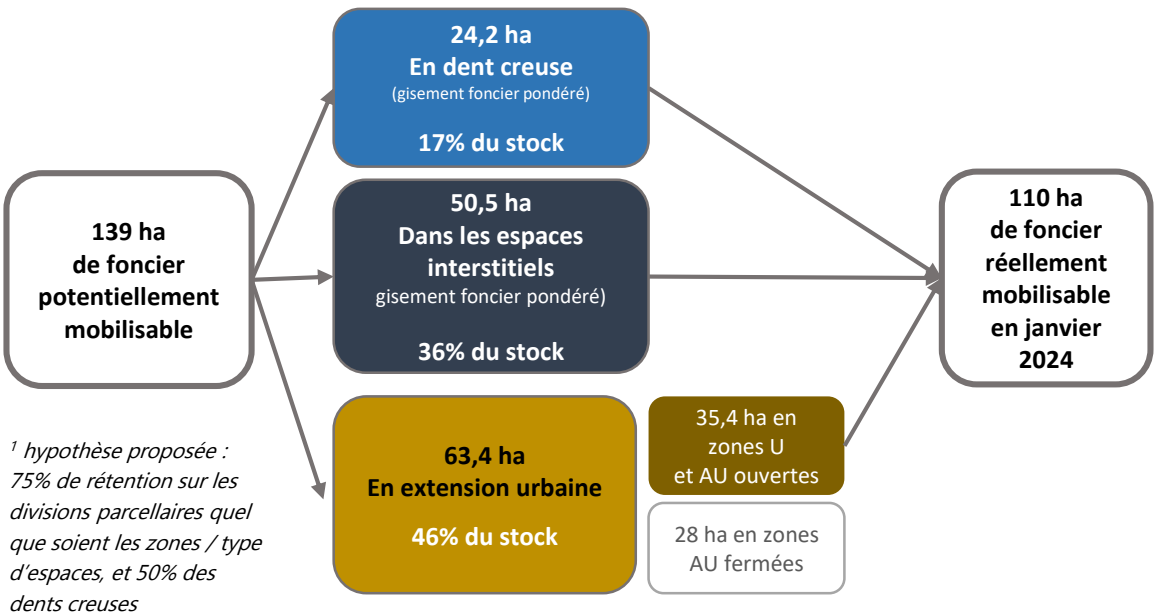
Une capacité de développement au sein des gisements fonciers ouverts évaluée entre 6 et 8 ans de développement de l'habitat, selon que l'on se base sur les densités actuelles ou celles préconisées par le SCOT.

Une maîtrise publique autour de :

• 3 opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC de Gignac, Saint-André-de-Sangonis et Montarnaud).

• 20 hectares de foncier appartenant à des institutions publiques ou parapubliques.

• Des dispositions réglementaires qui permettent théoriquement de construire plus de 500 logements sociaux (LLS), mais des règles qui sont souvent insuffisantes pour déclencher les opérations.



[1] hypothèse proposée : 75% de rétention sur les divisions parcellaires quel que soient les zones / type d'espaces, et 50% des dents creuses

Mais les blocages qui freinent la production de logements abordables sont autres. Ils relèvent souvent d'une inadéquation entre le foncier disponible et la réalité des marchés de la production et du logement social : délais opérationnels (programmation, mobilisation, recours), situations urbaines (localisation), taille des fonciers (trop petits pour atteindre une densité permettant l'équilibre économique), coût du foncier (charge foncière trop élevée pour les bilans).

L'absence de politique d'anticipation, alors que la question foncière se durcit considérablement et se durcira encore à l'avenir est également problématique**.** La réglementation du ZAN tend à exclure les fonciers non urbanisés des gisements, la disponibilité foncière en recyclage ou réhabilitation de l'existant complexifie encore davantage le travail sur l'opérationnalisation du foncier.

Les orientations

Il s'agit donc d'avancer progressivement vers une stratégie foncière intégrée autour des services de l'urbanisation et de l'habitat de la CCVH. En effet, sans politique foncière anticipatrice, la politique de l'habitat du territoire est non seulement soumise à un effet d'«accordéon» peu compatible avec une programmation régulée du développement de l'habitat, mais elle sera aussi de plus en plus tendue, nécessairement plus coûteuse pour la collectivité et inflationniste sur les prix du marché. Face à cette perspective annoncée, la CCVH entend, avec ses communes et ses partenaires, renforcer sa stratégie foncière autour de deux axes :

4.1 / Animer et consolider les politiques foncières du territoire au quotidien

• **Poursuivre la bonne articulation du PLH et des PLU pour réserver du foncier « social » à bon escient**, c'est-à-dire en fonction du projet de développement, de la programmation souhaitée, des gisements fonciers et immobiliers priorisés et des contraintes des opérateurs de la promotion privée et publique. L'élaboration et la vie des PLU sont les moments clés pour mobiliser ou ajuster les outils fonciers et réglementaires dédiés (SMS, ER et OAP). Cela nécessite d'approfondir cette articulation entre la commune, le maître d'ouvrage de son PLU, et la CCVH, garante de la vision communautaire.

• **Amener une ingénierie foncière aux communes**. Que ce soit pour définir des projets urbains, étudier des faisabilités ou la définition d'une programmation ajustée dans le cadre d'études urbaines (diagnostic urbain, scénario d'aménagement, outil et procédure…) ou un appui aux négociations entre les partenaires d'une opération urbaine, la CCVH entend consolider son expertise au service des communes. La faible acceptabilité sociale de la densité et la multiplication des recours sont aussi des obstacles auxquels sont confronté les communes. L'ingénierie foncière sera aussi celle de la pédagogie, de la concertation ou parfois de la co-constuction avec les habitants.

• **Faciliter l'intervention foncière directe des bailleurs sociaux** sur les fonciers de projets ciblés par le PLH comme dans le cadre d'opportunités foncières nouvelles.

• **Développer le volet foncier d'un observatoire de l'habitat.** C'est une des conditions préalables de l'adaptation, l'anticipation et la réactivité de l'action foncière. Il devra permettre de suivre la feuille de route de chacune des communes pour les guider et les soutenir. Il permettra de suivre les marchés fonciers et de proposer une veille autour des secteurs de projet. Enfin, il permettra de partager la connaissance des actions et maîtrises foncières déjà constituées, de créer des temps d'échanges entre techniciens des communes de la CCVH et acteurs du foncier.

4.2 / Anticiper et de se doter de nouvelles capacités de maîtrise foncière

• Afin de prendre en compte les enjeux fonciers et notamment ceux propices à la production de logements sociaux, il est indispensable de se projeter dès maintenant au-delà des 6 prochaines années du 3ème PLH. Au moins deux raisons président à cette anticipation :

- d'une part, le diagnostic foncier montre un tarissement de ces gisements dans moins de 8 ans.
- D'autre part, pour une large partie de la production immobilière, les moyens d'intervention et les modèles économiques du logement social s'inscrivent encore largement dans une démarche d'extension urbaine. Le modèle économique du renouvellement urbain n'est pas adapté au logement social (typologies, coûts, structures de gestion des parcours résidentiels) et les outils sont peu mobilisés (baux emphytéotiques, OPAH-RU, acquisition-amélioration).

Dans cette perspective, **une étude prospective sur les fonciers du PLH 4** et ses modalités de mobilisation sera menée par la CCVH. Elle permettra également d'engager et d'anticiper une réflexion sur l'évolution des modèles à court, moyen et long termes pour adapter la production aux nouveaux impératifs.

• Avec ce 3ème PLH et ces perspectives de plus long terme, il s'agira **de consolider les liens entre la CCVH et l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).** S'entendre sur un plan d'action foncier (PAF) pluriannuel et renforcer l'animation et le suivi de l'intervention de l'EPFO seront de nature à mieux accompagner les communes.

• Dans le cadre de partenariats renforcés avec les OLS (orientation 2.2 et partie C sur la gouvernance du PLH), la CCVH entend enfin impulser des collaborations actives qui permettront **de faire valoir les besoins de la CCVH dans les documents cadres des bailleurs (PSP, CUS). Elles permettront également de co-construire des stratégies foncières coordonnées et partagées**.

5 Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux

Synthèse du diagnostic

Positionnée comme la troisième couronne montpelliéraine, la vallée de l'Hérault a connu un développement largement construit autour de la puissance du modèle pavillonnaire : la « villa ». Si la faible densité proposée participe en partie à la qualité de vie revendiquée par les habitants, ce modèle d'urbanisation arrive aujourd'hui sans doute à un point de basculement. **Concevoir différemment le développement de l'habitat et revisiter les formes du lot à bâtir sont des exigences plus que jamais d'actualité.** Avec l'explosion des prix, les terrains se sont réduits mais le modèle est resté le même : celui de la villa au centre de la parcelle - avec piscine. L'accélération des divisions parcellaires organise aussi une densité subie de plus en plus conflictuelle qui invite à reconsidérer le modèle pavillonnaire devenu incompatible avec les enjeux sociaux et environnementaux. **Aller vers un modèle de sobriété foncière favorable à la préservation de la ressource en eau, à la réduction de l'artificialisation des sols, s'impose comme une nouvelle exigence : celle de la compacité.** Pour autant, construire plus dense dans un territoire d'essence rurale façonné par le lotissement ou le détachement de parcelle (8 logements sur 10) ne va pas de soi. Cela s'accompagne de la recherche d'une nouvelle définition de la qualité d'habiter autour des questions de confort thermique, d'espaces publics favorables au lien social, à la santé, à la proximité des services, de la mobilité active, etc. Dès lors, c'est toute la chaîne de production de l'habitat qui doit évoluer. **La CCVH, en tant que chef de file de la politique habitat, doit guider ce changement attendu.**

Le parc ancien doit aussi prendre toute sa part dans ce projet. Les centres-bourgs sont au cœur de la vitalité du territoire. Ils peuvent proposer une offre de logement désirable adaptée aux nouvelles exigences sociétales. Aujourd'hui, le parc de logements vacants constitue un gisement à la marge pour optimiser la production de logements. **En effet, depuis une dizaine d'année le mouvement de reprise du parc ancien est puissant :** il ne resterait qu'un maximum de 700 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit une vacance problématique de 3,8 %. Pour autant, la qualité de ce gisement reste aléatoire : **un tiers des propriétaires et les deux tiers des locataires ne sont pas satisfaits du confort de leur logement.** Le confort d'hiver tout autant que le confort d'été sont des problématiques qui pèsent lourdement dans cette insatisfaction. D'ailleurs, selon les données de l'ADEME, 10 % des logements de la CCVH ont de très faibles performances énergétiques (F, G), **soit 1700 passoires énergétiques**.
L'amélioration du parc ancien est de fait au cœur de la politique de la CCVH. Elle a reconduit des opérations programmées depuis 2012 lui permettant de structurer et proposer un soutien sur le long terme garant de la dynamique de réinvestissement. **Les projets de revitalisation des bourgs** (espace public, équipement…) dans le cadre du programme PVD de Gignac et Saint-André de Sangonis ou dans le cadre d'opérations plus ciblées participent pleinement à cette dynamique. **Ils doivent être poursuivis.**

CE QUE NOUS DIT L'ENQUETE « HABITER EN VALLEE DE L'HERAULT »

Etes-vous satisfait de votre logement sur le plan du confort et de l'isolation?

