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

~~~~~~

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : mercredi 9 juillet 2025

~~~~~~

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT ADOPTION DU PROJET DE PLH 2025-2031.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, mercredi 9 juillet 2025 à 18h00 en salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 2 juillet 2025.

Étaient présents ou représentés	M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, Mme Véronique NEIL, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Marie-Françoise NACHEZ, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - Mme Martine JEANNIN suppléant de M. Stéphane SIMON, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.
Procurations	M. Pierre AMALOU à M. José MARTINEZ, Mme Christine DEBEAUCE à Mme Martine LABEUR, M. Anthony GARCIA à M. Jean-Claude CROS, Mme Béatrice FERNANDO à M. Jean-Marc ISURE, M. Robert SIEGEL à Mme Véronique NEIL, Mme Jocelyne KUZNIAK à M. Pascal DELIEUZE, Mme Chantal DUMAS à M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Christine SANCHEZ à M. Henry MARTINEZ, Mme Monique GIBERT à M. Jean-Luc DARMANIN, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Jean-Pierre PUGENS.
Excusés	M. Gregory BRO.
Absents	M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : *25* Secrétaire de séance : *Daniel JAUDON*	Présents : 33	Votants : 45	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.
Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.
VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1 ;
VU les articles L302-1 et suivants et R.302-9 du code de la construction et de l'habitation ;
VU l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 en date du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) et en particulier sa compétence facultative en matière de politique du logement ;
VU la délibération du 18 février 2008 par laquelle la Communauté de communes a adopté son programme local de l'habitat (PLH) ;
VU la délibération du 10 juillet 2017 par laquelle la Communauté de communes a approuvé son second PLH et la délibération du 10 juillet 2023 portant prorogation de ce dernier ;
VU la délibération du 27 septembre 2021 par laquelle la Communauté de communes a engagé la révision du PLH ;
VU la délibération du 17 mars 2025 par laquelle la Communauté de communes a arrêté le projet de PLH pour le soumettre à l'avis des communes de son territoire et au SYDEL Pays Cœur d'Hérault ;
VU la délibération du 16 juin 2025 par laquelle la Communauté de communes a arrêté définitivement le projet de PLH après intégration de rectifications à la marge suite aux avis des communes et du SYDEL Pays Cœur d'Hérault porteur du SCOT Cœur d'Hérault ;

CONSIDERANT que le projet de PLH accueille l'assentiment de la majorité des communes du territoire,
CONSIDERANT que le projet de territoire a été transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département,
CONSIDERANT que le Préfet de Département a émis un avis favorable au PLH en date du 27 juin 2025,

CONSIDERANT que suite à cet avis, le PLH a été transmis au Préfet de Région Occitanie afin qu'il soit soumis pour avis au bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 1er juillet 2025,
CONSIDERANT que le bureau du CRHH a émis un avis favorable à l'unanimité au PLH,
CONSIDERANT qu'à l'issue des diverses consultations et avis favorables, et dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLH, l'ultime étape réside dans l'adoption du PLH,
CONSIDERANT qu'il est par conséquent proposé de procéder à l'adoption du PLH de la Vallée de l'Hérault pour la période 2025-2031,
CONSIDERANT que celui-ci deviendra exécutoire dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat,
CONSIDERANT qu'un bilan annuel sera tenu afin de pouvoir évaluer la mise en œuvre du PLH et un bilan de sa réalisation sera transmis 3 ans après son adoption pour avis au représentant de l'Etat,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,
Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'adopter définitivement le projet du Programme Local de l'Habitat de la Vallée de l'Hérault 2025-2031, ci-annexé.

Transmission au Représentant de l'État N° 3867
Publication le 10/07/2025
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 10/07/2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20250709-22475-DE-1-1
Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON

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

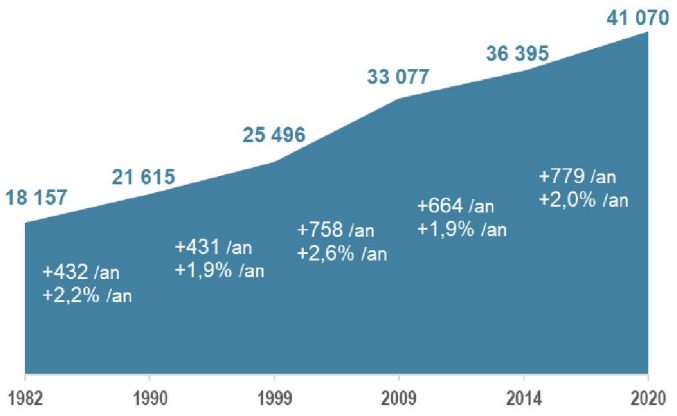
Synthèse du diagnostic

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

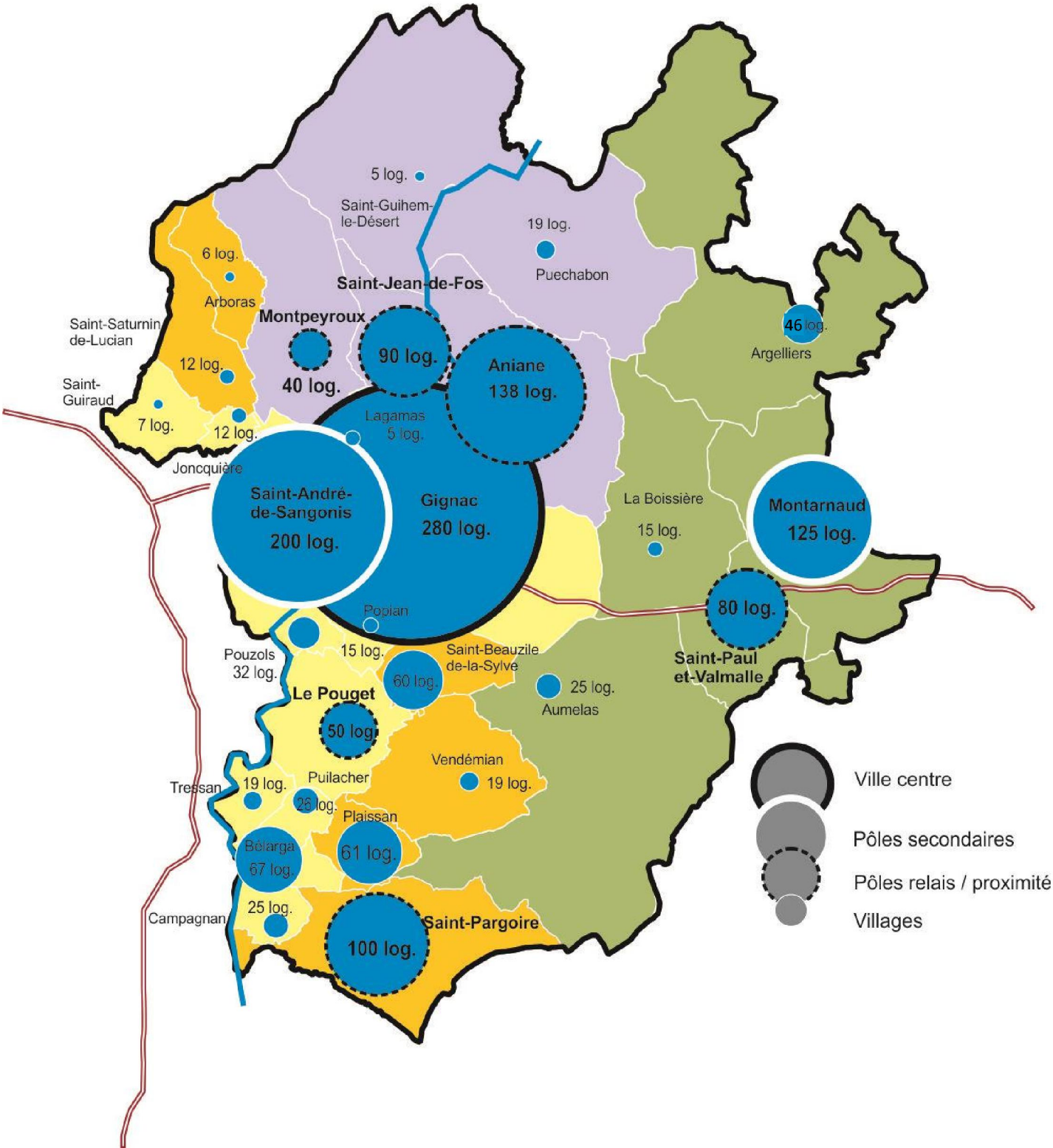
Ce développement de l'habitat sera compatible avec les orientations du SCOT notament en terme de consommation foncière. Dans ce sens, le PLH reprend les objectifs du SCOT en terme de consommation d'espace par secteurs géographiques et part de la consommation des ENAF. (cf. tableau ci-après)

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.

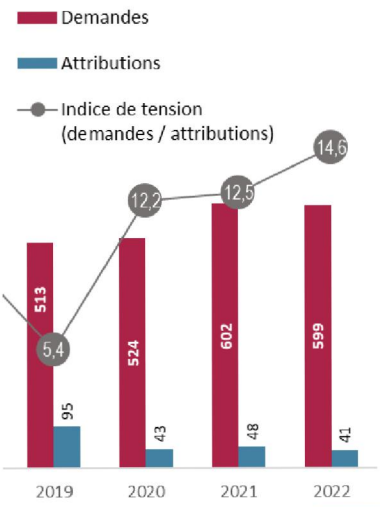
Tout d'abord, les besoins en logement se sont largement diversifiés. D'un territoire historiquement orienté vers l'accueil des familles, celles-ci ne représentent aujourd'hui qu'un tiers des ménages et 27 % des besoins en logement. Les besoins sont aujourd'hui majoritairement alimentés par les séparations (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.

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

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

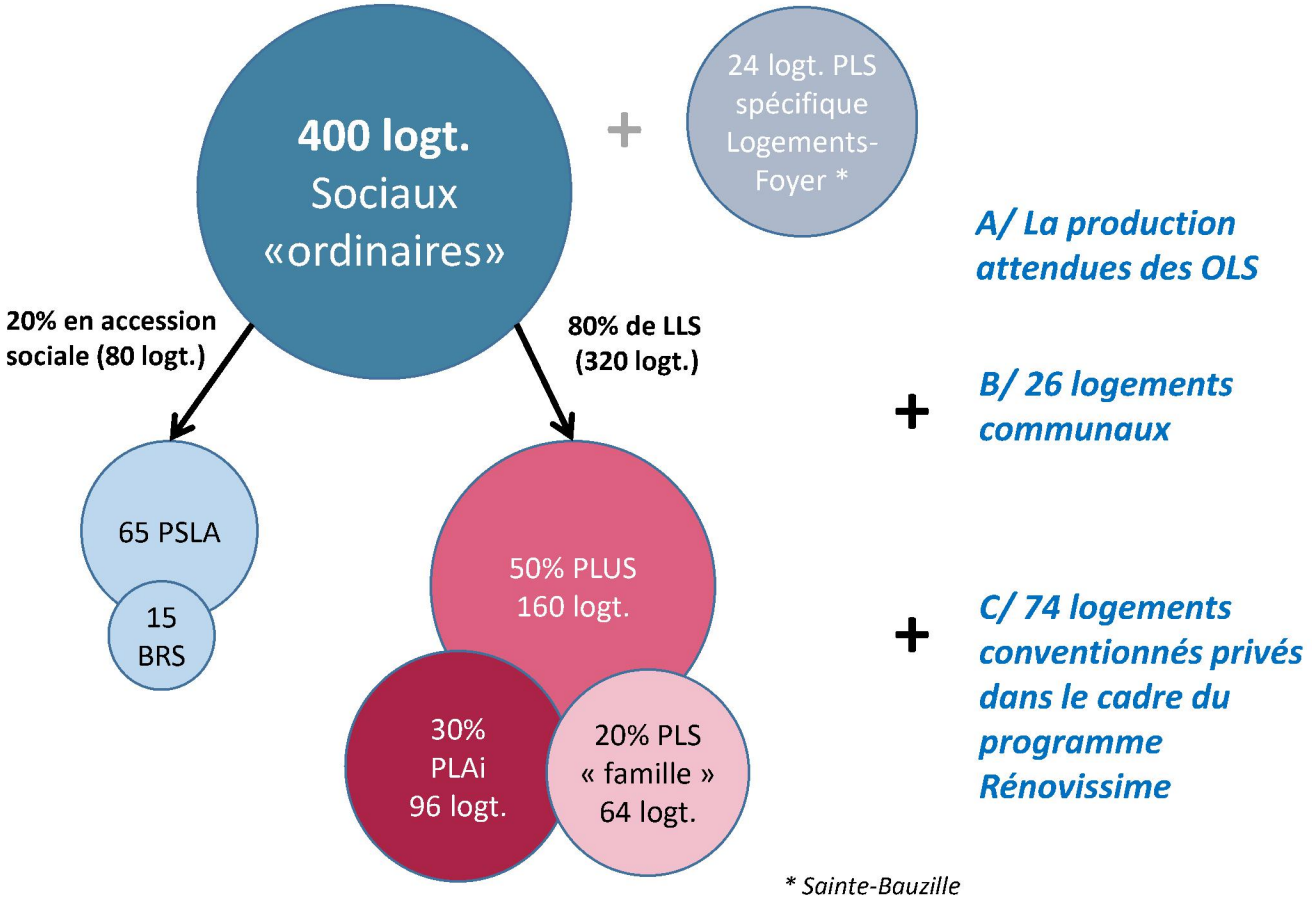
2.1 / Réaffirmer le développement du parc social comme la priorité absolue du territoire

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.