5.1 / Renforcer la qualité résidentielle et urbaine en favorisant l'émergence de nouveaux modèles d'habiter

• Sensibiliser la chaine d'acteurs sur les enjeux de sobriété hydrique et impulser de nouveaux modes de faire favorables à la préservation de la ressource en eau.

• Accompagner le désir de villes et de villages en apportant une offre en logements nouvelle, diversifiée et parfaitement intégrée au tissu urbain existant.

Cela nécessitera :

• de conduire des réflexions à une échelle plus large que la construction à la parcelle ou la seule réhabilitation des immeubles dégradés, pour aller vers des opérations de construction neuve dans les dents creuses plus maitrisées publiquement, de restructurations d'îlots mal configurés et d'amélioration de l'espace public, pour proposer une offre compétitive (en forme et en prix) face à l'offre de maisons individuelles en lotissement ;

• de soutenir des opérations à haute valeur environnementale et patrimoniale (matériaux biosourcés, confort d'été et d'hiver et santé) et/ ou de nouvelles formes d'habiter (habitat intergénérationnel, participatif).

• plus généralement, de favoriser une densification avec des formes intermédiaires (entre le collectif et l'individuel) permettant le développement de solutions collectives de mobilité, de collecte des déchets, et de mutualisation des usages...

C'est bien dans cette perspective que la CCVH pourra accompagner les communes dans ces réflexions en **réalisant un référentiel des formes urbaines désirables à vocation pédagogique** permettant de donner à voir concrètement les possibilités de densification des différents tissus urbains.

5.2 / Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien

Au côté de la production de logements neufs, notamment sociaux, la réhabilitation du parc de logements existants constitue un autre axe fort et prioritaire de la CCVH pour le prochain PLH.

Elle est en effet au carrefour de plusieurs enjeux majeurs :
- la lutte contre la précarité énergétique, et plus généralement la réhabilitation énergétique du parc existant ;
- la production d'une offre confortable, financièrement accessible et non consommatrice d'espace via la mobilisation du bâti vacant présent dans les centres villes et centres bourgs ;
- l'adaptation des logements anciens pour permettre le maintien à domicile des personnes âgés et l'accès aux personnes handicapées ;
- l'accompagnement des copropriétés qui présentent des signes de fragilité (organisationnelle, de gestion, d'entretien, etc) afin de résoudre les difficultés et d'éviter leur dévalorisation ;
- la lutte contre les conditions d'habitat indigne ;
- Et plus globalement la revitalisation des centre-bourgs

Pour répondre pleinement à tous ces enjeux, la CCVH déploiera ou amplifiera son action :

• Dans le cadre de la nouvelle reforme de l'ANAH, elle assurera un meilleur accompagnement de tous sur l'ensemble des questions relatives au logement, autour de ce qui pourrait être u**ne « Maison de l'habitat et de la rénovation énergétique ».** Celle-ci, pensée à l'échelle de la CCVH ou du Pays, constituera un point d'accueil unique plus lisible pour les ménages et plus efficace en termes de conseils et d'accompagnement sur toutes les questions relatives à l'amélioration de l'habitat (techniques, juridiques, administratives et financières).

• **elle maintiendra son programme d'intérêt général (RENOVISSIME)** sur tout le territoire, intégrant 3 volets :

- la rénovation énergétique des logements, en visant le parc de maisons individuelles et le parc collectif ;

- l'adaptation des logements aux besoins liés à l'âge, pour permettre aux personnes âgées de continuer à vivre dans un logement autonome le plus longtemps possible ;

- le traitement de l'habitat dégradé, de façon à accompagner toutes les communes dans leur politique de lutte contre l'habitat indigne.

• **Elle poursuivra son soutien à la confortation de l'armature urbaine** en s'appuyant sur :

les dispositifs existants de revitalisation des cœurs de bourgs ou de villes : opération de Revitalisation des Territoires, nouveaux dispositifs « petites villes demain », « village d'avenir », notamment sur le volet de leur développement résidentiel ;

- la consolidation des projets urbains des communes concernées, ce qui pourra prendre la forme de « plans guide » de l'action urbaine à court, moyen et long termes.

B / La mise en œuvre une politique habitat en mode projet

Renforcer la gouvernance habitat et son animation

La CCVH est aujourd'hui explicitement désignée par le législateur comme l'instance principale responsable du pilotage et de la coordination des stratégies en matière d'habitat. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue le socle de cette mission. Cependant, sa mise en œuvre ne peut se faire efficacement qu'à travers une dynamique partenariale forte et animée. Pour renforcer cette dynamique, la CCVH peut s'appuyer sur un réseau d'acteurs et de professionnels de l'habitat qui sont non seulement actifs mais aussi profondément investis.

La mise en œuvre du PLH nécessite en tout premier lieu une synergie entre les politiques communales et intercommunales. L'ancrage opérationnel du PLH dépend en grande partie de l'adhésion et de l'engagement des communes. Ces dernières doivent non seulement relayer les objectifs du PLH mais aussi y trouver les appuis nécessaires pour concrétiser leurs propres projets et ambitions en matière d'habitat. Le succès du PLH repose donc sur une coopération étroite où les communes et la Communauté de communes se soutiennent mutuellement.

Atteindre les objectifs du PLH implique d'activer des leviers qui vont au-delà des simples mesures en faveur du logement. La réussite du PLH est intrinsèquement liée à une action intégrée, qui favorise les interactions et les convergences avec d'autres outils et leviers stratégiques du Projet de territoire. Cela inclut notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le plan mobilité, le plan climat et le PCAET mais aussi le plan d'actions pour moderniser et sécuriser l'approvisionnement en eau potable…. Ces synergies sont essentielles pour maximiser l'efficacité et l'impact des actions menées.

L'animation et le suivi du PLH : l'essence même du PLH. Les nouvelles ambitions que porte ce nouveau PLH auront besoin d'être orientées autant que soutenues, coordonnées autant qu'évaluées. Si la CCVH entend jouer pleinement son rôle de « chef de file » en matière d'aménagement et d'habitat, elle ne pourra pas tout faire à elle seule. Les conditions de réussite du PLH passeront par l'animation d'un partenariat fort, qui associe les acteurs et opérateurs du logement, l'Etat et les collectivités départementales et régionales autour de l'affirmation de nouveaux modes d'action.

Trois priorités guideront l'animation partenariale du PLH :

1. La consolidation du couple CCVH-commune en responsabilité autour d'une vision partagée et d'un suivi régulier des dynamiques, des difficultés et des avancées du PLH ;
2. La construction de partenariats formalisés avec les partenaires de la CCVH (OLS, EPFO, ATU…) autour d'engagements, de contreparties et d'instances de régulation ;
3. La mise en place d'une conférence intercommunale de l'habitat comme l'instance de suivi du projet habitat et PLH.

Autour de ces axes d'animation, la CCVH sera en mesure de coordonner les actions mais aussi de s'assurer de la mobilisation et de l'implication de tous les acteurs concernés. Cette approche partenariale, soutenue par des outils de suivi efficaces (un observatoire de l'habitat), sera la clé pour atteindre les objectifs ambitieux du PLH.

1 Consolider le couple CCVH-communes autour d'une vision partagée

La mise en œuvre des objectifs d'ensemble du PLH et leur déclinaison dans chacune des communes demande de conjuguer des initiatives multiples et surtout, de les inscrire dans une démarche coordonnée.
En premier lieu, l'effort de production à conduire commande une forte mobilisation des collectivités locales. Cela pour faire face aux enjeux liés à l'action foncière, la conduite de la négociation avec les propriétaires ou les opérateurs, l'élaboration de projets habitat, la constitution de partenariats, la sensibilisation des habitants et des acteurs locaux **… La mobilisation des communes autour des objectifs du PLH est ainsi indispensable**.
Mais, elle ne paraît pas suffisante. Pour se développer efficacement, elle suppose **d'être soutenue par une fonction de conseil, d'appui et d'animation que la CCVH est en mesure de lui apporter**. Celle-ci pouvant se décliner autour de plusieurs registres : identification des opportunités foncières et immobilières, veille et action foncière, appui technique à l'animation de la négociation autour des projets habitat et des programmes de logements, connaissance et prise en compte des demandes de logement, appui aux démarches d'information et de concertation ….

2 Construire des engagements réciproques avec les partenaires

L'animation de la politique de l'habitat nécessite aussi une attention particulière envers les divers acteurs du logement. Une démarche d'appui et de mise en relation doit être initiée auprès des intervenants et des structures du territoire afin d'assurer la prise en compte des besoins en logement et d'encourager l'émergence de nouvelles initiatives. Cela concerne particulièrement certains publics spécifiques : les personnes âgées, les jeunes, les populations vulnérables ou en situation de précarité face au logement.

Il est surtout nécessaire d'assurer la mobilisation efficace des opérateurs du logement au premier rang desquels les organismes HLM qui sont appelés à porter l'effort de production. Il s'agit de faire connaître « les règles du jeu » en matière de promotion de la diversité de l'habitat et d'accompagner la faisabilité des projets et des opérations.

Il s'agit également d'initier un mode de coopération renforcé autour de **feuilles de route contractualisées entre la CCVH et les OLS**. En effet, les spécificités du projet de développement du logement social fait d'une diversité d'opérations, comme les difficultés des OLS à prendre en compte ces besoins au coup par coup, ont conduit la CCVH à changer d'échelle et à proposer à ses partenaires / opérateurs une démarche de contractualisation gagnante/gagnante.

Pour les OLS, cette contractualisation représente :
- Un levier pour s'inscrire durablement comme acteurs du territoire.
- Un moyen de consolider leur modèle économique grâce à des subventions, des garanties d'emprunts et un accès privilégié au foncier.
- Une meilleure lisibilité de leur programmation et une mobilisation optimisée de leur appareil productif.

Pour la CCVH et ses communes, cela permet de :
- Assurer et certifier une production de logements répondant aux besoins du territoire.
- Développer une offre de logement social sur l'ensemble des territoires, contribuant ainsi aux équilibres territoriaux.
- Bénéficier d'une ingénierie et de services grâce à un partenariat de confiance.

Avec son 3ème PLH, la CCVH proposera à ses partenaires de s'engager dans cette contractualisation bilatérale. Cette approche permettra de définir librement les objectifs et les actions à entreprendre. Source d'engagements opérationnels et de contreparties, ces contractualisations feront l'objet d'un reporting régulier et rigoureux garantissant leur mise en œuvre.

3 Mettre en place une conférence intercommunale de l'habitat

Les ateliers de travail organisés tout au long de l'élaboration du PLH ont révélé le besoin de disposer d'espaces d'échange pour confronter les pratiques, donner de la visibilité aux interventions des opérateurs, mieux comprendre les initiatives des autres parties prenantes. Ce suivi du PLH et cette coordination sont essentielles pour faire le point, ajuster ou réorienter l'action.

La mise en place d'une conférence Intercommunale de l'habitat sera de nature à répondre ces besoins tout autant que de mobiliser dans la durée l'ensemble des acteurs et partenaires publics et privés de la politique habitat. Elle sera donc **un espace de concertation et de coordination** qui s'attachera à suivre et ajuster la politique locale de l'habitat de la CCVH:

- Conforter et élargir les partenariats existants.
- Faire émerger de nouvelles initiatives.
- Apporter de la lisibilité à l'action menée dans le cadre du PLH.
- Faciliter les échanges d'informations et d'expériences entre les différents acteurs.

Avec cette instance de suivi, la CCVH entend s'appuyer sur un observatoire de l'habitat et du foncier. Cet observatoire sera en mesure d'apporter une connaissance objectivée sur deux volets :

- Proposer un suivi des principaux indicateurs de réussite du PLH (bilans quantitatifs et qualitatifs de la production et de la réhabilitation de logements, …)
- Mettre en exergue les nouvelles problématiques et évolutions du contexte (mesure des évolutions démographiques, sociales et de marché immobilier, consommation de l'espace et suivi des gisements…).

C / La territorialisation détaillée des objectifs du PLH

Atterrir et impliquer : la feuille de route des communes

Feuille de route communale

Deux points de précautions et d'attention

Les assises foncières indiquées dans les cartographies ci-après correspondent à des projets prévus ou envisagés par les communes pour la période du PLH (2025-2031). Elles identifient notamment les secteurs porteurs de la construction de logements sociaux.

1 - L'identification de ces assises ne présage pas de leur constructibilité à terme, notamment celles situées en extension urbaine, dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec la loi Climat & Résilience et le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

2 - Dans la mesure de leur compatibilité avec les documents de rang supérieur, les documents d'urbanisme devront intégrer des outils et des règles (ER, SMS, OAP) garantissant la réalisation à minima des objectifs de logements sociaux inscrit dans le PLH.

Le plan d'ACTIONS
du programme local de l'habitat

ORIENTATION 1 Produire une offre en logements abordables à haute intensité			Page
Contractualiser un pacte pour la relance de la production du logement abordable	action 1	• Signer avec les acteurs de la production de logements sociaux une feuille de route pluriannuelle	75
	action 2	• Mettre en place un comité de suivi de la programmation sociale	76
Soutenir le développement du parc locatif conventionné	action 3	•Renforcer sa capacité de soutien aux équilibres d'opérations HLM	77
	action 4	•Revisiter le règlement d'intervention de la CCVH	78
	action 5	•Poursuivre le soutien au développement du logement communal conventionné dans les villages	79
	action 6	•Poursuivre la production d'une offre locative privée conventionnée	80
ORIENTATION 2 **Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaire et/ou inclusifs**			
Anticiper et soutenir le développement de l'habitat adapté pour la diversité des publics	action 7	• Le développement de solutions innovantes pour les séniors	81
	action 8	• Expérimenter pour créer entre 5 et 10 de places pour les personnes en situation d'urgence	82
	action 9	• création d'un terrain familial pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage	83
Consolider la politique sociale de l'habitat	action 10	• Redonner des marges de manœuvre au BAL avec la montée en puissance du PLAi	84
	action 11	• Soutenir l'offre des services du CLLAJ	85
	action 12	• Promouvoir une meilleure articulation entre les responsables de la gestion sociale, des attributions et du peuplement et ceux liés à la production de logement.	86
ORIENTATION 3 **Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme**			
Coordonner et renforcer les politiques foncières communales	action 13	• Poursuivre la bonne articulation du PLH et des PLU	87
	action 14	• Amener une ingénierie foncière aux communes	88
	action 15	• Faciliter l'intervention foncière directe des bailleurs sociaux	89
Anticiper et de se doter de nouvelles capacités de maîtrise foncière	action 16	• Une étude prospective sur les fonciers du PLH 4	90
	action 17	• Développer une capacité d'acquisition foncière et immobilière en complément de l'intervention de l'EPFO	91
ORIENTATION 4 **Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique**			
Renforcer la qualité résidentielle et urbaine en favorisant l'émergence de nouveaux modèles d'habiter	action 18	• Sensibiliser la chaine d'acteurs sur les enjeux de sobriété hydrique et impulser de nouveaux modes de faire favorables à la préservation de la ressource en eau, au confort d'hiver et d'été	92
	action 19	• Encourager le développement d'un habitat désirable autour d'une urbanisation plus sobre en foncier	93
Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien	action 20	• Une « Maison de l'habitat et de la rénovation énergétique » à l'échelle de la CCVH ou du Pays	94
	action 21	• Poursuite du programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat (RENOVISSIME)	95
Soutien à l'attractivité des bourgs	action 22	• Accompagner toutes les communes dans leur politique de lutte contre l'habitat indigne.	96
	action 23	• Renforcer la stratégie LHI avec le permis de louer	97
ORIENTATION 5 **La consolidation de l'animation et de la gouvernance du PLH**			
Consolider le couple CCVH-communes autour d'une vision partagée	action 24	• Renforcer le suivi et le pilotage du PLH autour des engagements de tous	98
Renforcer la capacité d'animation pour une mise en œuvre effective du PLH	action 25	• Renforcer la capacité d'animation technique pour une mise en œuvre opérationnelle du PLH	99

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité

Contractualiser un pacte pour la relance de la production du logement abordable

ACTION 1 : Signer avec les acteurs de la production de logements sociaux (OLS, EPFO) une feuille de route pluriannuelle	
> Contexte et enjeux	La production de logements HLM rencontre des difficultés à atteindre les objectifs fixés par le PLH. Plusieurs facteurs compliquent la situation : le territoire, classé en zone loyer C, fragilise les équilibres financiers des opérations HLM ; plus de la moitié des projets concernent moins de dix logements (là aussi ces petites opérations sont plus dures à équilibrer, elle mobilisent par ailleurs une maîtrise d'ouvrage qui ne sont pas toujours en capacité de démultiplier les opérations pour un nombre limité de logements) ; la maîtrise foncière n'est pas systématiquement garantie ; enfin, les choix des communes ne sont pas toujours affirmés .
> Objectifs	> Construire une coopération durable autour d'un véritable partenariat et d'une feuille de route partagée avec chaque opérateur HLM pour dépasser les obstacles à la production de logements sur le territoire. Sur la base des travaux du PLH3, ces conventions de partenariat et d'objectifs définiront les engagements et les contreparties de chacun (CCVH, communes, OLS, EPFO).
> Modalités de mise en œuvre	1 - Poursuivre le travail de programmation partagée de façon à optimiser/mutualiser l'intervention des OLS dans les territoires et dans le temps 2 - Ecrire et signer la convention-cadre : - modalités de mise en œuvre - modalité de fonctionnement - gouvernance 3 - Décliner des conventions d'application annuelles qui permettront de préciser les engagements des parties prenantes : - Communes : un accès facilité au foncier - CCVH : une subvention d'équilibre au regard d'un bilan mutualisé sur plusieurs opérations et garanties emprunts - OLS : la mobilisation de l'outil de production - EPFO : l'acquisition et le portage foncier
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : -
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes / Hérault Logement / FDI / Un toit pour Tous et tout autre OLS
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de conventions-cadre et d'applications signées - Nombre d'opérations recensées dans les conventions cadre et nombre de logements à produire

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité
Contractualiser un pacte pour la relance de la production du logement abordable

ACTION 2 : Mettre en place un comité de suivi de la programmation sociale	
> Contexte et enjeux	Les projets de construction de logements sociaux font souvent face à de nombreuses inerties ou blocages qui se déclinent tout au long du process (décision, programmation opérationnelle, conception, PC, construction, commercialisation...). Ils nécessitent d'être partagés pour adapter la stratégie d'action et pour que chacune des parties prenantes puissent ajuster ses interventions. Cette connaissance éclairée de la vie de chacun des projets engage une animation à une double échelle : celles des projets et celle du suivi global de la programmation. Elle doit pouvoir permettre : - le renforcement, avec les communes, les bailleurs sociaux, l'EPF et les promoteurs, des espaces d'échanges, de bilan et retours d'expériences, de suivi de la production de logements sociaux et de l'occupation de ce parc, et visant à préparer les programmations annuelles; - l'établissement d'un programme d'action territorialisé annuel pour le développement du parc social.
> Objectifs	> Assurer avec la fluidité le dialogue avec les services du CD34 et de l'Etat et gérer une programmation des projets "en flux continu". > Développer avec les bailleurs sociaux un partenariat opérationnel visant à l'atteinte des objectifs du PLH.
> Modalités de mise en œuvre	Une animation pro-active par le service habitat des projets de logements sociaux du PLH autour : - d'un outil cartographique partagé de reporting et de suivi des opérations qui doit permettre de connaître en continu l'état d'avancement (étapes à franchir, les difficultés à lever, ...). Cet outil permettra d'échanger individuellement avec les bailleurs sociaux et les communes sur les opérations envisagées (de l'agrément à leur livraison); - d'un comité de suivi de la programmation qui se réunira 2 fois par an pour "faire le point" régulièrement et ajuster si nécessaire la programmation.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
	MOYENS FINANCIERS : financement d'une des déclinaisons de l'observatoire de l'habitat et du foncier de la CCVH
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes / CD34 / DDTM / Hérault Logement / FDI / Un toit pour Tous / Tout autre OLS
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de comité de suivi organisés - Nombre de rencontres individualisées (communes, OLS) - Bilans annuels et retours d'expériences avec les communes, les bailleurs sociaux et les promoteurs

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité
Soutenir le développement du parc locatif conventionné

ACTION 3 : Renforcer sa capacité de soutien aux équilibres d'opérations porté par les OLS	
> Contexte et enjeux	Le parc locatif conventionné est rare, en deçà des 5 % des résidences principales. 59 % des ménages du territoire sont éligibles au logement HLM. Parmi les locataires, c'est près de 80% des ménages qui peuvent prétendre au parc social. La demande en logement social a explosé ces dernières années, avec 600 demandes en attente. 74 % des locataires éprouvent des difficultés pour se loger et une demande de logement social sur 14 aboutit, faisant de la CCVH le territoire le plus tendu du Département. Les tensions ne se résument plus au seul marché locatif. Le blocage de l'accession à la propriété devient un fait à prendre en compte.
> Objectifs	> L'objectif de production de logements sociaux du 3ème PLH est fixé à 30% des objectifs de développement de l'habitat. Il vise la production d'au moins 400 logements : - 320 LLS (50% PLUS, 30% PLAI, 20% PLS) - 80 en accession sociale (PSLA, BRS)
> Modalités de mise en œuvre	1 - Maintenir les subventions à la réalisation de logements sociaux, accroitre l'enveloppe budgétaire dédiée pour s'ajuster aux nouveaux objectifs du PLH. 2 - Adapter le règlement d'intervention des aides à la pierre en modulant davantage les subventions en fonction des équilibres d'opération et des jeux de mutualisation permise dans le cadre des conventions avec chaque OLS. Ces subventions pourront être majorées : - dans le cadre d'opérations publiques d'acquisition/amélioration de logements privés vacants et/ou dégradés dans les secteurs stratégiques des centres-bourgs, compte tenu des surcoûts des opérations et de l'importance des bâtisses concernées pour les projets urbains ; - pour soutenir les opérations à haute valeur environnementale et patrimoniale (matériaux biosourcés, confort d'hiver et d'été, économe en eau, etc.).
> Moyens et coût	MOYENS FINANCIERS : 1 408 000 € pour construire 256 LLS PLUS et PLAi
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes / CD34 / DDTM
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements locatifs sociaux financés, ventilation par produits (PLAI, PLUS, PLS) et répartition géographique - Typologie des logements produits