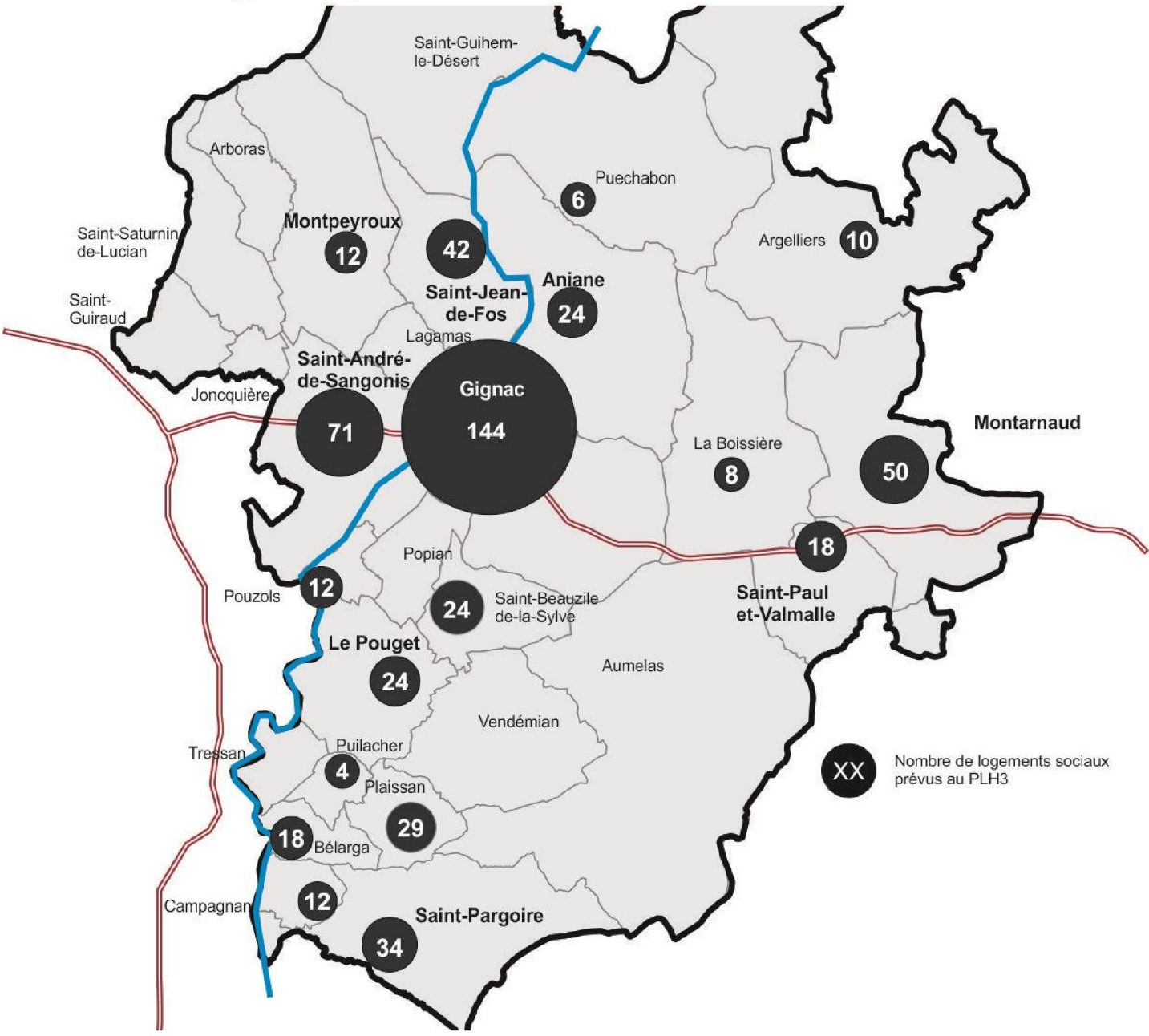
Taille des opérations	nombre d'opérations		nombre de logements	
plus de 50 logt.	2	5%	144	28%
de 20 à 40 logt.	5	13%	143	27%
de 10 à 19 logt.	10	25%	120	23%
de 5 à 9 logt.	11	28%	74	14%
moins de 5 logt.	12	30%	42	8%
Total des projets	**40**	**100%**	**523**	**100%**

- 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).

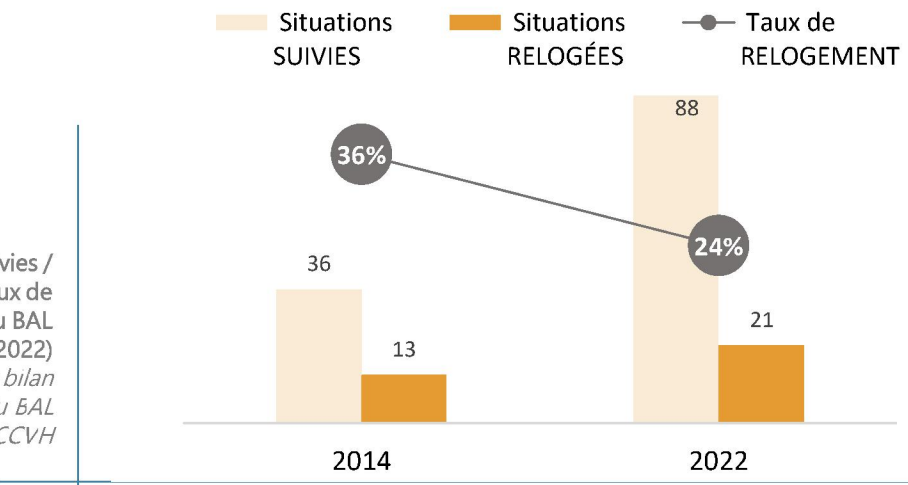
- **La mobilité des jeunes au sein du territoire se heurte elle aussi à la pénurie et à l'inadaptation du parc**, mais aussi aux critères de plus en plus sélectifs concernant l'accès au logement pour les publics à ressources faibles et instables (cautions, dépôt de garantie, etc.).

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

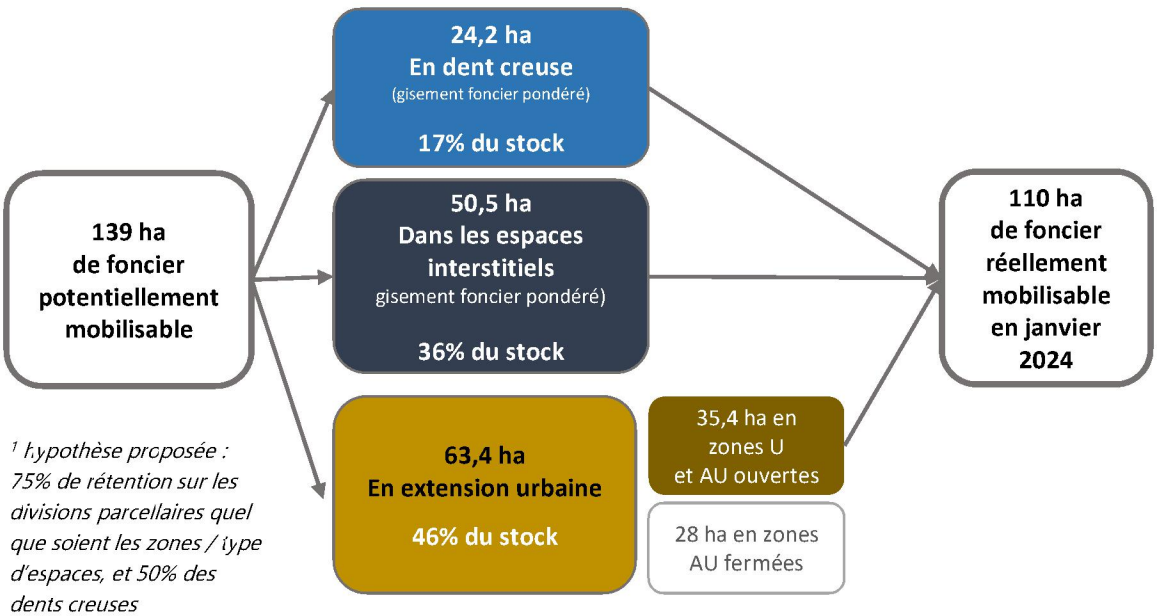
De nombreux PLU sont en cours de révision (10 communes). Ils devront décliner les orientations du SCOT et être compatibles avec ses prescriptions. Le PLH, avec son travail de formalisation et de précision du projet Habitat, est un document pivot, central, en mesure de modeler un projet communautaire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

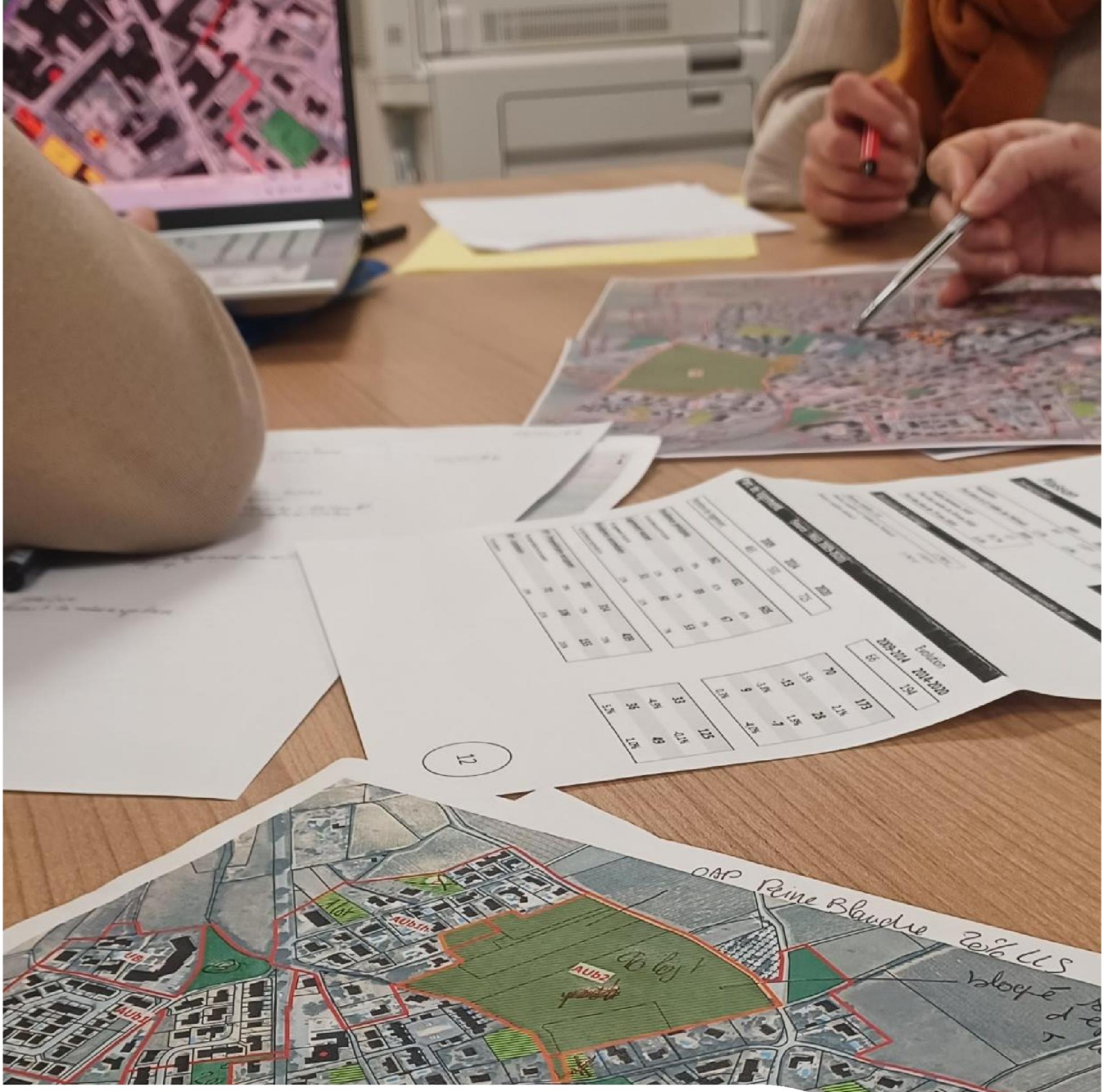
- l'adaptation des logements aux besoins liés à l'âge, pour permettre aux personnes âgées de continuer à vivre dans un logement autonome le plus longtemps possible ;

- 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 cJfre 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 cJfre 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 cJfre 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