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité

Soutenir le développement du parc locatif conventionné

ACTION 4 : Revisiter le règlement d'intervention de la CCVH dans ses règles de subvention aux OLS	
> Contexte et enjeux	Le 3ème PLH consolide son soutien à la production de logement sociaux avec un budget de 1,4 million d'euros pour les 6 prochaines années. Cela correspond à une subvention moyenne de 5 500€ par logement. La dernière modification du règlement d'intervention, signée en 2021, introduisait et posait la question de l'optimisation des subventions de la CCVH en fonction de l'équilibre financier des opérations et de l'intérêt communautaire de ces opérations. De leur coté, les OLS ont besoin de lisibilité pour établir leur plan de financement (négociation foncière, mobilisation des fonds propre, etc.) et valider leurs engagements.
> Objectifs	> Optimiser les aides de la CCVH pour répondre à l'ensemble du projet de développement du parc social > Sécuriser l'intervention des OLS Le nouveau règlement d'intervention pour le financement du locatif social HLM posera des principes simples et transparents : la mutualisation d'une diversité d'opérations. Son application pourra être négociée et ajustée dans le cadre des comités de suivi de la programmation *(cf. action 2)* et des conventions d'application annuelles *(cf. action 1).*
> Modalités de mise en œuvre	Partant des travaux du 3ème PLH (objectifs de production territorialisés, implication différenciée des OLS, analyse des équilibres des opérations), la CCVH proposera des adaptations du règlement d'intervention. Dans la poursuite de l'esprit de co-construction qui a présidé à l'élaboration du 3ème PLH, la CCVH proposera des nouveaux temps de partage et d'échange avec les opérateurs. L'année 2025-2026 permettra d'expérimenter cette nouvelle gouvernance de la production LLS.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
	MOYENS FINANCIERS : -
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	OLS / communes
> Calendrier de mise en œuvre	2025/2026

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité
Soutenir le développement du parc locatif conventionné

ACTION 5 : Poursuivre le soutien au développement du logement communal conventionné dans les villages	
> Contexte et enjeux	La plupart des communes du territoire possède encore du patrimoine inoccupé et vétuste, souvent en cœur de village. Ils ont été identifiés dans le cadre du diagnostic des gisements fonciers et immobiliers. Ils représentent une opportunité pour développer le parc locatif social dans la diversité des territoires, notamment dans les communes où le parc locatif est particulièrement absent. Les subventions de l'Etat, consolidées par celle du Conseil départemental, permettent de financer les travaux de ce parc communal. Des aides financières peuvent également être mobilisées auprès de la Région Occitanie. Cependant, malgré les différentes aides, ces opérations sont difficiles à équilibrer. Dans la continuité de sa politique de soutien à la production de logements locatifs sociaux, la CCVH maintient son soutien à ces opérations de logements communaux.
> Objectifs	> Aider à la production de 26 logements conventionnés (subvention moyenne : 8 000€/logt)
> Modalités de mise en œuvre	La Communauté de Communes propose d'intervenir à trois niveaux : 1 - Accompagnement lors de la phase de montage du projet : élaboration des tableaux financiers prévisionnels, demande de subventions auprès des organismes financeurs, évaluation des coûts de fonctionnement, évaluation de la demande locative sociale locale, étude de proposition de candidatures de locataires par le bureau d'accès au logement intercommunal 2 - Prise en charge des frais de maîtrise d'œuvre. Cette aide comprend la prise en charge des frais de l'étude de faisabilité technique. Celle-ci correspond à l'établissement d'un descriptif sommaire des travaux à réaliser, d'un plan de principe de réalisation, de l'estimation des coûts et du plan de financement prévisionnel et d'équilibre. 3 - Subvention d'équilibre du projet financier de l'opération. La Communauté de Communes propose de financer si le bilan financier n'est pas équilibré. Le nouveau règlement d'intervention fixera les modalités d'intervention financière de ces soutiens.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : 208 000 €
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	Communes
> Partenaires	CCVH / DDTM /CD34 / Région Occitanie
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements communaux financés - Typologies des logements et niveaux de loyers

ORIENTATION 1 - Produire une offre en logements abordables à haute intensité

Soutenir le développement du parc locatif conventionné

ACTION 6 : Poursuivre la production d'une offre locative privée conventionnée	
> Contexte et enjeux	L'action menée en faveur de l'investissement locatif dans le parc privé ancien est difficile mais essentielle. Elle doit être reconduite et renforcée pour répondre à de nombreuses situations que l'on retrouve dans toutes les communes du territoire : - La résorption de la vacante, même si l'analyse des gisements fonciers donne à voir une réalité qui s'est significativement réduite - L'amélioration des conditions d'habiter des locataires du parc ancien (les deux tiers manifestent leur mécontentement face à la dégradation de leur logement). D'ailleurs, de nombreuses situations sont repérées dans le cadre de l'action lutte contre l'habitat indigne (LHI). - L'amélioration du confort thermique du parc locatif ancien qui pourrait être retiré du marché s'il devait ne pas répondre aux nouvelles exigences minimum de performance énergétique.
> Objectifs	> Mobiliser les propriétaires investisseurs privés sur ce segment du parc locatif à loyer abordable. > Aider à la production de 80 logements privés conventionnés occupés ou en reprise de vacance. > Assurer la promotion de l'intermédiation locative (IML) dans les dispositifs d'amélioration de l'habitat déployés.
> Modalités de mise en œuvre	1 - Une subvention aux travaux, complémentaire aux aides de l'ANAH, dans le cadre des conventionnements locAvantage : - à hauteur moyenne de 5 500€/logement 2 - En complément, la Communauté de Communes s'engagera dans : - un accompagnement des propriétaires bailleurs dans la recherche de locataires, en lien avec le Bureau d'Accès au Logement (BAL) et avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes du Pays Cœur d'Hérault (concernant notamment les petits logements bien adaptés à la demande des jeunes adultes) ; - un suivi des propriétaires bailleurs sur la période de 6 ans de location et au-delà (objectif de maintien d'une offre locative sociale au-delà de la période de conventionnement).
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du programme RENOVISSIME MOYENS FINANCIERS : 445 000 €
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	ANAH / ATU / CCLAJ / CD 34 / Habitat et Humanisme
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements locatifs privés conventionnés avec ou sans subvention - Nombre de logements sortis de vacance - Nombre de logements locatifs privés confiés à l'ATU dans le cadre de l'intermédiation locative *Ces données seront intégrées à l'observatoire habitat et feront l'objet d'un suivi cartographique.*

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Anticiper et soutenir le développement de l'habitat adapté

ACTION 7 : Le développement de solutions innovantes pour les séniors et d'une résidence services pour séniors	
> Contexte et enjeux	Le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de séniors sont significatifs. Pour répondre aux besoins de ce public, le territoire dispose d'un niveau d'équipement en EPHAD qui se situe au niveau de la moyenne départementale. Le PIG Rénovissime permet de travailler sur le maintien à domicile des personnes. La création d'une offre nouvelle à Montarnaud contribue quant à elle à répondre à l'enjeu du relogement mais reste trop modeste au regard des besoins réels. Il s'agit donc de continuer à proposer aux séniors des solutions innovantes et variées, permettant de répondre à la diversité de leurs besoins, en matière de logement mais aussi matière de situation géographique.
> Objectifs	> Soutenir et déployer le développement de ces solutions intermédiaires répondant au parcours résidentiel des séniors allant de l'aide au maintien à domicile, passant par des logements autonomes adaptés, de l'habitat inclusif et des places en EHPAD: 120 logements aidés > Des solutions en logements compatibles avec les capacités financières des ménages, notamment à travers 4 programmes dédiés aux séniors à loyers abordables et qui débuteront ou seront livrés dans la durée du PLH : - Une résidence type MARPA de 24 places ; - Trois autres programmes permettant de développer environ 68 logements.
> Modalités de mise en œuvre	Les projets seront reconnus dans les conventions de partenariat signées avec les OLS et soutenus à travers les subventions à la réalisation de logements sociaux. Ces projets seront articulés et organisés avec le Contrat Local de Santé de la CCVH notamment sur les enjeux du bien-vieillir.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : *cf. action 1* MOYENS FINANCIERS : *cf. action 3*
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	Bailleurs sociaux
> Partenaires	CLS / CD34 / Bailleurs sociaux / communes-CCAS
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements financés pour les travaux d'amélioration et montant des aides dans le cadre de Renovissime accordées aux propriétaires - Nombre de logements réalisés, dédiés aux séniors dans le cadre de la production de logements à loyers encadrés par les OLS

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Anticiper et soutenir le développement de l'habitat adapté

ACTION 8 : Expérimenter pour créer entre 5 et 10 de places pour les personnes en situation d'urgence	
> Contexte et enjeux	Les acteurs locaux font remonter une hausse des demandes de personnes victimes de violences intrafamiliales qui souhaitent quitter leur domicile, mais qui ne trouvent pas forcément de réponse adaptée à leur besoin sur le territoire. Le fait de quitter son foyer constitue déjà une épreuve, voire un traumatisme et le risque du retour au domicile faute de logement adapté et pérenne est réel. Les solutions d'urgence, si elles permettent de mettre à l'abri provisoirement, ne sont donc pas adaptées à ces situations car les personnes préfèrent souvent rester ou retourner chez elles, surtout lorsqu'elles ont des enfants à charge. Au contraire, ce public a besoin de lieux dédiés, pérennes et proches des services et mobilités (travail, école des enfants, etc.) afin de pouvoir souffler et réfléchir à un nouveau projet, ce qui peut prendre plusieurs mois. Deux grands profils doivent être pris en compte : les femmes qui ont besoin d'un accompagnement social poussé, car elles cumulent les difficultés, sont éloignées de l'emploi... et les femmes qui sont autonomes et insérées et qui ont pour seul besoin de pouvoir se poser dans un logement décent le temps de la décompensation. Proportionnellement, c'est plutôt ce deuxième profil que l'on rencontre sur le territoire de la CCVH.
> Objectifs	> Production d'une pension de famille intergénérationnelle avec des logements dédiés aux séniors et aux femmes victimes de violences (5 à 10 places) qui présentent un fort besoin en accompagnement social. > Création de logements en IML pour les femmes victimes de violences autonomes qui n'ont pas de besoins spécifiques en matière d'accompagnement social en réservant (sous-location) des logements LLS dédiés dans les opérations neuves.
> Modalités de mise en œuvre	1- Réaliser un diagnostic « flash » pour préciser quantitativement et qualitativement les situations 2- Réactiver le protocole territorial de mise à l'abri 3- Pension de famille : se rapprocher d'Habitat & Humanisme pour travailler un projet intergénérationnel avec des places dédiées aux femmes victimes de violences et un accompagnement spécifique. 4- Intermédiation locative : - Mobiliser l'opérateur ANAH pour trouver des propriétaires bailleurs volontaires parmi les bénéficiaires du programme Rénovissime. - Mobiliser les logements conventionnés communaux. - Engager une discussion avec les bailleurs sociaux pour que certains logements d'opérations neuves soient dédiés aux femmes victimes de violence. - Travailler leur priorisation pour l'accès au parc HLM
> Moyens et coût	MOYENS FINANCIERS : 50 000€ MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Conseil Département / Habitat & Humanisme / DDETSPP / Réseau Via Voltaire / ANAH / SIAO / Réseau interprofessionnel VIF Cœur d'Hérault / CCAS-MDS / OLS / Communes
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Réalisation d'un diagnostic - Nombre de places dédiées pour les personnes victimes de violence - Nombre de personnes victimes de violences relogées selon les dispositifs - Validation du protocole de mise à l'abri

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Anticiper et soutenir le développement de l'habitat adapté

ACTION 9 : création d'un terrain familial pour accompagner la sédentarisation des gens du voyage	
> Contexte et enjeux	Approuvé en 2019, pour une durée de 6 ans, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) préconisait pour la Vallée de l'Hérault la réalisation d'une aire permanente d'accueil de 16 places, tout en laissant la possibilité de convertir, au regard des besoins des gens du voyage, cet équipement en terrain familial ou en habitat adapté. La CCVH a souhaité connaitre plus précisément les situations des gens du voyage présents, de manière ponctuelle ou plus régulière, sur son territoire, pour définir en conséquence les solutions les plus adaptées à la réalité des besoins locaux. Cette démarche volontaire, soutenue par l'Etat, a donné lieu à la réalisation en 2021 d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) confiée au bureau d'études GIE CATHS. Ses apports ont permis d'obtenir une connaissance précise et territorialisée de la problématique de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage sur l'EPCI. Elle a aussi abouti à une proposition de création d'une réponse de type terrains familiaux locatifs publics pour les ménages qui sont sur Gignac une grande partie de l'année sans encore franchir le pas vers une sédentarisation définitive sur la CCVH. Saisis de cette proposition en février 2022, les membres de la Commission consultative des gens du voyage ont émis un avis favorable à la conversion de l'obligation initiale de création d'une aire permanente d'accueil de 16 places, en la réalisation d'un terrain familial locatif de 8 places ou un habitat adapté de 4 places.
> Objectifs	> Création d'un terrain familial locatif de 8 places.
> Modalités de mise en œuvre	1- Démarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre au second semestre 2025.
> Moyens et coût	À déterminer
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Commune de Gignac / DDTM
> Calendrier de mise en œuvre	2027
> Indicateurs d'évaluation	- Réalisation du terrain familial - Evaluation de son fonctionnement en fin de PLH

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Consolider la politique sociale de l'habitat

ACTION 10 : Redonner des marges de manœuvre au BAL	
> Contexte et enjeux	Le Bureau d'Accès au Logement (BAL), animé par la CCVH depuis 2012 pour faciliter l'accès au logement aux ménages les plus fragiles, se heurte aux tensions que connait le marché du logement et au manque de solutions adaptées et accessibles. Le BAL réunit chaque semestre les travailleurs sociaux des CCAS et MDS, l'ATU, le CLLAJ, l'ADIL, Urbanis, Habitat et Humanisme et les communes qui ont fait remonter des besoins. Le Département, l'ANAH et la DDT sont également invités aux réunions. Malgré un travail partenarial qui fonctionne et a fait ses preuves, le BAL se heurte désormais à plusieurs écueils qui limitent ses capacités d'action. Il s'agit en premier lieu de l'étroitesse de l'offre très sociale qui fait que la BAL dispose de peu de solutions à proposer aux ménages dont elle examine les dossiers. Mais il existe également des enjeux d'élargissement et de consolidation du cadre partenarial afin de renforcer sa capacité à agir, notamment dans la gestion des situations urgentes que les réunions semestrielles ne permettent pas de couvrir.
> Objectifs	> Elargir le cadre partenarial du BAL afin de disposer d'avantage de solutions à proposer aux ménages en besoin de relogement, notamment en ouvrant davantage aux acteurs de l'habitat privé. > Proposer de nouvelles modalités de travail partenarial afin notamment de mieux répondre aux situations urgentes. > Produire du logement "très social" : l'objectif de production de logements sociaux en PLAI du 3ème PLH est fixé à 30% des objectifs de développement des LLS, soit 96 logements sur la durée du PLH.
> Modalités de mise en œuvre	1- Elargir le BAL aux agences immobilières du territoire. 2- Maintenir et renforcer le travail de priorisation des demandes mises en discussion au sein du BAL. 3- Faire monter en puissance le PLAi dans le cadre de la programmation (*cf. action3*)
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH. MOYENS FINANCIERS : -
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	CCAS / MDS / ATU / CLLAJ / ADIL / Urbanis / Habitat et Humanisme / communes / ANAH / DDETSPP / CD34 /OLS / Agences immobilières
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de réunions du BAL - Nombre de demandes examinées par profils - Nombre de ménages relogés dans le cadre du BAL dans le parc public et le parc privé conventionné

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Consolider la politique sociale de l'habitat

ACTION 11 : Soutenir de l'offre des services du CLLAJ	
> Contexte et enjeux	Les jeunes du territoire, qu'ils travaillent ou non, présentent des fragilités (économiques ou autres) qui peuvent constituer un frein dans leur accès à un logement autonome. L'enjeu est à la fois d'aider ces jeunes à trouver un logement adapté à leurs besoins, mais aussi de pouvoir mobiliser les aides qui leurs sont dédiées. En ce sens, la CCVH soutient depuis plusieurs année l'action du CLLAJ dans le cadre d'un accord-cadre à l'échelle de 3 EPCI. L'action du CLLAJ passe par : - des permanences d'aide aux jeunes entre 18 et 25 ans dans la recherche de logement et les démarches administratives liées au logement ; - une offre de services (IML, organisation de séminaires...) ; - la participation du CLLAJ aux instances locales telles que le BAL ; - la gestion d'une résidence sociale jeunes à Gignac. Dans un contexte de marché qui s'est fortement tendu, le CLLAJ est confronté à trois difficultés pour déployer son action : - l'absence d'un parc locatif de bonne qualité à bas niveau de quittancement ; - la très faible qualité des logements plus abordables qui induit des charges énergétiques prohibitives pour ces jeunes ; - l'inadaptation des hébergements d'urgence du fait de la cohabitation avec d'autres publics.
> Objectifs	La CCVH souhaite donc poursuivre et renforcer son soutien en permettant au CLLAJ de diversifier son offre de logements. > Continuer à soutenir financièrement l'action du CLLAJ en direction des jeunes du territoire. > Faciliter la mise à disposition de logements conventionnés au bénéfice du CLLAJ dans les secteurs publics et privés. > Impulser une réflexion sur la mise en place d'hébergement d'urgence adaptés aux jeunes.
> Modalités de mise en œuvre	1- Maintenir la subvention dans le cadre du protocole en place avec le CLLAJ et les deux autres EPCI du Cœur d'Hérault 2- Engager une discussion avec les bailleurs sociaux pour que certains logements d'opérations neuves soient dédiés aux jeunes. 3- Mobiliser l'opérateur ANAH pour trouver des propriétaires bailleurs volontaires parmi les bénéficiaires du programme Rénovissime pour faire de l'IML.
> Moyens et coût	MOYENS FINANCIERS : 42 000 € MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CLLAJ
> Partenaires	CCVH / ATU / CD34 / ANAH / OLS
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de jeunes accompagnés dans le cadre des permanences du CLLAJ - Nombre de jeunes qui ont trouvé un logement grâce à l'accompagnement du CLLAJ - Nombre de jeunes logés dans les logements gérés par le CLLAJ

ORIENTATION 2 - Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et/ou inclusifs

Consolider la politique sociale de l'habitat

ACTION 12 : Promouvoir une meilleure articulation entre les responsables de la gestion sociale, des attributions et du peuplement et ceux liés à la production de logement	
> Contexte et enjeux	Il s'agit de se donner les moyens d'une production HLM qui se déploie au plus proche des besoins réels des habitants de la CCVH, notamment les plus fragiles. Pour ce faire, les partenaires présents au sein du BAL, qui sont en première ligne face aux demandeurs et ont de fait une connaissance fine des besoins et des situations rencontrées sur le territoire, sont un relais important. Leur expertise pourrait être mise à profit pour guider voire orienter la production de LLS sur le territoire, afin que celle-ci réponde au plus près des besoins réels, notamment en termes de typologie.
> Objectifs	> Faire remonter les besoins constatés par les partenaires du BAL auprès des acteurs de la programmation et de la production de logements. > Engager un travail de coordination entre la CCVH et le délégataire des aides à la pierre sur les agréments pour élaborer une programmation partagée au plus proche des besoins du territoire.
> Modalités de mise en œuvre	1- Organiser une réunion annuelle du BAL et des acteurs de la programmation et de la production de logement afin de faire remonter les grands constats et besoins du territoire en matière de logement des ménages les plus fragiles. 2- Dans la suite de ces réunions, organiser un temps de travail partenarial entre financeurs pour anticiper la production de logements HLM sur le CCVH, issue notamment des recommandations du BAL.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Délégataire des aides à la pierre et les financeurs de la production de logements sociaux
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de rencontres avec le délégataire - Nombre de PLAi et PLAi-A

ORIENTATION 3 - Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme

Coordonner et renforcer les politiques foncières communales

ACTION 13 : Poursuivre la bonne articulation du PLH et des PLU (SMS, ER et OAP)	
> Contexte et enjeux	Les documents d'urbanisme sont la pierre angulaire de la transcription règlementaire des objectifs de production du PLH. La CCVH dispose de documents d'urbanisme communaux très disparates (PLU/Carte Communale), avec des dates d'approbation majoritairement antérieures aux lois Climat & Résilience, ALUR, ELAN voire Grenelle ; certaines communes sont actuellement soumises au Règlement National d'Urbanisme (par choix ou suite à l'annulation de leur document). La mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SRADDET Occitanie et le SCoT Pays Cœur d'Hérault devrait engendrer en 2026-2027 la multiplication de procédures de modification voire de révision générale à l'échelle communale. En l'absence de l'élaboration d'un PLU intercommunal, ce temps d'évolution des documents d'urbanisme communaux sera une occasion de s'assurer d'une vision d'ensemble des objectifs chiffrés de production de logements mais également l'identification des lieux et la mobilisation des outils les plus appropriés (Servitude de Mixité Sociale, Emplacement Réservé pour du logement, Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour la production de logements abordables
> Objectifs	> Assurer une transcription appropriée et pragmatique des objectifs de production de logements, dont abordables, dans les documents d'urbanisme communaux. > En l'absence de PLUi, assurer une vision communautaire de la territorialisation des objectifs de production avec l'appui du service Habitat. > Mobiliser, le cas échéant, les bailleurs sociaux pour s'assurer de l'utilisation du (des) outil(s) règlementaire(s) le(s) plus adapté(s) (faisabilité technique et financière), et éviter le blocage des futures opérations par des règles non adaptées (localisation du macro-lot social, nombre minimum de logements à produire, etc.).
> Modalités de mise en œuvre	1 - Tenir informé le service Habitat du lancement des procédures de modification, révision allégée, révision générale des documents d'urbanisme 2 - Présence du service Habitat lors des réunions stratégiques d'évolution des documents d'urbanisme sur le règlement écrit/graphique et les OAP.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH, estimation 20j/an MOYENS FINANCIERS : *cf. action 14 (réalisation d'études urbaines)*
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes / bailleurs sociaux / bureau d'études en charge des documents d'urbanisme
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements sociaux réalisés sur des secteurs fléchés dans les documents d'urbanisme - Nombre d'OAP et Emplacement Réservés dédié au LLS - Surface consommée pour l'habitat social