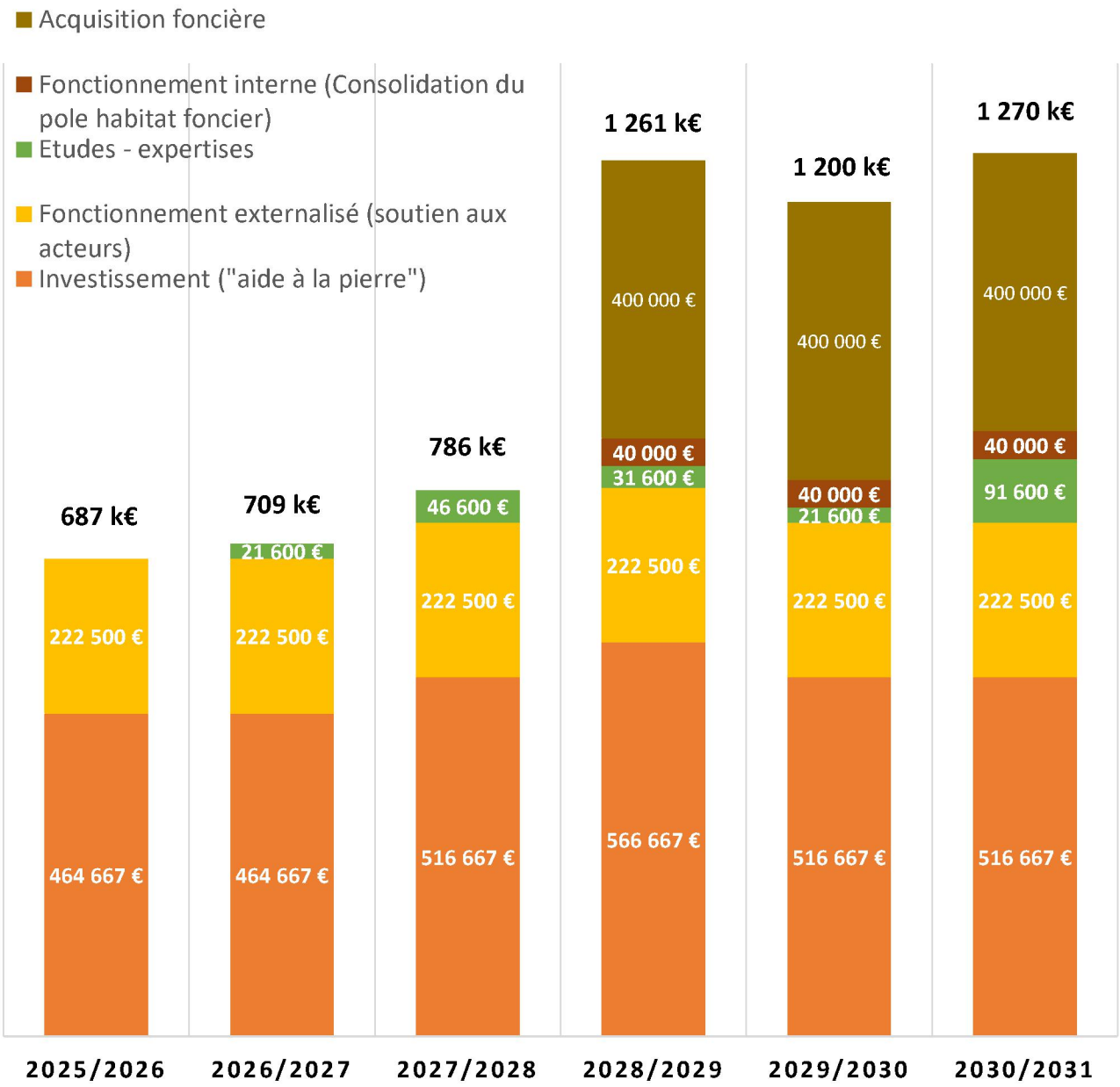
Le cout prévisionnel
du programme local de l'habitat

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 cjfre 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 prcjets 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

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

Bilan et diagnostic habitat

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLACE Coopérative Conseil

PLURALITÉS
Planification – Urbanisme- Stratégie

JANVIER 2024

SOMMAIRE

PARTIE 1
La Vallée de l'Hérault,
un territoire accueillant et convoité..... p 3

1 - Une trajectoire démographique sous le signe de l'accueil.

2 - Des besoins en logement qui s'expriment à haute intensité et dans la diversité.

PARTIE 2
Un modèle de développement de l'habitat extensif,
de plus en plus exclusif ..... p 41

1 – Un rythme de construction toujours à haut niveau...sur le modèle pavillonnaire

2 – Envolée des prix : un territoire de plus en plus inaccessible

3 – Un territoire de propriétaires qui se diversifie très progressivement

PARTIE 3
Des gisements immobiliers et fonciers
de plus en plus contraints ..... p 84

1 – Vers la fin du délaissement du parc ancien ?

2 – Le parc ancien au cœur des enjeux sociaux et environnementaux

3 – L'offre foncière : des gisements qui se réduisent dans un contexte d'instabilité foncière

METHODE

Ce diagnostic a été élaboré à partir du croisement d'éléments quantitatifs traités à partir des données et de chiffres disponibles et d'apports qualitatifs, récoltés sur le terrain auprès des acteurs de l'habitat et élus de la Vallée de l'Hérault.

Cette méthode à permis de dresser un état des lieux de la dynamique socio-démographique du territoire et du marché du logement local et d'identifier les gisements fonciers et les projets portés par les communes en matière d'habitat et de logement

La mobilisation des données statistiques

La dynamique territoriale a pu être appréhendée grâce à la mobilisation et le traitement de sources consolidées afin d'élaborer un regard sur les dynamiques socio-résidentielles du territoire :

- INSEE 2020, RGP et fichiers détails à l'individu
- Fichier foncier (MAJIC 2022) à la parcelle
- FILOCOM 2019
- HLM (SNE, RPLS, SISAL)
- CCVH (bilan, suivi parc privé, parc communal, parc HLM)

Entretiens les acteurs de l'habitat

Afin d'expliquer et de donner du sens aux chiffres, nous sommes allé à la rencontre des acteurs du territoire pour mener avec eux des entretiens qualitatifs afin de comprendre les modalités de travail, cerner les attentes les marges de progression ainsi que les nouveaux enjeux du territoire :

- DDTM
- DDCSPP
- OPH Hérault Logement
- Association Trait d'Union
- CLLAJ

Des entretiens dans chaque commune

La parole des élues a été entendue et valorisée dans le cadre d'entretiens individuels dans chaque commune afin d'interroger les politiques habitat au regard du terrain, mais aussi de répertorier les projets et les disponibilités foncières et immobilières.

Une enquête auprès des habitants

Un questionnaire en ligne a été largement diffusé auprès des habitants de la CCVH afin de mieux cerner leur perception du marché du logement, leurs difficultés à se loger et leurs besoins et attentes. Près de 180 réponses récoltées ont permis d'obtenir un panel représentatif de la diversité sociale de la Vallée de l'Hérault.

Cartographie des gisements fonciers disponibles

Une première identification des gisements fonciers stratégiques a été proposée à partir de la photo aérienne et du cadastre numérisé les plus récents (sources : DGFIP / BD ORTHO). Cette cartographie a été soumise aux élus dans le cadre d'entretiens menés dans chaque commune pour vérifier la concordance avec la réalité de terrain, mettre à jour les projets en cours et confirmer le ciblage des fonciers stratégiques à 6-10 ans.

Ce travail pour aboutir à un atlas foncier et immobilier des gisements et projets - notamment les secteurs stratégiques et une cartographie à la parcelle des logements vacants depuis plus de 2 ans confirmés.

METHODE

Le diagnostic est alimenté d'éléments issus de l'enquête en ligne auprès des habitants de la CCVH. Cette enquête diffusée en novembre et décembre 2023 à récolté 177 réponses.

Ces réponses se répartissent comme suit :

6 Profils socio	
Couples sans enfants actifs	30
Couples sans enfants retraités	26
Familles aisées	51
familles modestes	32
familles monoparentales	15
Personnes isolées	15

4 Profil occupation	
Locataires en cœur de bourg	36
Locataires en lotissement / campagne	17
PO cœur de bourg	57
PO lotissement / campagne	58



PARTIE 1
La Vallée de l'Hérault, un territoire accueillant et convoité

1 – Une trajectoire démographique sous le signe de l'accueil

2 – Des besoins en logement qui s'expriment à haute intensité et dans la diversité

1.1 Une trajectoire démographique sous le signe de l'accueil.

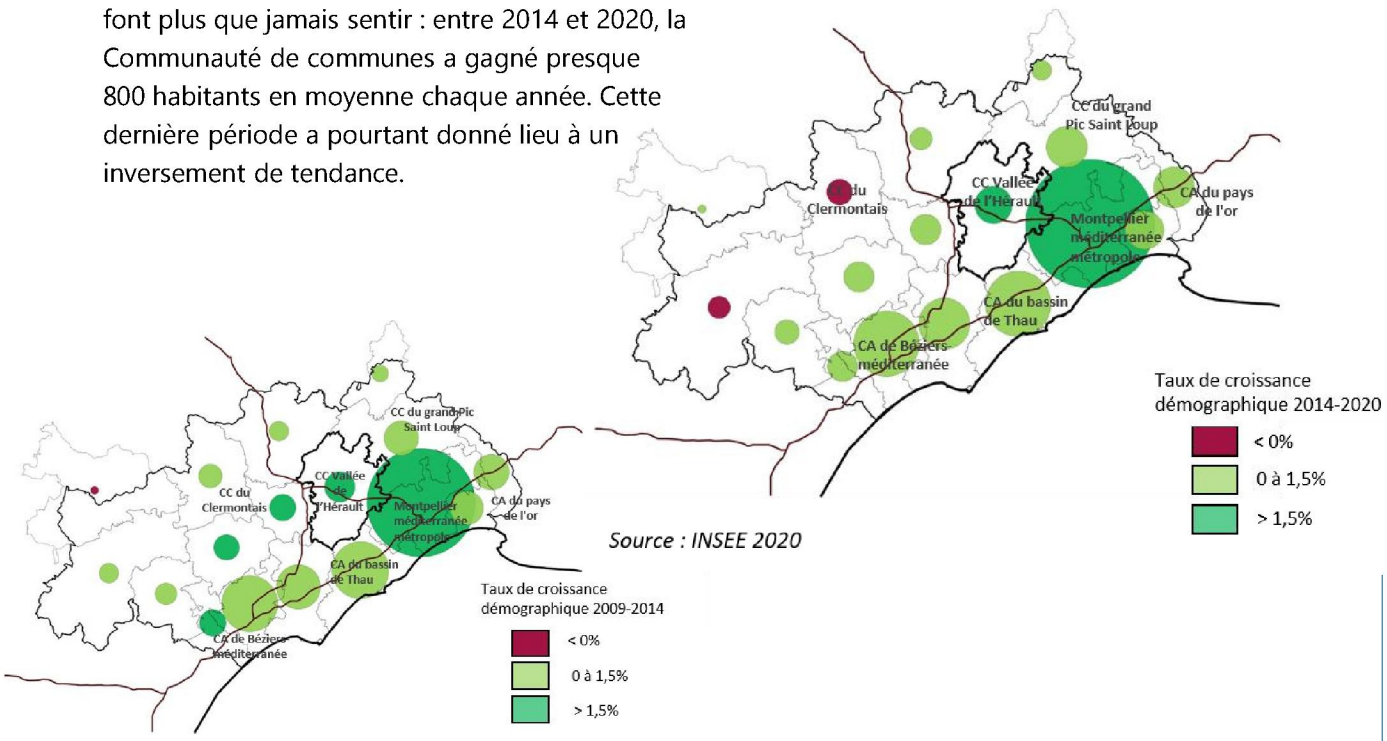
Une attractivité démographique toujours plus vive.

L'hyper-attractivité démographique de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault est remarquable.

Le territoire ne cesse de gagner des habitants et sa population dépasse désormais les 40 000 habitants. **En moins de 40 ans (de 1982 à 2020), ce nombre a plus que doublé**. La croissance démographique forte tient à la poursuite de **l'expansion de la métropole montpelliéraine** qui repousse toujours plus loin ses limites. A un degré moindre, la dynamique s'alimente aussi des interactions avec **l'arrière-pays biterrois**.

Les conséquences de cette position charnière se font plus que jamais sentir : entre 2014 et 2020, la Communauté de communes a gagné presque 800 habitants en moyenne chaque année. Cette dernière période a pourtant donné lieu à un inversement de tendance.

Alors que pendant des années, le puissant desserrement urbain de la métropole de Montpellier alimentait massivement la croissance démographique des territoires associés, la période récente (2014-2020) a vu **la métropole s'imposer de loin comme le territoire privilégié du développement démographique de l'Hérault** : 61% de la croissance démographique du département s'est concentrée sur les communes de Montpellier Méditerranée Métropole (contre 49% entre 2009 et 2014).



Département de l'Hérault - Evolution du nombre d'habitants par an.
Source : INSEE 2020

"Top 5"
2014-2020

Taux annuel d'évolution de la population	
CC Vallée de l'Hérault	**+2,0%**
Montpellier Méditerranée Métropole	+1,8%
CC du Grand Pic Saint-Loup	+1,3%
CA Hérault-Méditerranée	+1,1%

Evolution annuelle du nombre d'habitants	
Montpellier Méditerranée Métropole	+8 285
CA de Béziers-Méditerranée	+988
CA Hérault-Méditerranée	+880
CC Vallée de l'Hérault	**+779**

"Top 5"
2009-2014

Taux annuel d'évolution de la population	
CC du Clermontais	+2,2%
CC Les Avant-Monts	+2,1%
CC Vallée de l'Hérault	**+1,9%**
CC La Domitienne	+1,8%
Montpellier Méditerranée Métropole	+1,7%

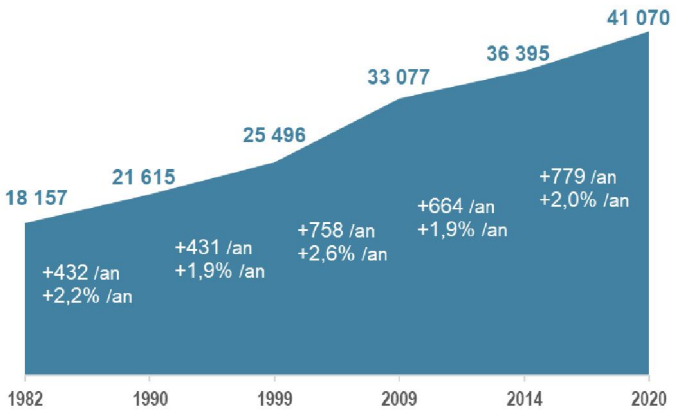
Evolution annuelle du nombre d'habitants	
Montpellier Méditerranée Métropole	+7 373
CA de Béziers-Méditerranée	+1 623
CA Sète Agglopôle Méditerranée	+1 304
CA Hérault-Méditerranée	+902
CC Vallée de l'Hérault	**+664**

Département de l'Hérault - Evolution du nombre d'habitants.
Source : INSEE 2020

Avec ce mouvement de repolarisation au bénéfice de la métropole, la croissance s'est ralentie dans le reste de l'Hérault. Pour illustration, dans le territoire voisin de la CC du Clermontais, le taux de croissance, situé à 2,2% l'an sur la période précédente, a fléchi à 0,9% entre 2014 et 2020.

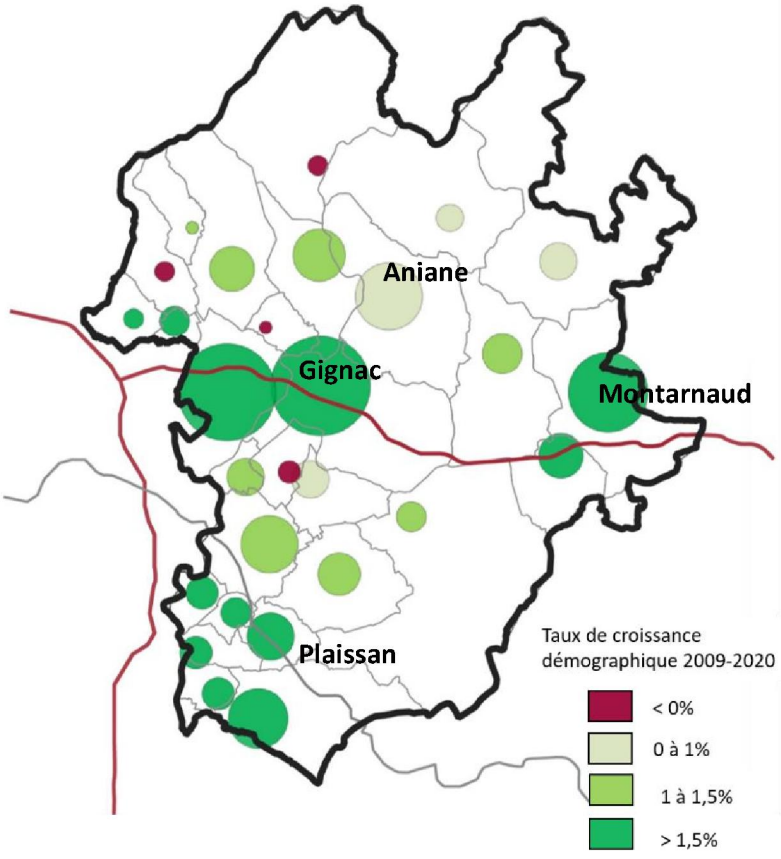
Toutefois, dans cette tendance récente au ralentissement du développement démographique au profit du recentrage métropolitain, la **CC de la Vallée de l'Hérault fait exception** :

- son **taux de croissance de la population (+2%)** a été le plus soutenu de l'ensemble des intercommunalités de l'Hérault entre 2014 et 2020 ;
- son gain annuel d'habitants (+779) la positionne à la 4ème place (derrière la métropole et les deux agglomérations de Hérault-Méditerranée et de Béziers-Méditerranée).



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



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

CC Vallée de l'Hérault - Evolution de la population (2009-2020)
Source : INSEE 2020

Les principaux pôles jouent un rôle structurant dans la fixation de cette dynamique démographique. Leur connexion aux axes routiers ainsi que leur niveau étoffé d'équipements et de services font que les 3 pôles urbains majeurs ont bénéficié largement de la progression de la population : entre 2009 et 2020, Gignac, Saint-André-de-Sangonis et surtout Montarnaud – en position de "porte d'entrée" par rapport au desserrement montpelliérain – ont enregistré le taux de croissance annuel le plus élevé entre 2009 et 2020 (+2,5% pour la moyenne des 3 communes).

Ce rythme soutenu leur a permis de capter plus de la moitié (52%) des gains de population enregistrés par la Communauté de communes au cours de la période. **La contribution à l'accueil des trois principaux pôles a donc été majeure et même majorée par rapport à leur poids démographique** (41% de la population du territoire). Leur fonction centrale dans la structuration du territoire s'en trouve renforcée.

« Ce qui nous a attiré c'est la tarification attractive des terrains à bâtir - Fiscalité (foncier) - sortir des communes de la métropole tout en ayant les commodités à proximité (magasins, hôpitaux, autoroutes, etc.) »

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

Avec moins d'ampleur, **le même constat vaut pour les pôles intermédiaires** : en captant davantage d'habitants (17% des gains) que leur poids démographique (14% de la population), Plaissan, Saint-Jean-de-Fos, Saint-Paul-et-Valmalle et Montpeyroux **ont tiré parti de leur niveau d'équipement et de service** pour prendre part activement à la dynamique d'accueil. Leur population a progressé de 2,3% chaque année entre 2009 et 2020.

C'est moins le cas des pôles secondaires : Le Pouget, Saint-Pargoire et plus particulièrement Aniane connaissent un développement plus mesuré (1,1% par an entre 2009 et 2020) et peinent davantage à capter la croissance démographique. S'ils en bénéficient, c'est à un niveau inférieur (11% des gains) à leur rang démographique (18% de la population). En diffusant, la dynamique d'accueil tend pour partie à les "enjamber".

CC Vallée de l'Hérault - Evolution de la population (2009-2020)
Source : INSEE 2020

2009-2020	nb d'habitants supplémentaires/an	Evolution annuelle du nombre d'habitants	*Poids démographique 2020*	*Poids dans les gains de population 2009-2020*
Pôles urbains majeurs	**+376**	**+2,5%**	**42%**	***52%***
Gignac	+122	+2,1%	16%	*17%*
Montarnaud	+149	+4,7%	10%	*20%*
Saint-André-de-Sangonis	+105	+1,9%	15%	*15%*
Pôles secondaires	**+78**	**+1,1%**	***18%***	***11%***
Aniane	+17	+0,6%	7%	*2%*
Le Pouget	+26	+1,4%	5%	*4%*
Saint-Pargoire	+35	+1,6%	6%	*5%*
Pôles intermédiaires	**+120**	**+2,3%**	***14%***	***17%***
Montpeyroux	+15	+1,2%	7%	*2%*
Plaissan	+53	+4,7%	5%	*4%*
Saint-Jean-de-Fos	+20	+1,3%	6%	*5%*
Saint-Paul-et-Valmalle	+32	+2,8%		
Autres communes	**+153**	**+1,6%**	***26%***	***21%***

La croissance démographique à haute intensité que connait la Vallée de l'Hérault, pose des exigences fortes en matière d'équipements et de services.

De manière positive, **l'armature des pôles parvient à structurer le développement résidentiel** : à peine 21% de la croissance démographique des 15 dernières années s'est opérée dans les communes avec peu ou pas de services, tandis que les pôles majeurs bénéficiaient de la moitié des gains.

Mais **la progression puissante de la population (sur)sollicite les équipements et les services voire les met en surchauffe.** Les besoins d'adaptation et de mise à niveau sont forts, en même temps qu'ils sont à satisfaire dans un contexte budgétaire de plus en plus contraint.

« Notre population est de plus en plus jeune : les effectifs de notre école ont explosé et l'offre de services insuffisante. »

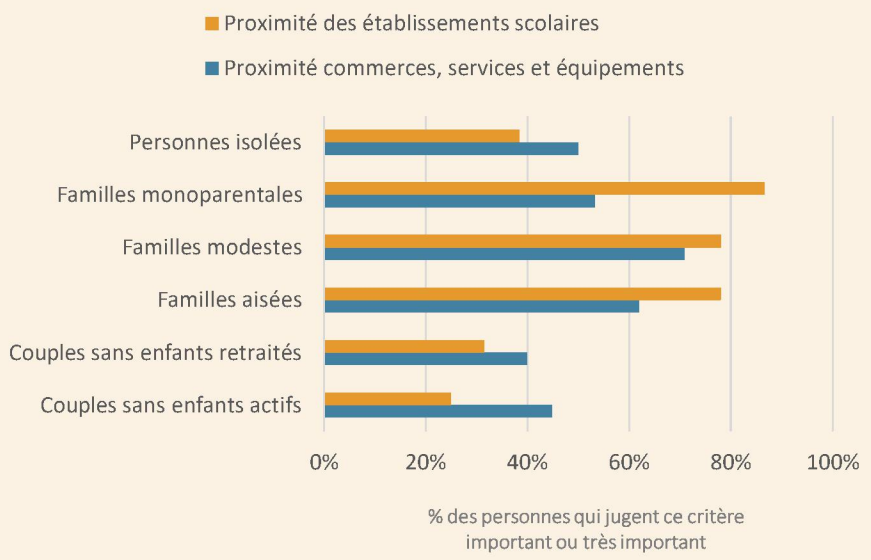
Mairie de Saint-Paul-et-Valmalle, Entretiens communes.

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

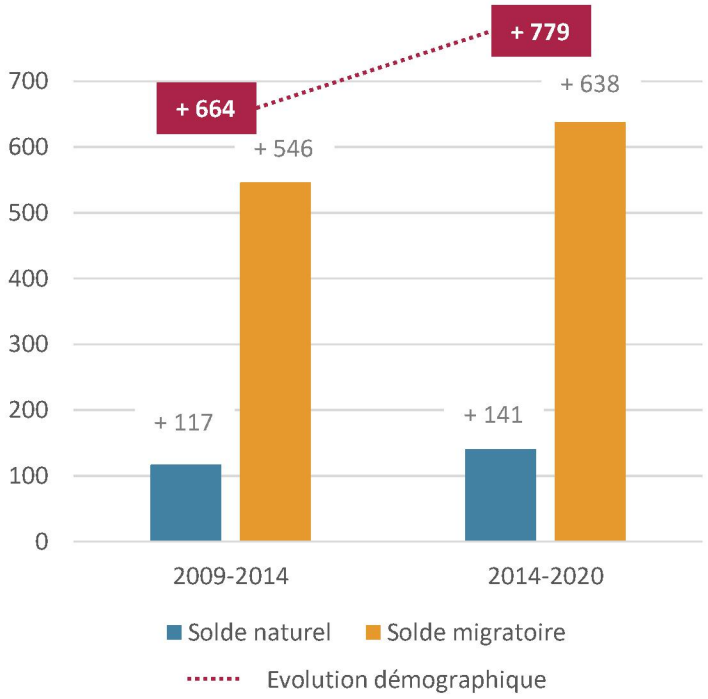
La proximité des services et établissements scolaires est un critère déterminant pour l'installation de tous les profils de ménage.

Critères jugés « importants » ou « très importants » dans le choix du lieu de vie (commune) :

la proximité des commerces et services.



L'arrivée d'habitants impulse la croissance démographique.



CC Vallée de l'Hérault - Evolution des soldes naturel et migratoire [2009-2014] [2014-2020] . *Source : INSEE 2020*

Dans sa progression de population, **la Vallée de l'Hérault associe attractivité résidentielle et vitalité démographique.**

Avec un solde migratoire largement positif et qui s'amplifie, la croissance démographique se nourrit tout d'abord de l'arrivée de nouveaux habitants. **L'accueil externe est de loin le principal ressort du développement démographique puissant de la vallée de l'Hérault** : plus de 80% des gains de population sont liés aux arrivées bien plus importantes que les départs.

Avec plus de naissances que de décès, le solde naturel positif vient conforter la dynamique démographique. Elle est aussi le signe de **l'attractivité du territoire pour les jeunes familles avec enfants.**

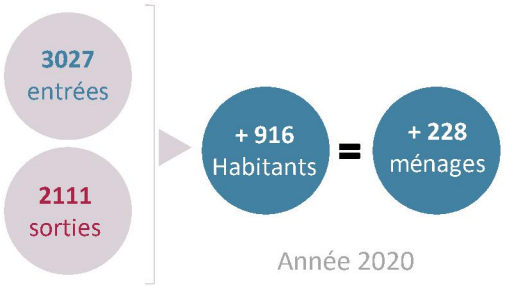
En reposant sur un double ressort, la croissance démographique alimente des besoins en logement qui sont à la fois "internes" et "externes". Entre les deux catégories, les profils, les attentes ou encore les capacités financières ne sont pas toujours similaires voire peuvent rentrer en concurrence.

Le desserrement métropolitain, locomotive du puissant développement démographique…

Au cours de l'année 2020, les échanges entre les "entrants" et les "sortants" font apparaître un solde positif de 916 habitants qui représentent 228 ménages. En une seule année, c'est l'équivalent de plus de 2% de la population qui s'est renouvelée.

Dans les mouvements de population, **la vallée de l'Hérault sort gagnante à l'égard de pratiquement tous les territoires**, notamment avec les autres territoires de l'Hérault (+528 habitants). En étant à l'origine de plus de la moitié du solde (58%), les échanges internes au département sont le principal ressort des mobilités résidentielles vers la CCVH.

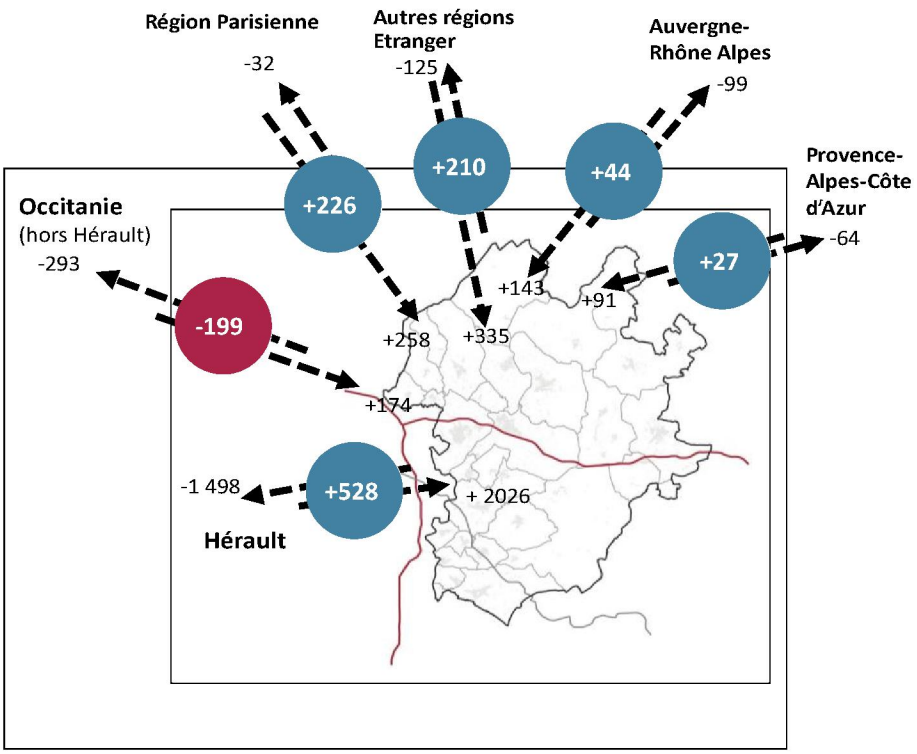
Le bilan positif vaut aussi vis-à-vis des régions proches ou voisines (Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes) et aux régions plus lointaines, comme l'Ile-de-France (+226).