ORIENTATION 3 - Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme

Coordonner et renforcer les politiques foncières communales

ACTION 14 : Amener une ingénierie foncière aux communes	
> Contexte et enjeux	Les entretiens communaux réalisés en phase Diagnostic du PLH ont révélé un déficit d'ingénierie en interne pour la grande majorité des communes sur la question foncière, ainsi que des difficultés pour négocier pied à pied avec les promoteurs/aménageurs en amont du dépôt d'autorisation d'urbanisme. La complexité du droit de l'urbanisme, notamment des différentes procédures ou outils d'acquisition (acquisition de biens sans maître, Droit de Préemption Urbain, expropriation pour cause d'utilité publique, etc.), ainsi que la non-connaissance d'outils de négociation avec les porteurs de projet, peuvent freiner les élus locaux à s'engager dans des démarches d'acquisitions foncières publiques ou de dialogue constructif.
> Objectifs	> Avoir une meilleure connaissance des gisements fonciers mobilisables et stratégiques pour asseoir les objectifs de production de logements du PLH > Sécuriser les acquisitions foncières stratégiques de la collectivité (commune, EPCI) > Accompagner les communes dans la négociation avec les porteurs de projet (compatibilité avec les intentions initiales des OAP, analyse de bilan d'aménagement, sectorisation de la taxe d'aménagement ou création d'un PUP, etc.)
> Modalités de mise en œuvre	1 - Réalisation d'études urbaines de capacité, faisabilité et de programmation sur les secteurs les plus stratégiques (secteurs d'OAP, îlot des tissus anciens repérés dans le cadre de l'étude de résorption d'îlot dégradé ou autre, négociations foncières prévues ou en cours, blocage foncier, etc.). 2 - Réaliser une étude sur la densification douce / maîtrise-valorisation des divisions parcellaires (scénarisation de densification douce / démolition-reconstruction sur certains quartiers-test, accompagnement de certains secteurs dans une démarche BIMBY). 3 - Mise en place au cas par cas de conventionnements avec l'EPFO, avec une délégation du DPU pour une meilleure réactivité. L'EPFO est également un interlocuteur indispensable pour les négociations foncières, la sécurisation des actes notariés, et le cas échéant la démolition/mise en sécurité de bâtiments existants. 4 - Accompagnement juridique de la commune sur l'utilisation du Droit de Préemption Urbain (justification du motif d'intérêt général, délibération du conseil municipal, affichage/publicité) pour limiter les risques de contentieux. 5 - Accompagnement de la CCVH lors des discussions avec les aménageurs / promoteurs / bailleurs sociaux (analyse de bilan d'aménagement, simulation sur la TA majorée ou la mise en place d'un PUP).
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : 108 000 € (2 à 3 grandes études urbaines, ou une dizaine d'études-flash notamment dans le cadre des OAP)
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	EPFO (financement jusqu'à 50% des études urbaines, avec plafonnement)
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de conventionnement avec l'EPFO / Nombre de procédure de DPU / - Nombre d'études financées / Nombre de projets accompagnés (discussions / négociations avec promoteurs / bailleurs)

ORIENTATION 3 - Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme

Coordonner et renforcer les politiques foncières communales

ACTION 15 : Faciliter l'intervention foncière directe des bailleurs sociaux	
> Contexte et enjeux	Malgré les difficultés à faire émerger les projets de logements sociaux sur le territoire, la production n'est pas au point mort. En tout, deux opérateurs sont actuellement présents sur le territoire et un nouvel organisme HLM, Un toit pour tous, vient de lancer son premier programme sur la CCVH à Pouzols. L'enjeu de ce nouveau PLH est de conforter la position de ces bailleurs et d'encourager de nouveaux projets en proposant une programmation cohérente et partagée entre les opérateurs actifs du territoire et avec les élus locaux.
> Objectifs	> Identifier le plus en amont possible les secteurs les plus appropriés pour la réalisation de programmes de logement abordable et s'assurer de la faisabilité technique et économique > Accélérer les délais de réalisation des opérations à vocation sociale > Mobiliser de façon appropriée les réserves foncières publiques
> Modalités de mise en œuvre	1 - Association des bailleurs sociaux lors de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, sur les secteurs d'OAP au sein desquels il est prévu la production de logements abordables, ainsi que lors de l'étude foncière prospective du futur PLH4 *(voir action n°16)* 2 - Réflexion sur les péréquations possibles entre les opérations d'un même bailleur social, sur une même commune ou communes limitrophes : cela permettrait potentiellement d'équilibrer financièrement certaines opérations plus complexes (en centre ancien par exemple) à l'aide d'opérations réalisées sur terrain nu ou du foncier public, ainsi que de réaliser des opérations à plus petite échelle (moins de 8 / 10 logements) tout en facilitant la gestion locative du bailleur concerné. Cette recherche de péréquation pourrait être facilitée dans le cadre d'une société foncière publique *(cf. action 17).*
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : mise à disposition de fonciers publics ou mobilisation du dispositif de minoration foncière par l'EPFO
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes / EPFO / bailleurs sociaux
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Surface totale de réserve foncière publique mobilisée pour la production de logements abordables

ORIENTATION 3 - Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme
Anticiper et de se doter de nouvelles capacités de maîtrise foncière

ACTION 16 : Une étude prospective sur les fonciers du PLH 4

> Contexte et enjeux	L'analyse des gisements fonciers potentiellement mobilisables au sein des documents d'urbanisme actuellement en vigueur révèle un stock foncier de l'ordre de 110 ha, représentant environ 8 années maximum d'urbanisation. Même si cette offre foncière s'avère suffisante pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH 3, cela interroge forcément sur les assises foncières qui resteront mobilisables pour le PLH 4. En parallèle, l'application de la loi Climat & Résilience et notamment la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 connaît actuellement quelques soubresauts, ce qui ne facilite pas la lisibilité en la matière pour les élus locaux. Malgré tout, la question de la sobriété foncière reste un enjeu fort pour le territoire de la CCVH, lui-même concerné par les objectifs en la matière du SCoT Pays Coeur d'Hérault. Ainsi, il s'avère indispensable pour la puissance publique d'identifier et de "sécuriser" les secteurs stratégiques mobilisables au-delà de 2031, et de mettre en place dès aujourd'hui les outils pour conserver une maîtrise, qu'elle soit foncière ou règlementaire, de ses assises foncières. Cela doit également interroger les modes de faire de la production de logements, et notamment la densité et les formes urbaines adaptées.
> Objectifs	> Identifier et qualifier en amont les secteurs stratégiques qui pourront être mobilisés dans le cadre du PLH 4 > Réaliser des acquisitions foncières stratégiques en vue du PLH 4 et mettre en place des outils adaptés pour limiter la spéculation foncière et la sous-densification dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière constructible. > Mettre en relation la politique de l'habitat avec les autres politiques de la CCVH (économie, mobilités, agriculture, environnement), notamment sur la question de la compensation écologique.
> Modalités de mise en œuvre	1 - Réaliser une étude prospective sur les fonciers stratégiques à sécuriser (secteur bâti / non bâti, consommation d'ENAF ou non, étude de capacité / programmation / faisabilité technique et économique, proposition d'outils de maîtrise règlementaire et/ou foncière). 2 - Identifier les secteurs agricoles ou naturels qui pourraient servir de compensation écologique à des projets consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers (dit ENAF), et ce dans le cadre du respect de la trajectoire ZAN. 3 - Mettre en place des secteurs de veille foncière, en lien si besoin avec l'EPFO, avec un suivi étroit des Déclaration d'Intention d'Aliéner (lien nécessaire entre les communes, le service ADS et le service Habitat de la CCVH)
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie des services Habitat - Foncier de la CCVH, Urbanisme, Economie, Direction de l'Eau MOYENS FINANCIERS : 50 000€ pour l'étude de prospective foncière, y compris l'étude sur les secteurs potentiels de compensation écologique
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	EPFO (financement jusqu'à 50%, avec plafonnement)
> Calendrier de mise en œuvre	2026-2027
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre d'acquisitions de secteurs stratégiques identifiés dans le cadre de l'étude prospective

ORIENTATION 3 - Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme

Anticiper et de se doter de nouvelles capacités de maîtrise foncière

ACTION 17 : Développer une capacité d'acquisition foncière et immobilière en complément de l'intervention de l'EPFO	
> Contexte et enjeux	L'EPF Occitanie a actuellement conventionné avec 5 communes de la CCVH. Même si les conventionnements devraient logiquement se multiplier dans les années à venir, l'EPFO ne pourra intervenir de façon exhaustive sur l'ensemble du territoire, et devra dans tous les cas respecter son cadre d'intervention inscrit dans son PPI 2024-2028. Ainsi, la CCVH peut intervenir comme un partenaire essentiel aux communes demandeuses, en complément ou en prolongement de l'EPFO, pour des acquisitions foncières et immobilières stratégiques. Cela peut notamment être le cas sur des opportunités foncières situées en dehors des périmètres de conventionnement de l'EPFO, ou encore pour des réserves foncières à très long terme (convention opérationnelle d'une durée de 8 ans maximum de l'EPFO).
> Objectifs	> Accompagner les communes lorsque cela n'est pas possible ou prévu avec l'EPFO (hors périmètre de conventionnement notamment) > (Re)constituer des réserves foncières à plus long terme (PLH 5), en prolongement du portage foncier réalisé par l'EPFO (8 ans maximum) ou sur des terrains qui ne constituent pas la priorité d'action de l'EPFO (extension urbaine, curetage en centre ancien sans création de logements, secteur de compensation écologique, etc.).
> Modalités de mise en œuvre	1 - Prévoir un budget fléché sur des acquisitions foncières à vocation habitat 2 - Mettre en place, au cas par cas, des conventionnements tripartites 3 – Réfléchir à la mise en place d'une société foncière publique
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat / foncier de la CCVH MOYENS FINANCIERS : 1 200 000 €
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes/Banque des Territoires (Prêt Gaïa Habitat Social, Prêt Gaïa Territorial)
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Consommation du budget annuel alloué aux acquisitions foncières de la CCVH

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / du changement climatique

Renforcer la qualité résidentielle et urbaine en favorisant l'émergence de nouveaux modèles d'habiter

ACTION 18 : Sensibiliser la chaine d'acteurs sur les enjeux de sobriété hydrique et impulser de nouveaux modes de faire favorables à la préservation de la ressource en eau, au confort d'hiver et d'été	
> Contexte et enjeux	Le bassin méditerranéen est particulièrement vulnérable face au dérèglement climatique et se réchauffe 20% plus vite que le reste du territoire national. Déjà, les tensions autour de la ressource en eau se font ressentir très concrètement sur la CCVH (épuisement des nappes phréatiques qui ont entrainé des moratoires sur les permis de construire, fragilisation des fondations de bâtiments du fait du retrait/gonflement des argiles, etc.). Malgré les investissements puissants pour sécuriser la ressource en eau, les aléas climatiques ne vont faire que se rapprocher dans les années à venir. Cette nouvelle donne oblige les acteurs du logement à (re)mettre la question de l'eau au cœur de leurs préoccupations, notamment en plaçant le végétal au centre des nouveaux projets, en favorisant la pleine terre, le réemploi des eaux et leur renvoi vers les espaces naturels. En même temps, les divers acteurs appellent à la méfiance par rapport à la mise en place de règles qui peuvent avoir des effets contreproductifs en créant des injonctions paradoxales qui bloquent les projets et les marges de manœuvre pour l'expérimentation de nouveaux modes de faire.
> Objectifs	> Construire un référentiel de l'habitat durable de la Vallée de l'Hérault pour mieux prendre en compte les enjeux de sobriété hydrique, du confort d'hiver et d'été.
> Modalités de mise en œuvre	Sur la base de référentiels métier existants, comme les cahiers « Bâtiment Durable Occitanie », se faire accompagner d'un bureau d'études spécialisé pour décliner ces référentiels aux enjeux du territoire. Ce temps de travail sera l'occasion d'explorer les pistes d'actions et de solutions évoquées dans le cadre du PLH et de poser un cadre pour le développement d'un habitat durable : - les façades et toitures végétalisées ; - la mise en place de noues aériennes et de bassins de rétention dans les projets urbain ; - la renaturation des espaces ; - les études pluviales complémentaires systématiques pour les projets d'aménagement ; - l'accompagnement des particuliers sur la décarbonation de leur logement.
> Moyens et coût	MOYENS FINANCIERS : 5 000 euros
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH / DDTM
> Partenaires	Communes /ADEME / DDTM / CEREMA / OLS
> Calendrier de mise en œuvre	> 2025 : Ecriture du cahier des charges > 1er semestre 2026 : recrutement du BE et lancement de sa mission > 3eme semestre 2026 : tenue de l'atelier des solutions > Début 2027 : rédaction d'un cahier pédagogique de l'habitat durable de la Vallée de l'Hérault
> Indicateurs d'évaluation	- Livraison du cahier pédagogique