CC Vallée de l'Hérault – Mobilité résidentielles
Source : INSEE 2020

Ce n'est qu'avec l'Occitanie (hors Hérault) que les départs prennent le pas sur les arrivées, dans une dynamique que porte le rayonnement de la capitale régionale toulousaine.

CC Vallée de l'Hérault – Mobilités résidentielles (entrants / sortants - 2020).
Source : INSEE 2020



Des dynamiques migratoires largement favorables à la Vallée de l'Hérault.

Les jeunes couples et les familles "installées" quittent la métropole de Montpellier pour la Vallée de l'Hérault

	Entrants	Sortants	Solde
Elève, étudiant	37	86	**-49**
Jeune 1er emploi	52	56	**-4**
Jeune couple	308	77	**231**
Famille installée	162	31	**132**
Moins de 15 ans	297	48	**249**
Personne isolée en emploi	120	128	-8
Personne isolée fragile	58	29	**30**
Retraité	30	27	3
Ensemble	1063	481	582

CC Vallée de l'Hérault - Mobilités résidentielles (entrants et sortants)
CCVH avec Montpellier Méditerranée Métropole . *Source : INSEE 2020*

A l'échelle du département et pour l'année 2020, c'est bien la métropole de Montpellier qui porte pour beaucoup la dynamique d'accueil de la CCVH : plus d'un arrivant héraultais sur deux est issu de la capitale du Languedoc. Avec leur venue, le solde entrants / sortants permet au territoire de gagner 582 habitants.

Les jeunes couples et les familles installées dominent parmi les habitants qui arrivent de la métropole. Le ressort fortement "typé" qui porte aujourd'hui l'attractivité résidentielle du territoire, tient à un mécanisme plutôt classique : pour devenir propriétaires – tout particulièrement d'une maison individuelle –, ces familles (ou futures familles) sont amenées à s'éloigner de Montpellier où les tensions toujours plus vives du marché du logement bloquent la concrétisation de leur projet d'achat ou de construction. La recherche d'un cadre de vie préservé motive aussi leur venue.

« C'est un joli village calme avec une bonne entente entre les habitants, une épicerie, pas trop loin de Montpellier où nous vivions »

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

« Nous sommes venus pour le prix de l'immobilier par rapport à Montpellier, l'éloignement à Montpellier et un environnement sain pour mon fils»

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

Dans des proportions qui n'ont rien de comparable (solde d'une trentaine de personnes), **le même effet de surchauffe et de tensions alimente la venue de personnes isolées en situation fragile.** Elles aussi font le choix (contraint ou voulu) de quitter la métropole montpelliéraine, pour **espérer trouver des conditions de vie davantage favorables** (dont un logement moins cher) et parfois aussi pour enclencher un changement de vie.

Les jeunes en formation ou à la recherche d'un premier emploi représentent la seule catégorie déficitaire dans les échanges de la vallée de l'Hérault avec Montpellier Méditerranée Métropole. La possibilité de faire des études et/ les perspectives d'accès au marché du travail qu'offre la capitale du Languedoc, expliquent leurs départs, contre lesquels la CCVH a structurellement du mal à lutter.

« Suite à une séparation, j'ai surtout cherché un bien dans mon budget en faisant des concessions »

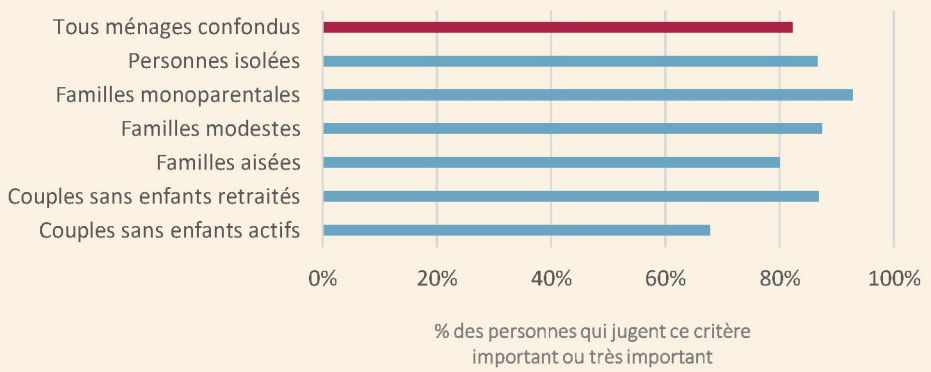
Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

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

Le cadre de vie, un atout majeur de la CCVH dans son attractivité auprès de tous les ménages.

Critères jugés « importants » ou « très importants » dans le choix du lieu de vie (commune) :

Le cadre de vie.



Face à la surchauffe, Les effets de report sur le Clermontais

Autant la vallée de l'Hérault est largement attractive face aux territoires héraultais plus distants (la métropole mais aussi les territoires littoraux), autant **elle perd légèrement des habitants dans son rapport aux territoires proches.** Le déficit vaut particulièrement avec l'intercommunalité voisine : dans les échanges entrants / sortants de l'année 2020, la CCVH a perdu 138 habitants avec la Communauté de communes du Clermontais.

Les profils concernés recouvrent deux grandes catégories : d'une part, **les familles installées et de l'autre, les personnes isolées** (avec ou sans emploi). Ces deux profils sont différents mais les raisons à l'origine de leurs départs en direction des territoires proches recouvrent un facteur commun : la pression croissante sur les prix qui englobe progressivement la vallée de l'Hérault, au fur et à mesure de la poursuite du desserrement montpelliérain. **Les territoires un peu plus en recul proposent des prix du foncier et du logement encore préservés des effets de tension.** Ils jouent de plus en plus une fonction de report, non seulement pour les habitants de la métropole mais aussi désormais pour une partie de ceux de la vallée de l'Hérault, en quête d'un accès au logement au coût plus abordable pour leur permettre de dérouler leur parcours résidentiel.

« Beaucoup de personnes de Montpellier viennent s'installer pour le confort. Gignac est devenu beaucoup trop cher et les gignacois n'ont plus de quoi acheter des terrains, maisons... »

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

L'amorce d'une dynamique de report d'une partie des habitants de la Vallée de l'Hérault vers le Clermontais ?

	Entrants	Sortants	Solde
Elève, étudiant	5	20	**-15**
Jeune 1er emploi	40	31	**9**
Jeune couple	51	55	**-4**
Famille installée	10	30	**-19**
Moins de 15 ans	66	96	**-30**
Personne isolée en emploi	36	71	**-35**
Personne isolée fragile	20	60	**-39**
Retraité	25	30	**-5**
Ensemble	254	392	**-138**

CC Vallée de l'Hérault - Mobilités résidentielles (entrants et sortants) CCVH avec la CC du Clermontais. *Source : INSEE 2020*

Le marché du logement de la vallée de l'Hérault impacte donc son attractivité, avec des conséquences paradoxales :

- d'un côté, les prix plus abordables que dans la métropole et sa 1ère couronne attirent les familles qui souhaitent accéder à la propriété ;
- de l'autre, leur progression commence à avoir des effets bloquants qui amènent certains habitants de la CCVH à se reporter vers les territoires voisins, faute de pouvoir assurer "sur place" le déroulé de leurs parcours résidentiels.

L'éloignement de l'emploi et la résidentialisation

Les réseaux de communication et tout particulièrement l'A750 à l'accès gratuit favorisent les installations résidentielles à distance de son lieu de travail. Cet élargissement des possibilités d'installation a pour contrepartie de rallonger les déplacements domicile / travail.

Les actifs de la vallée de l'Hérault sont nombreux à s'accommoder de ces trajets quotidiens ou à "faire avec" : 65% d'entre eux (10 976) sont des "navetteurs" qui quittent chaque matin la CCVH pour aller travailler ailleurs. Montpellier Méditerranée Métropole constitue de loin leur principale destination : **40% des actifs de la CCVH (6 881) font tous les jours l'aller-retour entre leur lieu de résidence et la métropole**. Le parcours inverse (de Montpellier vers la vallée de l'Hérault) est dix fois moins fréquent (677).

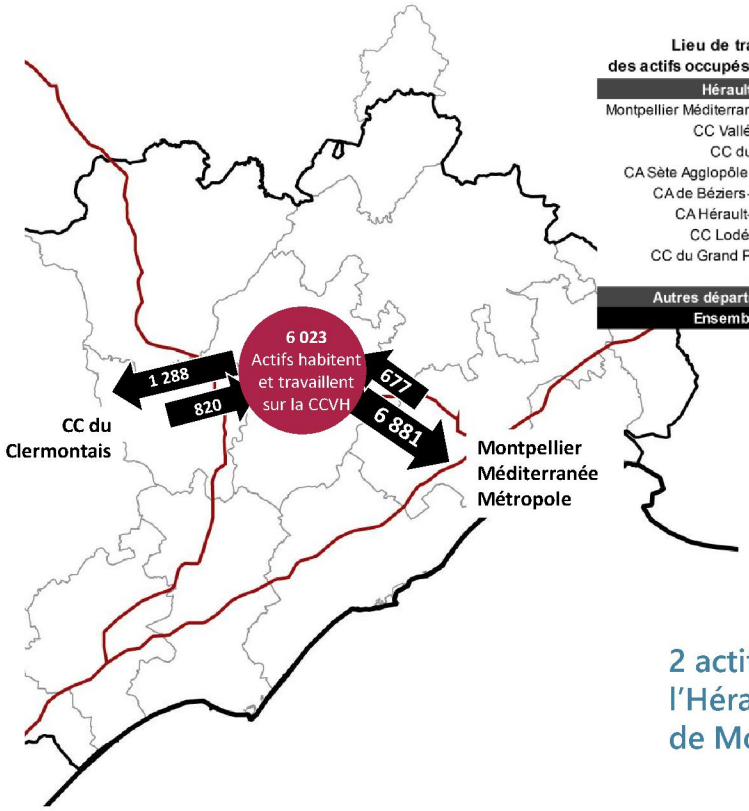
Les trajets domicile-travail s'opèrent davantage en proximité pour :

- les **6 023 habitants de la CCVH qui vivent et travaillent au sein du territoire** (soit 35% de l'ensemble des actifs) ;
- les **1 288 habitants de la vallée de l'Hérault (soit 8% des actifs du territoire) qui travaillent dans l'intercommunalité voisine du Clermontais**. Les mobilités professionnelles présentent un solde favorable à la CCVH (+468 actifs), contrairement aux mobilités résidentielles (-138 habitants). Les deux constats sont cohérents pour suggérer que le Clermontais voisin joue de plus en plus une fonction de report du "desserrement" de la CCVH.

« J'ai choisi Tressan car j'ai mon activité professionnelle entre Montpellier, Béziers et autres»

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

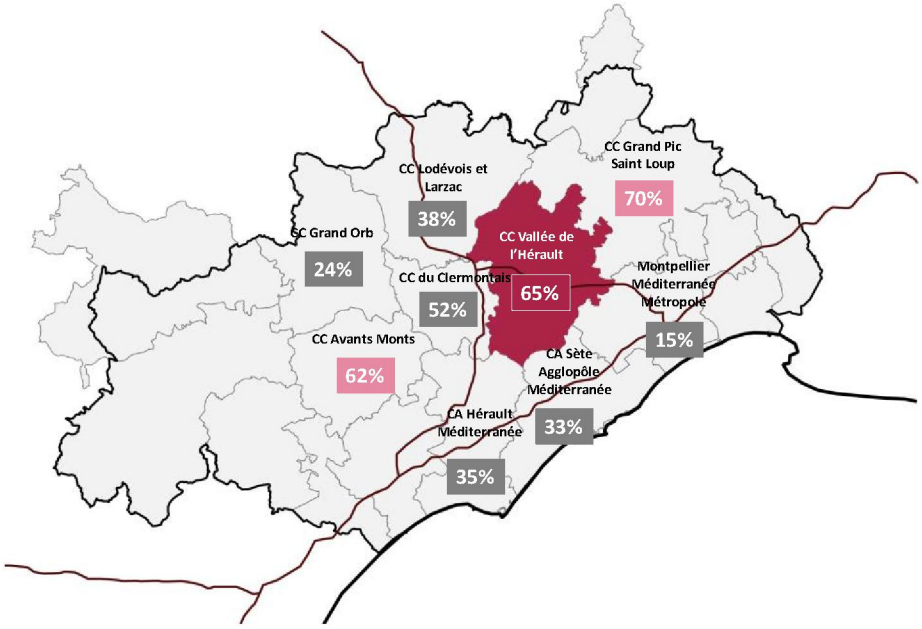
CC Vallée de l'Hérault – Mobilités professionnelles (lieu de travail / lieu de résidence - 2020) .
Source : INSEE 2020



Lieu de travail des actifs occupés de la CC VH	Nombre	Répartition géographique
Hérault	16 464	97%
Montpellier Méditerranée Métropole	6 881	40%
CC Vallée de l'Hérault	6 023	35%
CC du Clermontais	1 288	8%
CA Sète Agglopôle Méditerranée	471	3%
CA de Béziers-Méditerranée	393	2%
CA Hérault-Méditerranée	380	2%
CC Lodévois et Larzac	352	2%
CC du Grand Pic Saint-Loup	327	2%
Autres CC 34	350	2%
Autres départements	535	3%
Ensemble	16 999	100%

2 actifs sur 5 qui habitent la Vallée de l'Hérault, travaillent dans la métropole de Montpellier.