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique

Renforcer la qualité résidentielle et urbaine en favorisant l'émergence de nouveaux modèles d'habiter

ACTION 19 : Encourager le développement d'un habitat désirable autour d'une urbanisation plus sobre en foncier	
> Contexte et enjeux	L'habitat dans la CCVH s'est très largement développé jusqu'à présent autour du modèle de la "villa". Si la faible densité proposée participe en partie à la qualité de vie revendiquée par les habitants, ce modèle d'urbanisation se confronte aujourd'hui aux enjeux climatiques, à la nécessité de réduire l'artificialisation des sols et la réduction des réserves foncières qui obligent à penser de nouvelles modalités de développement de l'habitat. Il s'agit de penser des modèles plus sobres et plus compacts tout en conservant la qualité de vie et d'habiter nécessaires au bien vivre ensemble, mais aussi de redonner aux acteurs du logement les capacités à faire et à expérimenter de nouvelles solutions en levant certains obstacles liés à des règlementations parfois contradictoires ou inadaptées au contexte.
> Objectifs	> Déployer d'une stratégie de communication autour des outils existants et des opérations exemplaires.
> Modalités de mise en œuvre	1- Relayer la diffusion des outils déjà existants proposés notamment par le CAUE (plaquette "habiter sans s'étaler"). 2- Communiquer auprès du grand public pour valoriser l'impact positif des opérations exemplaires 3- Organiser des visites collectives pour sensibiliser les élus aux questions de sobriété foncière à travers des partages d'expériences, d'exemples positifs et d'outils mobilisables.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	CAUE / Architecte conseil du Plan paysage Grand site de France / Aménageurs
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de visites collectives de sensibilisation

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique

Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien

ACTION 20 : Une « Maison de l'habitat et de la rénovation énergétique » à l'échelle de la CCVH ou du Pays	
> Contexte et enjeux	Le territoire de la Vallée de l'Hérault compte de plus en plus d'habitants à la recherche d'un logement confortable, économe en énergie, écologique et répondant à leur capacité financière. Véritable service de proximité, la maison de l'habitat et de la rénovation énergétique donnerait plus de visibilité aux partenaires locaux qui informent et conseillent les usagers (ADIL, CLLAJ) et aux opérateurs des programmes intercommunaux d'amélioration de l'habitat. Lieu unique d'accueil qui regrouperait l'expertise nécessaire pour répondre aux questionnements sur le logement autour des volets juridiques, financiers et techniques. Outre l'intérêt d'accompagner les habitants, ce lieu pourrait également recevoir des expositions relatives aux projets innovants, exemplaires pouvant être portés sur la Vallée de l'Hérault (éco quartier, concours d'idée sur le réinvestissement d'îlots dégradés…) afin de les rendre accessibles au grand public.
> Objectifs	> Rapprocher les services, les acteurs de l'habitat et les habitant dans un lieu unique (Guichet Unique avec la mise en œuvre du nouveau Pacte Territorial) > Accompagner à la rénovation énergétique des logements anciens en permettant aux ménages plus de confort dans le logement face au changement climatique et de réduire leurs dépenses liées à l'énergie et accompagner les propriétaires bailleurs à respecter la règlementation thermique pour les mises en location et ainsi participer à la rénovation énergétique du parc ancien de logement. >Elargir le conseil autour de ce lieu unique avec les permanences de l'ADIL, du CLLAJ, de l'opérateur des programmes d'aides à la rénovation des logements. Les OLS pourraient également être associés pour communiquer sur les projets habitat du territoire
> Modalités de mise en œuvre	1 – La création d'un lieu pour une permanence des OLS et des partenaires et opérateurs 2- La mise en place d'une convention partenariale du PIG pluriannuelle avec ANAH/CD34/CAF Hérault 3 – Une communication sur les projets habitat du territoire
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : budget PIG de 30 000€/an soit 180 000€ sur 6 ans
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	ANAH / CD34/ADIL/CLLAJ
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	Nom de ménages conseillés par le guichet France Rénov Nombre de permanences des partenaires associés et nombre de ménages conseillés Nombre et qualité des évènements organisés au sein de la maison de l'habitat

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique

Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien

ACTION 21 : Poursuivre le programme d'intérêt général (RENOVISSIME)	
> Contexte et enjeux	Engagée depuis 2012 dans le traitement du parc privé ancien, ce sont trois programmes d'aide à l'amélioration de l'habitat qui se sont succédés sur le territoire de la CCVH. Ces programmes ont permis la réhabilitation de près de 850 logements entre 2012 et 2023. Le nouveau PIG, reconduit en 2024, affiche des objectifs de 321 logements réhabilités sur la période 2024-2027. Le succès du PIG demeure et le besoin est encore grand concernant la rénovation énergétique des logements en centre ancien et l'aide au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.
> Objectifs	> Volet immobilier : la production de logements diversifiés et la lutte contre la vacance résidentielle > Volet lutte contre l'habitat indigne et dégradé > Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique > Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat : aider au parcours résidentiel des séniors > Volet social: accompagner financièrement les ménages modestes et inciter à la production de logements à loyers encadrés dans le parc privé > Volet patrimonial et environnemental : favoriser l'attractivité des centres anciens > Volet économique et développement local : mettre en avant le tissu économique local de l'artisanat et du bâtiment.
> Modalités de mise en œuvre	1- Suivi et animation du programme 2- Partenariats spécifiques (Compagnons bâtisseurs, Fondation pour le Logement des Défavorisés, etc.)
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : 780 000€ sur 6 ans dont les moyens sont répartis dans diverses fiches actions (produire logements conventionnés, réhabilitation énergétique du parc ancien..) Subvention de 36 000€ dédié aux Compagnons Bâtisseur
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	ANAH /CD34 / CAF de l'Hérault
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de logements réhabilités et montant des travaux - Montant des financements des partenaires du PIG mobilisés - Evolution du dispositif (nombre de contacts/visites/dossiers déposés) - Programmation du plan de communication: nombre d'ateliers réalisés, diffusion d'information auprès du public, nouveaux canaux de diffusion

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique

Soutien à l'attractivité des bourgs

ACTION 22 : Accompagner toutes les communes dans leur politique de lutte contre l'habitat indigne	
> Contexte et enjeux	La llutte contre l'habitat indigne relève parfois des pouvoirs de police du maire, notamment dans le traitement des immeubles menaçant de péril ou lors d'infractions constatées au règlement départemental sanitaire. Les services municipaux ne sont pas forcément calibrés pour pouvoir assumer ces actions et le service habitat de la CCVH est régulièrement sollicité pour un accompagnement dans le suivi juridique des procédures et la rédaction des actes administratifs. Quant au volet coercitif, c'est-à-dire le traitement des immeubles dégradés voir menaçant ruine, la CCVH peut venir en soutien des communes afin de mettre en place les mesures coercitives mobilisables au titre de la résorption de l'habitat insalubre. A ce titre, une étude de repérage d'ilots dégradés est conduite, dans le cadre du programme Petites villes de demain, sur les communes de Gignac et Saint André de Sangonis. Les actions découlant de cette étude pourraient être de l'ordre de la RHI/ORI/THIRORI.
> Objectifs	➢ Etudier la nécessité d'une mobilisation de l'intercommunalité en soutien aux communes avec diverses hypothèses d'accompagnement : - le transfert des pouvoirs de police des maires - la mise en place d'un service mutualisé - l'accompagnement dans un groupement de commande pour les expertises techniques et juridiques ➢ Accompagner les communes à engager les actions de traitement de l'habitat insalubre (outils coercitifs) sur ilots dégradés repérés.
> Modalités de mise en œuvre	1- Débat en Conférence des maires sur l'accompagnement de la CCVH 2- Réunions de travail avec les communes souhaitant mettre en œuvre des opérations de résorption de l'habitat insalubre, en lien avec les partenaires financiers.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : -
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes
> Calendrier de mise en œuvre	2026 et tout au long du programme
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de signalements suivis par la CCVH en accompagnement des communes - Nombre et qualité des procédures engagées au titre du traitement de la résorption de l'habitat insalubre

ORIENTATION 4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux / changement climatique

Soutien à l'attractivité des bourgs

ACTION 23 : Renforcer la stratégie LHI avec le permis de louer	
> Contexte et enjeux	Depuis 2012, la CCVH par son programme Rénovissime accompagne les signalements de mal-logement. Un comité local de l'habitat dégradé a été mis en place pour favoriser le suivi des signalements en coordonnant les actions de la CAF, de l'ARS et des maires dans le cas des actions de traitement de la non-décence, de l'insalubrité et du péril des logements. En moyenne par an, une vingtaine de nouveaux signalements nous arrivent. La CCVH a souhaité renforcer son action de lutte contre l'habitat indigne par le recrutement d'une chargée de mission spécifique. La mise en place du permis de louer permettrait de disposer d'une action coercitive supplémentaire pour inciter à la mise en conformité des logements.
> Objectifs	> Une étude pré-opérationnelle permettra de définir le champ d'actions de ce nouvel outil. Elle permettra un temps d'échanges avec les élus communaux pour déterminer l'opportunité des périmètres d'intervention et les modalités. L'incitation aux travaux pourra s'appuyer sur l'offre du programme Rénovissime d'aides financières aux travaux.
> Modalités de mise en œuvre	1- Lancement d'une étude pré-opérationnelle avec calibrage 2- Mise en place du dispositif 3- Plan de communication préalable au lancement du permis de louer visant à sensibiliser les propriétaires bailleurs aux normes d'habitabilité des logements
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH MOYENS FINANCIERS : -
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	Communes
> Calendrier de mise en œuvre	Etude pré-opérationnelle : 2025-2026 Mise en œuvre : 2° semestre 2026
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de demandes de permis de louer - Nombre de visites de conformité après travaux - Nombre d'autorisations/refus/accord sous réserve - Nombre de demandes d'autorisation ayant entrainé une procédure administrative - Evolution de la vacance résidentielle - Nombre de dossiers mis en parallèle avec le PIG Rénovissime - Nombre d'amendes

ORIENTATION 5 - La consolidation de l'animation et de la gouvernance du PLH
Consolider le couple CCVH-communes autour d'une vision partagée

ACTION 24 : Renforcer le suivi et le pilotage du PLH autour de engagements de tous	
> Contexte et enjeux	Le 3ème PLH fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs nombreux et ambitieux, portés par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault et ses communes, tout en impliquant de nombreux acteurs partenaires. Son ambition est de mettre en œuvre cette politique publique de façon éclairée, d'en assurer la cohérence d'ensemble, en tenant compte des retours de terrain, en particulier des élus et des partenaires. Il est par conséquent primordial de rendre compte de son avancement auprès de ces élus et partenaires, et de décider des ajustements et réorientations nécessaires.
> Objectifs	> Disposer d'outils de suivi et d'instances d'échanges et de pilotage efficients.
> Modalités de mise en œuvre	1- Gouvernance : - Reconduction de la Commission Habitat (élus en charge de l'habitat et du foncier) - Création d'une conférence intercommunale de l'habitat (une fois par an) associant les grands partenaires de la politique habitat (Etat, CD34, OLS, SCOT, associations) : cette conférence fonctionnera comme un comité de pilotage de suivi du PLH. Elle permettra d'échanger collectivement sur les avancées du PLH, ses difficultés, ses réussites. Elle permettra aussi de valider et/ou d'ajuster la programmation, de valider les objectifs annuels du PLH. 2- Ingénierie : - Création d'un observatoire de suivi du développement de l'habitat en complément de celui sur les gisements fonciers et immobiliers à l'échelle de la CCVH.
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : ingénierie du service habitat de la CCVH
	MOYENS FINANCIERS : adhésion à l'observatoire départemental de l'habitat et du foncier du CD34 (18 000€)
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	CD34 / OLS / Co-financement européen à rechercher
> Calendrier de mise en œuvre	Mise en place de l'observatoire en 2026
> Indicateurs d'évaluation	- Mise en place effective de l'observatoire de l'habitat et du foncier - Nombre de rencontres individuelles avec les communes - Nombre de Commissions Habitat réunies

ORIENTATION 5 - La consolidation de l'animation et de la gouvernance du PLH

Renforcer la capacité d'animation pour une mise en œuvre effective du PLH

ACTION 25 : Renforcer la capacité d'animation technique pour une mise en œuvre opérationnelle du PLH	
> Contexte et enjeux	Si le pilotage, basé sur le suivi des engagements des partenaires du PLH, est essentiel pour asseoir un PLH investi, son animation technique est tout aussi fondamentale pour : - Faire valoir les objectifs du PLH dans les autres politiques publiques de la CCVH tout autant que dans celles de ses partenaires et s'assurer de leur mobilisation en posant des jalons ; - Apporter les conseils techniques aux communes en manque d'ingénierie ; - Investir la fonction de "coordination" des opérations habitat du PLH. Elle demande à la fois d'incarner une vision d'ensemble de la stratégie du PLH et de ses actions pour s'assurer de sa bonne réalisation, de mobiliser en continu les acteurs du PLH en mode AMO, de leur apporter un conseil ou l'expertise nécessaire.
> Objectifs	> Suivre et animer les actions du PLH au quotidien > Renforcer les fonctions de conseil, d'appui et d'animation auprès des communes > Développer une capacité opérationnelle d'accompagnement des projets habitat
> Modalités de mise en œuvre	1- Renforcer le service Habitat pour soutenir les communes dans le cadre de leurs projets habitat et à l'occasion de l'évolution de leur document d'urbanisme. 2- Animer des temps de travail prévus avec les bailleurs sociaux pour construire l'agenda partagé de la programmation HLM *(cf. Fiche Action 2).* 3- Réinvestir le BAL comme l'instance de suivi des ménages en difficulté mais en lui donnant des fonctions d'appuis et d'échanges pour les projets habitat à vocation très social (expérimentation hébergement d'urgence, attribution PLAi, etc.). 4- Communiquer sur les succès de la politique habitat (lettre du PLH tous les 2 ans par exemple) 5- Développer les temps de sensibilisation et de participation avec les habitants sur les opérations d'envergure
> Moyens et coût	MOYENS HUMAINS : Recrutement d'un ETP (240 000€ sur 6 ans)
> Maîtrise d'ouvrage de l'action	CCVH
> Partenaires	-
> Calendrier de mise en œuvre	Tout au long de la durée du PLH Après 2026 pour le recrutement d'un 1 ETP
> Indicateurs d'évaluation	- Nombre de temps de sensibilisation et de participation avec les habitants - Fréquence de supports de communication sur les actions du PLH

Le cout prévisionnel
du programme local de l'habitat

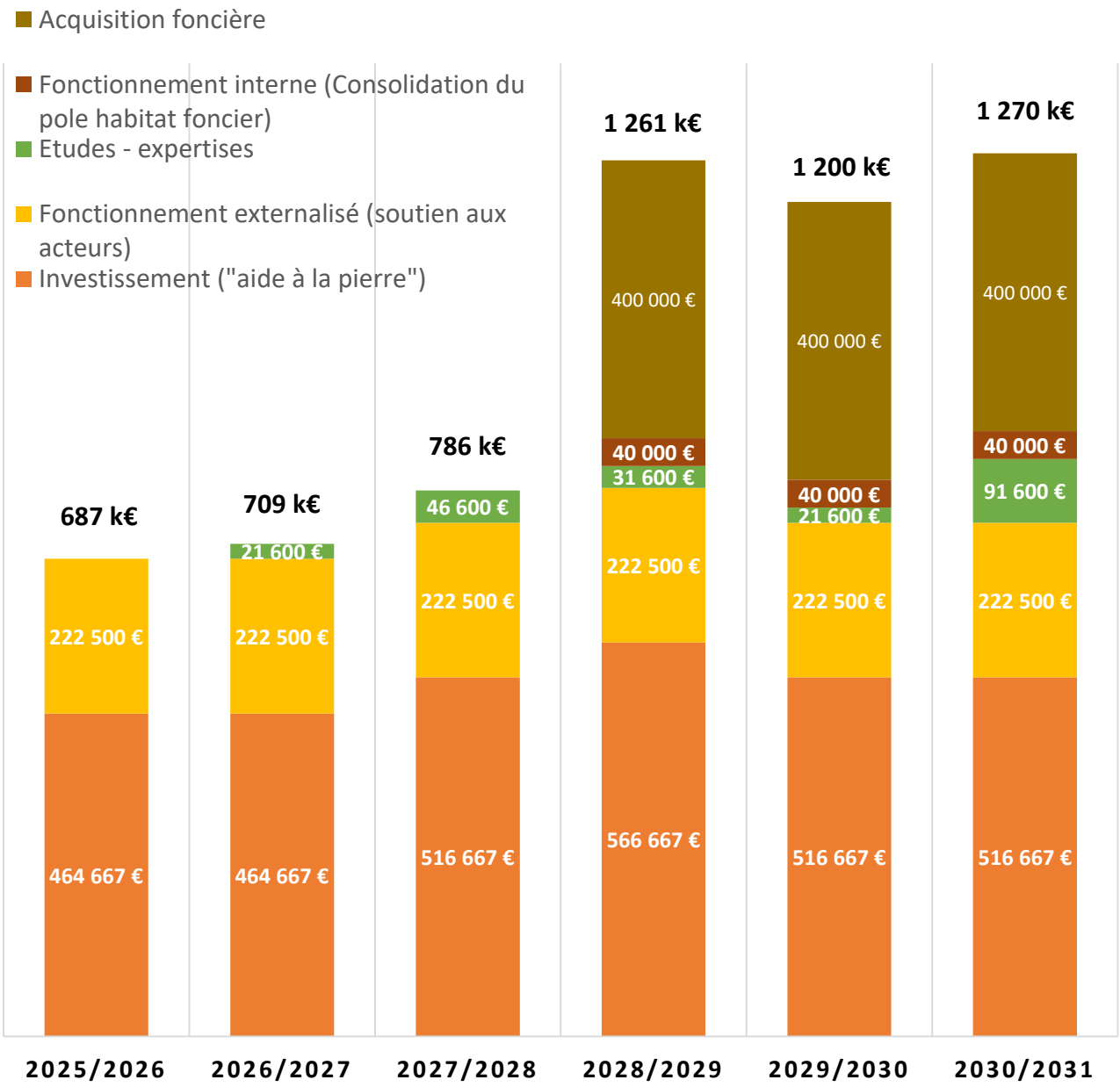
Investissement ("aide à la pierre")	obj	cout CCVH (6 ans)	
1.1 / Production LLS		**2 006 200 €**	**34%**
•soutien aux équilibres d'opérations HLM (256 PLUS/PLAI)	256	1 408 000 €	24%
•Soutien à la production d'une offre locative privée conventionnée (RENOVISSIME)	81	340 200 €	6%
•soutien au développement du logement communal	26	208 000 €	4%
• Expérimenter pour créer des places pour les personnes en situation d'urgence	5	50 000 €	1%
1.2 / Aide à l'amélioration parc ancien		**1 039 800 €**	**18%**
•Subvention aux propriétaires occupants (RENOVISSIME)	420	439 800 €	7%
•Subvention rénovation facade (Faites le Mur)	144	600 000 €	10%
sous-total		**3 046 000 €**	**34%**
Acquisition foncière		**1 200 000 €**	**20%**
Fonctionnement externalisé (soutien aux acteurs)		cout CCVH (6 ans)	
• Poursuivre le soutien au CLLAJ		42 000 €	1%
• Poursuivre le soutien l'ADIL		27 000 €	<1%
• Poursuivre animation Faites le Mur		450 000 €	8%
• Poursuivre animation programme d'intérêt général (RENOVISSIME)	hors subv ANAH	780 000 €	13%
• Compagnon Batisseur		36 000 €	
sous-total		**1 335 000 €**	**23%**
Etudes - expertises	nb	cout CCVH (6 ans)	
• Etudes urbaines, de projets urbains, de « plans guide »…	4	108 000 €	2%
• Une étude prospective sur les fonciers du PLH 4	co-fi EPFO (50%)	25 000 €	<1%
• Bilan mi-parcours	1	10 000 €	<1%
• Bilan évaluation -élaboration PLH 4	1	70 000 €	1%
sous-total		**213 000 €**	**4%**

Fonctionnement interne (Consolidation du pole habitat foncier)	nb	cout CCVH (6 ans)	
Conseil, d'appui et d'animation auprès des communes *Construire des engagements réciproques avec les partenaires* *Mettre en place et animer une conférence intercommunale de l'habitat* *Développement un observatoire de l'habitat et du foncier* *Sensibiliser / mobiliser les habitants de la CCVH*	1 ETP	**120 000 €**	**2%**

cout prévisionnel du 3ème PLH

			répartition de l'effort
Investissement ("aide à la pierre")		3 046 000 €	52%
Acquistions foncières		1 200 000 €	20%
Fonctionnement externalisé (soutien aux acteurs)		1 335 000 €	23%
Etudes - expertises		213 000 €	4%
Fonctionnement interne (Consolidation du pole habitat foncier = 1 ETP)		120 000 €	2%
Total budget 3ème PLH (6 ans)		**5 914 000 €**	
budget annuel moyen du 3ème PLH		**985 667 €**	

BUDGET PRÉVISIONNEL DU PLH 2026-2031



Elaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat 2023-2029
Les orientations / action – mars 2025

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLACE
Coopérative Conseil
05 56 31 29 28
Bègles / Toulouse
www.place-reflex.org
place_cooperative_conseil

PLURALITÉS
06.24.69.12.08
yoann.saliou@gmail.com
@pluralites
pluralites.fr