Presque deux-tiers des actifs habitent la Vallée de l'Hérault sans y travailler



Département de l'Hérault - Part des actifs occupés qui ne travaillent pas dans l'EPCI où ils habitent (2020). *Source : INSEE 2020*

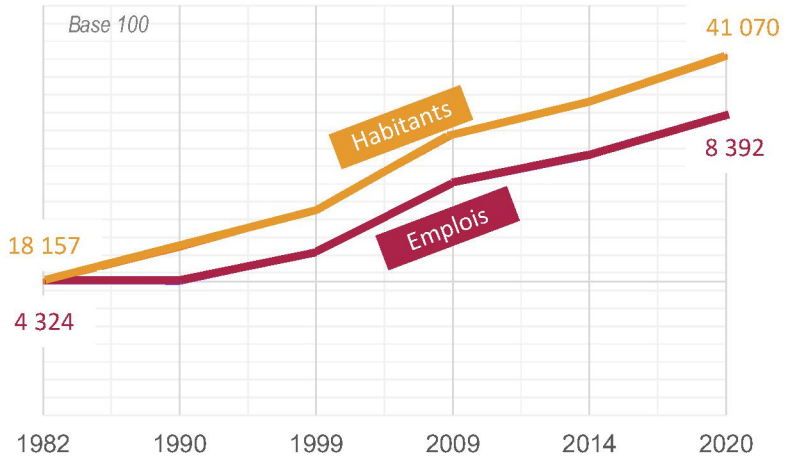
La fonction économique de la Vallée de l'Hérault est en retrait par rapport à sa vocation résidentielle. Le poids élevé des actifs qui habitent la CCVH tout en travaillant dans la métropole montpelliéraine, souligne la **position de dépendance économique** dans laquelle se trouve le territoire. La dissociation entre lieu d'emploi et lieu de travail vaut pour tous les EPCI placés dans l'orbite de l'expansion métropolitaine. Elle s'exprime avec particulièrement d'intensité dans la Vallée de l'Hérault : **son « taux d'évasion » (part des actifs qui ne travaillent pas sur le territoire) de 65%** est l'un des plus importants du département.

La CC de la Vallée de l'Hérault **s'est développée essentiellement sur le registre résidentiel**, en accueillant bien plus d'actifs que son tissu économique n'a créé d'emplois. Son ratio emploi / actifs ressort comme le plus déséquilibré de l'ensemble des intercommunalités de l'Hérault : le territoire **loge aujourd'hui deux fois plus d'actifs (16 885 actifs occupés) qu'il ne propose d'emplois (8 137).**

Département de l'Hérault - Part des actifs occupés par EPCI. *Source : INSEE 2020*

	Actifs occupés pour 1 emploi	Actifs occupés 15-64 ans 2020	Emplois au lieu de travail 2020
CA de Béziers-Méditerranée	0,8	39 034	51 851
Montpellier Méditerranée Métropole	0,8	195 381	237 605
CC Grand Orb	0,9	6 231	6 784
CA du Pays de l'Or	0,9	17 511	18 555
CC MLHL	1,0	735	738
CA Hérault-Méditerranée	1,1	25 513	24 064
CC Lodévois et Larzac	1,1	5 182	4 598
CA Sète Agglopôle Méditerranée	1,2	44 325	38 075
CC du Minervois au Caroux	1,2	4 754	4 066
CC du Clermontais	1,2	10 582	8 732
CC Cévennes Gangeoises et Suménoises	1,4	3 903	2 844
CC du Pays de Lunel	1,5	19 730	13 606
CC Sud-Hérault	1,5	6 364	4 196
CC La Domitienne	1,6	10 964	6 792
CC du Grand Pic Saint-Loup	1,8	21 278	12 087
CC Les Avant-Monts	1,9	10 190	5 258
CC Vallée de l'Hérault	2,1	16 885	8 137
Hérault	1,0	438 561	447 987

CC Vallée de l'Hérault - Evolution du nombre d'habitants et d'emplois (1982-2020). *Source : INSEE 2020*



La croissance de population va progressivement de pair avec la création d'emplois.

Néanmoins **l'assise économique se renforce, avec le développement des services à la population.** Dans la vallée de l'Hérault, l'économie locale fournit 8 400 emplois. En doublant entre 1982 et 2020, l'offre d'emplois a progressé de manière significative. En retrait jusqu'à la fin des années 1990 par rapport à la dynamique démographique, la courbe d'évolution de l'emploi suit désormais la même tendance haussière que la croissance de la population.

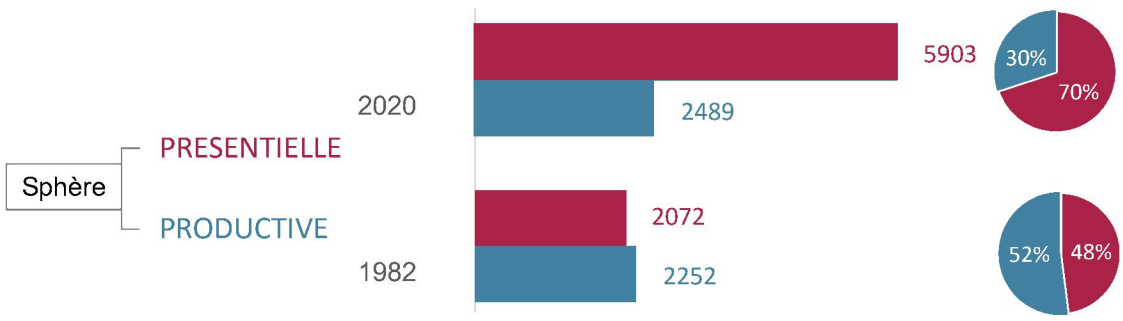
Le parallèle entre les deux courbes reflète **l'effet dopant que génère l'arrivée d'habitants sur la création d'emplois.** L'économie locale se structure et se développe autour des commerces et des services à la population. La sphère "présentielle", qui couvre **les activités de biens et de services à destination des habitants du territoire, est bien le moteur du développement économique de la vallée de l'Hérault.**

Ses effectifs ont progressé de 3 831 emplois entre 1982 et 2020, tandis que la sphère "productive" peinait à les stabiliser (+237). D'équilibré entre les 2 sphères il y a 40 ans, la structure de l'activité économique locale est désormais dominée par les services aux habitants (70% des emplois en 2020).

« On ne veut surtout pas devenir un village dortoir. »

Mairie de Sainte-Bauzille, Entretien commune.

CC Vallée de l'Hérault - Nombre et répartition des emplois par sphère d'activités (1982 et 2020) *Source : INSEE 2020*



Les interdépendances entre la vallée de l'Hérault et la métropole montpelliéraine sont fortes : dans un processus classique, le cœur métropolitain joue le rôle de locomotive économique, tandis que les territoires associés sont mobilisés principalement dans une fonction d'accueil du "desserrement" résidentiel métropolitain.

Cette fonction résidentielle alimente progressivement l'activité économique, à travers la création des commerces et des services qui sont nécessaires pour couvrir les besoins quotidiens des habitants. Si l'économie "présentielle" se développe et consolide la fonction économique de la Vallée de l'Hérault, elle expose aussi à des risques ou des fragilités :

- le risque de s'engager dans une sorte de "fuite en avant", qui consisterait à accueillir toujours plus d'habitants – et à ouvrir toujours plus d'hectares à l'urbanisation – pour financer la création des services et équipements que nécessite l'afflux de population ;

- l'exposition à des conditions d'emploi précaires, en raison des niveaux de rémunération modestes ou de la fréquence des temps partiels dans le secteur des commerces et des services.

Enfin, la fonction d'accueil du territoire pose des exigences fortes en matière de logement pour répondre aux besoins de tous les ménages.

1.2 Des besoins en logement qui s'expriment à haute intensité et dans la diversité.

La trajectoire démographique du territoire le met au défi pour répondre à cette demande accrue, en matière de services, de mobilités mais aussi de logements. En effet, **le profil familial de la dynamique d'accueil façonne les besoins en logement, mais les évolutions de la société et des modes de vie jouent aussi.**

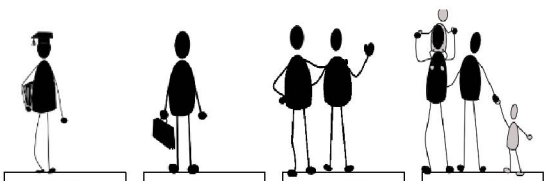
Dans sa dynamique démographique soutenue, la **CC Vallée de l'Hérault « gagne » dans la diversité des profils avec une augmentation de la quasi-totalité des différents ménages.**

L'attractivité résidentielle vaut particulièrement à l'égard des familles. Le modèle familial dit "nucléaire" – constitué par les couples qui vivent ensemble avec leur(s) enfant(s) – est toujours dominant. Mais la montée des séparations et des divorces voit progresser les familles monoparentales et leurs pendants (ex-conjoints). Ces deux catégories ont été à l'origine de près du tiers (33%) de l'augmentation des ménages enregistrée entre 2009 et 2020.

Jeune grâce à sa dominante familiale, le territoire n'échappe pas pour autant à la tendance générale au vieillissement de la population : 12% des ménages sont constitués de retraités de plus de 65 ans qui vivent seuls dans leur logement.

Les couples augmentent aussi significativement. Les uns sont dans la perspective de fonder une famille ; les autres, plus âgés, ont vu leur(s) enfants quitter le foyer parental.

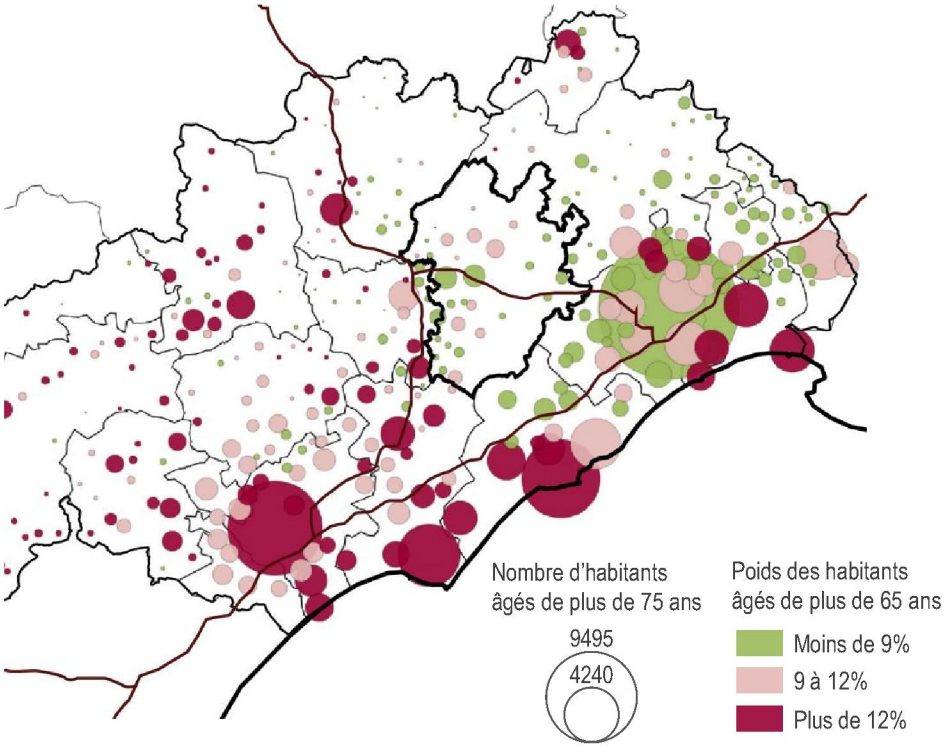
L'attractivité résidentielle vaut pour des profils diversifiés, en même temps que les évolutions sociétales recomposent la structure des ménages. La pluralité des besoins en logement qui en résulte, **pose l'exigence de structurer et d'orienter la production de logements vers toujours plus de diversité.**



Ménages en 2020	16 939 ménages	140 Jeunes 15-24 ans	574 Personnes seules 25-39 ans	4 709 Couples sans enfant	5 494 Familles avec enfant(s)	3 715 Familles monoparentales et conjoints séparés	2 063 Retraités seuls de plus de 65 ans	244 Autres hors famille
part		0,8%	3%	28%	32%	22%	12%	1%
Ménages supplémentaires 2009-2020	3 604	-13	123	764	984	1 208	639	-101

CC Vallée de l'Hérault - Evolutions des ménages.
Source : INSEE 2020

Avec l'amorce du vieillissement de la population, la pluralité des attentes et des besoins des seniors.

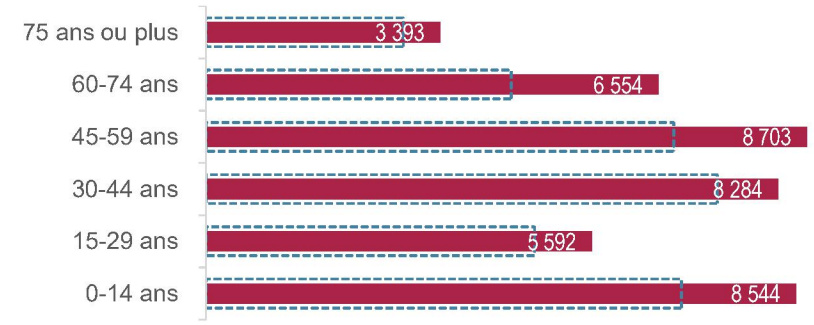


Le vieillissement de la population est moins perceptible en Vallée de l'Hérault que dans les territoires du littoral et de l'arrière-pays.

CC Vallée de l'Hérault - Nombre et poids de la population âgée de plus de 65 ans (2020). *Source : INSEE 2020*

La population de la vallée de l'Hérault est plutôt jeune mais sans échapper à la tendance générale au vieillissement de la population. Alimentée par une dominante familiale (couples avec enfant(s), familles monoparentales ou recomposées...), la dynamique d'accueil de la vallée de l'Hérault renouvelle et rajeunit la population. Le territoire reste jeune et s'en sort bien comparé aux autres territoires de l'Hérault qui sont davantage affectés par le vieillissement de leurs habitants.

En particulier, la différence est nette entre Gignac et Saint-André-de-Sangonis où moins de 9% de la population est âgée de plus de 75 ans, contre plus de 12% dans de nombreux bourgs du département (Bédarieux, Lodève, Ganges...).



Sans être le seul levier, le vieillissement de la population alimente sa croissance.

CC Vallée de l'Hérault - Evolution (2009-2020) de la pyramide des âges.
Source : INSEE 2020

La dynamique de fond que représente le vieillissement de la population, fait néanmoins sentir ses effets. La "soixantaine" est franchie pour près du quart de la population (24%). Les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux au sein du territoire : en représentant la classe d'âge qui a le plus augmenté durant les 10 dernières années, ils ont contribué significativement à la croissance de la population.

L'avancée en âge expose à des fragilités sociales et financières. Ainsi, **37% des "65-79 ans" de la Vallée de l'Hérault vivent seul(es) dans leur logement** et leur proportion va jusqu'à atteindre 61% pour les habitants qui ont dépassé les 80 ans.

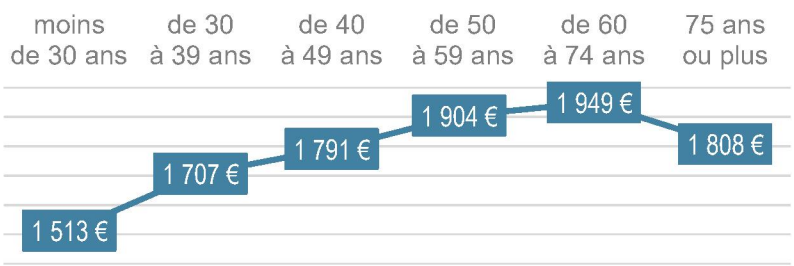
Se retrouver dans son logement en étant âgé(e) et veuf(ve) complique le quotidien, en signifiant d'avoir à accomplir seul(e) les tâches de la vie courante (les courses, les repas, le ménage...). Ces situations sont exposées à un risque accru de fragilisation des liens sociaux et de repli sur soi.

Enfin, l'éloignement géographique représente une autre contrainte : **44% des personnes seules âgées d'au moins 65 ans vivent dans les communes du territoire qui disposent le moins de commerces et de services** (celles situées en dehors des "pôles urbains majeurs" et des "pôles secondaires").

La précarité des ressources peut représenter un autre facteur de fragilité. Après avoir progressé de manière régulière tout au long des carrières professionnelles, les ressources se stabilisent avec le passage à la retraite pour ensuite diminuer au-delà de 75 ans. Le revenu médian baisse alors de presque 150 € par mois, comparé à la classe d'âge précédente. La propriété de sa maison offre une forme de sécurité mais les situations de pauvreté atteignent un niveau significatif chez les personnes âgées de plus de 75 ans :

- un quart d'entre elles vivent avec moins de 1 318 € par mois ;
- 15% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.

CC Vallée de l'Hérault - Revenus disponibles (2020) par unité de consommation selon les classes d'âge de la personne référente du ménage; *Source : INSEE 2020*



L'adaptation des logements à la mobilité réduite

Les personnes âgées sont attachées à leur domicile mais ce dernier révèle ses contraintes au fur et à mesure de la montée des difficultés cognitives et physiques qui accompagne l'avancée en âge, avec notamment :

- Le recours souvent obligé à des déplacements en voiture,
- la sous-occupation (après le départ des enfants puis le décès du conjoint),
- le déficit d'accessibilité (chambres à l'étage, marches d'accès à l'entrée, baignoire...),
- les contraintes de ménages et d'entretien (jardin plus difficile à entretenir...),
- la difficulté à chauffer de grandes pièces.

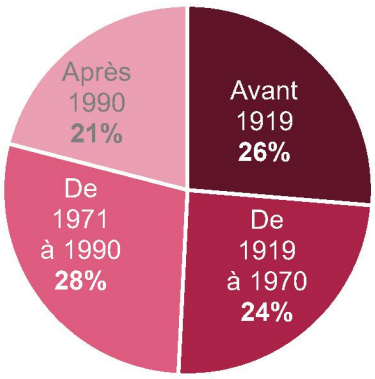
Les personnes âgées d'au moins 80 ans occupent des logements :

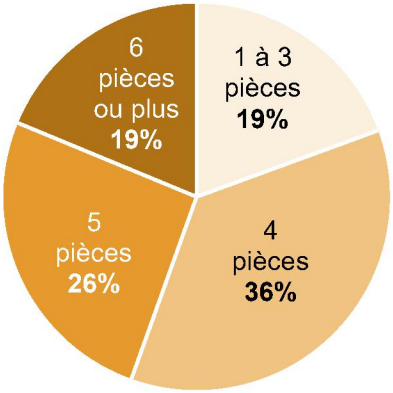
- souvent de grande taille (au moins 5 pièces pour 45% d'entre eux) ;
- plutôt anciens (avec plus de la moitié construite avant la première réglementation thermique de 1974)

Les caractéristiques des logements occupés par les seniors rappellent que **leur maintien à domicile n'est possible qu'à condition que leur logement s'adapte ou anticipe la montée de la dépendance.** Mais des limites financières peuvent se poser en cas de ressources modestes. Les freins psychologiques alimentent aussi les hésitations et réticences : certaines personnes âgées ne se sentent pas le courage de faire face seules à la définition et à la réalisation des travaux d'adaptation ; d'autres n'en perçoivent pas l'utilité dans l'immédiat et repoussent à plus tard.

« Avec l'âge, les capacités physiques déclinent. Vivre dans - et entretenir- une grande maison avec escaliers, du terrain, dans un village avec peu de transports publics peut s'avérer un jour impossible.»

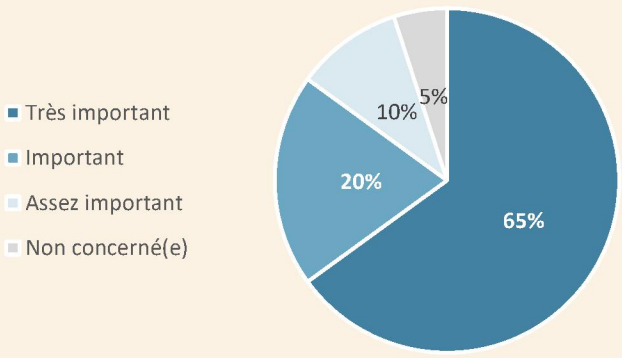
Question « Habiter en Vallée de l'Héraiult », Coopérative Place.





CC Vallée de l'Hérault - Période de construction et typologie des résidences principales des ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 80 ans. *Source : INSEE 2020*

L'adaptation du logement, un enjeu majeur pour les retraités et les séniors.



Le Programme d'Intérêt Général RENOVISSIME de la CCVH s'attache à lever ces écueils. Sur sa dernière période (2018-2023), les résultats ont été probants :

- 103 dossiers Autonomie étaient notifiés fin mars 2023 (soit le quart de l'ensemble des dossiers) ;
- les objectifs fixés ont pratiquement été atteints (à hauteur de 82%) ;
- le montant moyen des travaux d'adaptation s'est élevé à 10 740 € ;
- les aides publiques ont permis de couvrir 85% du coût. De l'ensemble des travaux, ceux qui concernent l'autonomie, débouchent sur le reste à charge le plus faible (1 635 € en moyenne). Ce montant modeste est rendu possible par la volonté de la CCVH de mettre l'accent sur les aides en faveur des dossiers Autonomie. La pertinence de ce choix est confirmée par les résultats du questionnaire adressé aux bénéficiaires du PIG : ceux aidés pour les travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie ont tout particulièrement fait part de leur difficulté à constituer l'apport (8 sur 10, contre 4 sur 10 pour les dossiers Energie).

Ces éléments de bilan soulignent les effets bénéfiques de la prise en compte par le PIG des enjeux d'adaptation du logement face à l'âge et/ou au handicap : le programme mobilise les financements croisés qui permettent de limiter le coût des travaux ; il propose un soutien personnalisé, particulièrement important pour à la fois rassurer et convaincre les personnes âgées.



CC Vallée de l'Hérault - PIG RENOVISSIME (2018-2023) – Financement des dossiers "Autonomie".
Source : ???

CCVH, pôle Habitat je présume

L'hébergement spécialisé et médicalisé

Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées pour 100 habitants âgés de "75 ans ou plus"		Nb de places d'hébergement pour personnes âgées	Population âgée de "75 ans ou plus"	Poids des "75 ans ou plus"
CC Lodévois et Larzac	18	324	1 775	12%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	17	55	326	15%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	14	206	1 501	13%
CC La Domitienne	13	394	3 122	11%
CC Sud-Hérault	13	314	2 501	14%
CC du Clermontais	12	354	2 949	10%
CC Grand Orb	12	354	3 018	15%
CC du Grand Pic Saint-Loup	10	453	4 469	9%
CC Vallée de l'Hérault	10	324	3 393	8%
CC Les Avant-Monts	9	286	3 094	11%
CC du Minervois au Caroux	9	185	2 046	14%
Montpellier Méditerranée Métropole	8	3 342	39 780	8%
CA de Béziers-Méditerranée	8	1 296	15 704	12%
CA Hérault-Méditerranée	8	865	10 566	13%
CC du Pays de Lunel	8	378	4 658	9%
CA Sète Agglopôle Méditerranée	8	1 271	16 097	13%
CA du Pays de l'Or	3	195	5 883	13%
Hérault	9	10 596	120 883	10%

CC Vallée de l'Hérault – Nombre de places d'hébergement pour personnes âgées pour 100 habitants âgés de 75 ans et plus. *Source : ???*

La montée des difficultés motrices et cognitives, la perte d'autonomie peuvent finir par compromettre le maintien au domicile. **L'accueil en hébergement spécialisé et médicalisé devient alors la solution.** Dans le territoire de la vallée de l'Hérault, les structures d'hébergement des personnes âgées disposent de **324 places qui offrent une capacité d'accueil de 10 places pour 100 habitants âgés de 75 ans ou plus.** Ce niveau d'équipement se situe dans la moyenne départementale. Il est nettement inférieur à celui des intercommunalités d'inscription rurale du Nord de l'Hérault et qui sont confrontées au vieillissement accéléré de leur population.

Mais **la CCVH ressort plutôt bien dotée au regard du poids encore modeste des seniors dans sa population** : pour un poids équivalent des "75 ans ou plus", son ratio d'équipement offre par exemple 2 places de plus que la métropole de Montpellier.

Les deux pôles majeurs concentrent les établissements à la capacité d'accueil la plus élevée, mais d'autres pôles contribuent à mailler le territoire par des structures de plus petite taille. **Le secteur "Plaine et vallée" ressort toutefois comme la seule composante à ne pas disposer d'EHPAD.** Le fonctionnement de certains établissements est adapté à la prise en charge des malades d'Alzheimer, soit en accueil de jour (18 places), soit en hébergement complet (12 places).

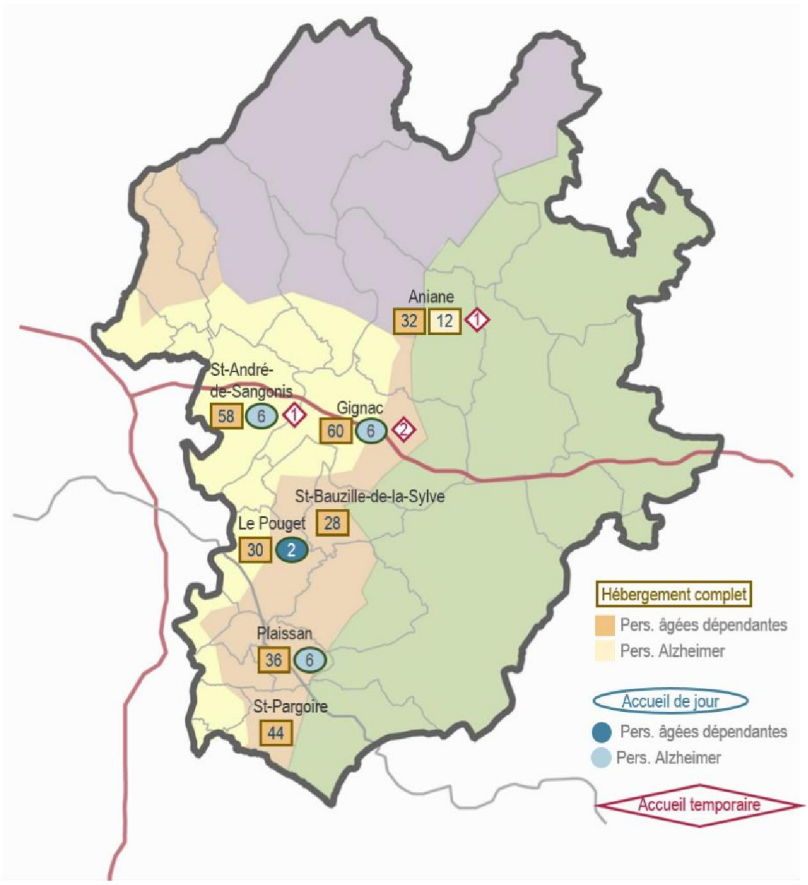
De nouveaux besoins s'affirment autour d'un « mode d'habiter » qui favorise les liens sociaux et propose un cadre de vie rassurant et convivial.

Avec l'amélioration de leur état de santé mais aussi le désir de profiter pleinement et activement de leur retraite, **les séniors se tournent vers des solutions intermédiaires entre le domicile (qui devient trop contraignant) et l'EHPAD** (qui n'est envisagé qu'en fin de vie, avec la perte d'autonomie). Leurs attentes se portent de plus en plus vers des solutions d'habitat inclusif :

- qui offrent un véritable « chez soi » (indépendant, ergonomique et fonctionnel) ;
- qui proposent un « mode d'habiter » permettant à la fois de se sentir moins isolé (socialement et géographiquement), d'être soutenu si besoin dans les activités de la vie courante, ou encore de bénéficier de formes d'entraide, de moments de convivialité…

Deux projets vont dans ce sens sur la CCVH, à Montarnaud et à Pouzols.

CC Vallée de l'Hérault - Capacité d'hébergement et d'accueil de jour des personnes âgées dépendantes et des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. *Source : INSEE 2020*



La couverture géographique du territoire en établissement d'hébergement et d'accueil de jour des personnes âgées est plutôt bien assurée.

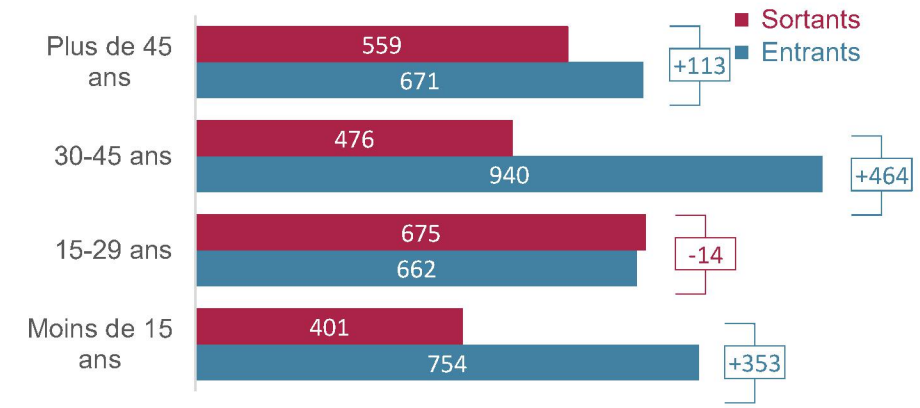
Les freins posés par le logement pour accompagner les parcours de qualification et d'insertion professionnelle des jeunes.

Le territoire peine à retenir les jeunes : de l'ensemble des classes d'âge, **celle des "15-29 ans" ressort comme la seule pour laquelle le solde entre les entrants et les sortants en 2020 accuse un léger déficit (-14).** Le territoire accueille pourtant un poids conséquent de jeunes chaque année : 22% des entrants pour l'année 2020 étaient âgés de 15 à 29 ans, soit une proportion supérieure à leur poids dans la population (14%). La difficulté est donc bien celle de les retenir. Sans être la seule clé, le logement peut y contribuer, à condition d'être adapté aux besoins et caractéristiques des jeunes.

La catégorie de « jeunes » recouvre une diversité de statuts et de situations sociales, qui renvoie à des besoins en logement différenciés. Cette pluralité se retrouve parmi les "20-29 ans" qui habitent la vallée de l'Hérault.

L'accès au marché du travail est le premier motif de présence des jeunes dans la Vallée de l'Hérault : 62% exercent une activité professionnelle et 21% sont en recherche d'emploi.

CC Vallée de l'Hérault - Répartition par classe d'âge du solde entre "entrants" et " sortants" . *Source : INSEE 2020*



Comparés aux soldes migratoires largement positifs pour les autres classes d'âge, les "15-29 ans" n'atteignent pas l'équilibre.

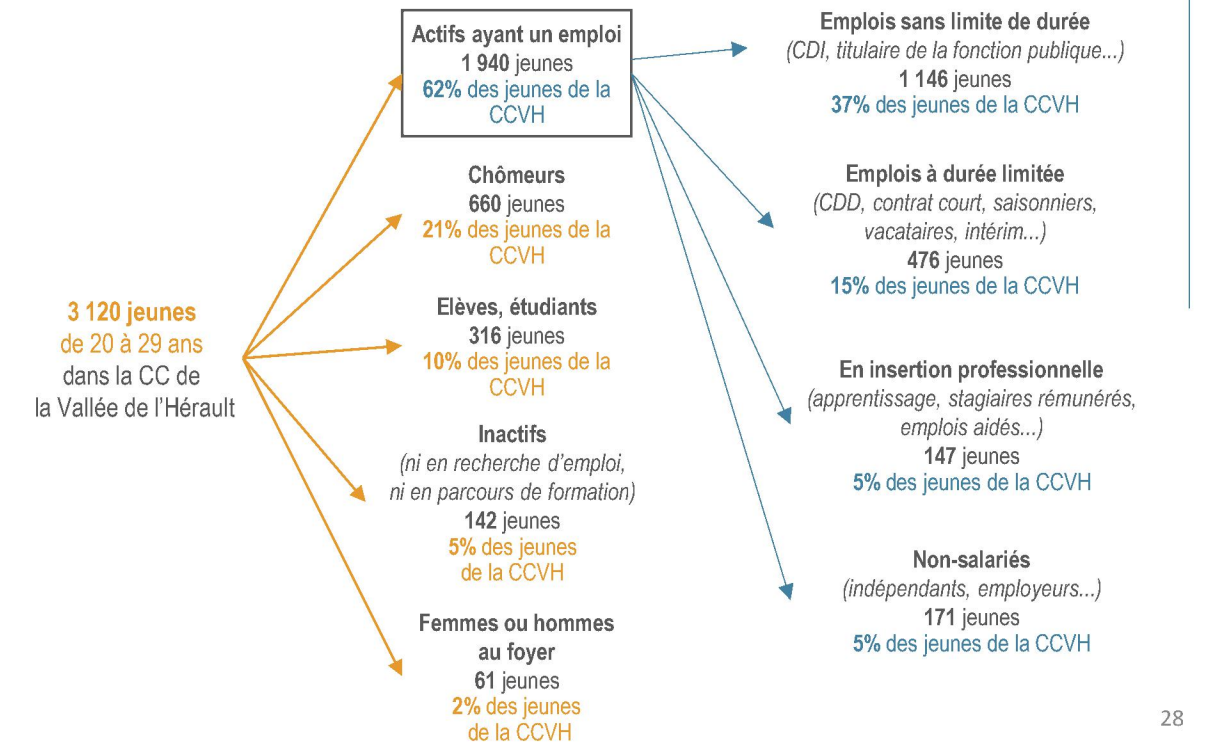
Les premiers pas dans le marché du travail sont marqués d'allers-retours fréquents entre l'exercice d'une activité professionnelle et la recherche d'un emploi : **un quart des jeunes actifs du territoire occupent un emploi dont la durée est limitée** (CDD, contrat court, saisonniers, vacataires, intérim...), tandis que 8% sont en parcours de formation-qualification en tant que stagiaires ou apprentis. Pour ces jeunes, disposer d'un logement autonome est essentiel mais son coût doit être compatible avec des ressources faibles et souvent volatiles. Leur besoin peut aussi être tourné vers des solutions temporaires (le temps d'un CDD ou d'un travail en intérim) et parfois séquencées (en cas d'alternance à deux endroits différents entre les périodes en entreprise et en formation).

59% des jeunes actifs du territoire disposent d'un CDI (soit 37% de l'ensemble des "20-29 ans"). Leur insertion sur le marché du travail leur ouvre la perspective de développer leur projet de vie sur le territoire, à condition que le marché du local du logement – et plus particulièrement celui de l'accession à la propriété – leur donne la possibilité de dérouler sur place leur parcours résidentiel.

10% des jeunes du territoire sont lycéens ou étudiants. Les lycéens continuent le plus souvent de vivre chez leurs parents. Pour les étudiants en BTS "Aménagements Paysagers" et "Métiers du végétal", le lycée agricole de la vallée de l'Hérault à Gignac dispose d'une résidence qui regroupe 28 studios de 20 m².

Enfin, l'inactivité **de 5% des jeunes les place en situation particulièrement vulnérable. Ni au chômage, ni en formation, pas loin de 150 jeunes de la CCVH disposent de ressources précaires** (au mieux le RSA). Pour ces publics, les difficultés sont parfois cumulées (sociales, psychologiques, de santé, manque de qualification...). Certains ont des attaches sur le territoire et d'autres s'inscrivent dans des parcours de mobilité (errance, itinérance...). Ils trouvent très difficilement des solutions dans le parc de logement ordinaire, à la fois en raison de la modicité de leurs ressources et aussi de leur difficulté à construire des parcours durables et réussis dans le logement sans accompagnement adapté. Ils ont tendance à se rabattre vers le secteur du mal-logement et des solutions bricolées, qui ne favorisent pas leur insertion voire contribue à accroître leurs vulnérabilités.

CC Vallée de l'Hérault - Recensement de la population 2020
Source : INSEE 2020



Des logements accessibles et de qualité, à la location et à la vente.

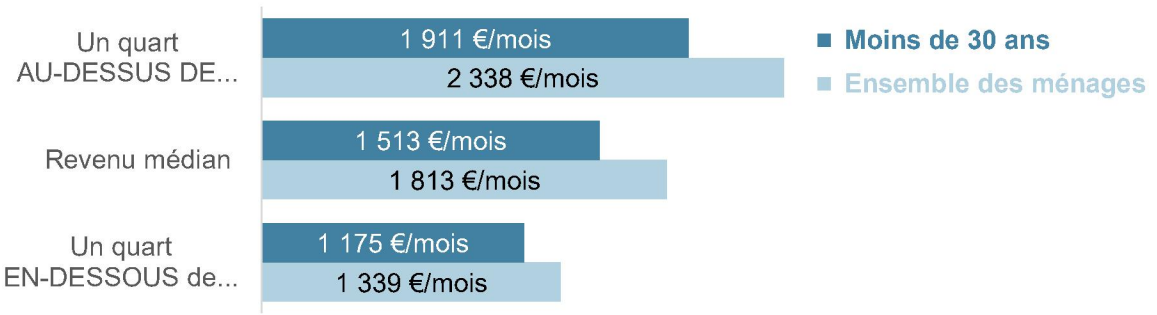
Derrière des profils variés, la faiblesse des ressources constitue le trait commun à la plupart des jeunes.

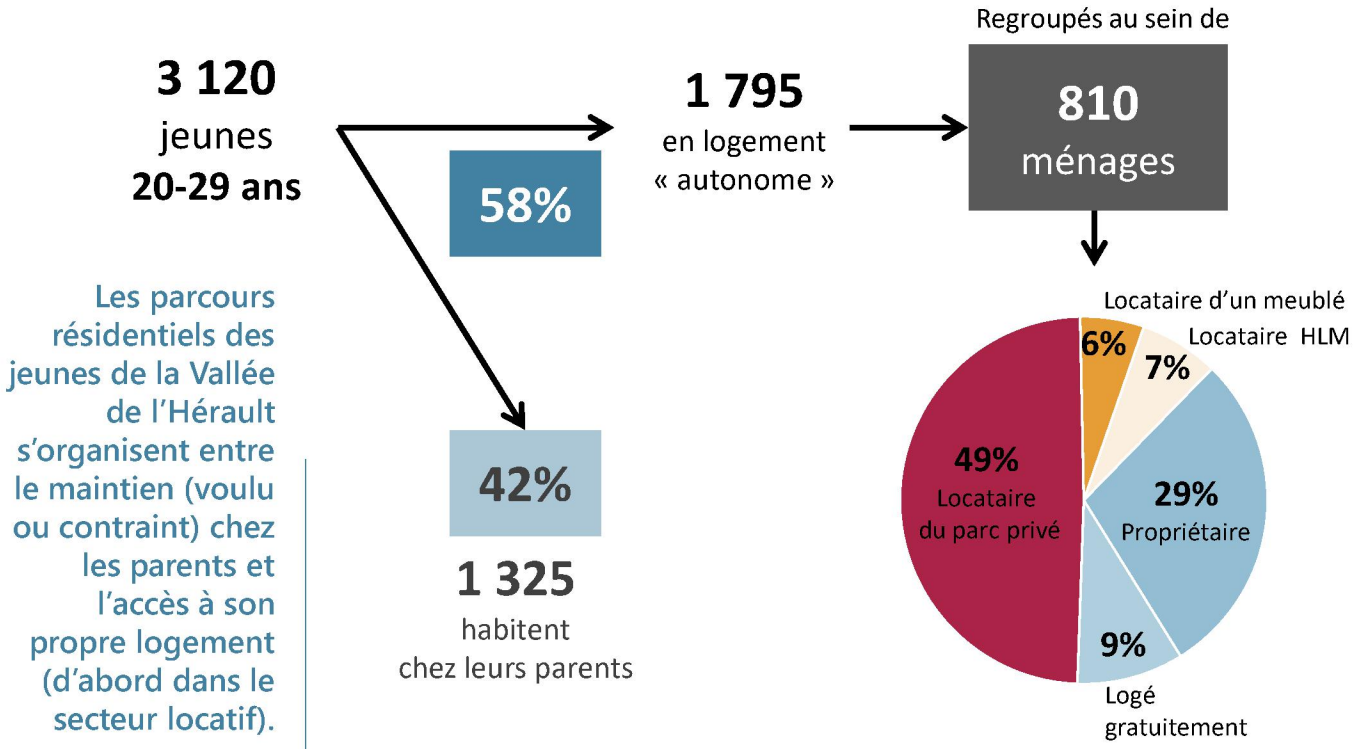
Comparés à l'ensemble des habitants, les "moins de 30 ans " sont davantage concernés par la fragilité financière :

- leur revenu médian mensuel, situé à 1 513 €, est inférieur de 300 € à celui de l'ensemble des ménages ;
- un quart d'entre eux vit avec moins de 1 175 € par mois ;
- 22,7% ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté (contre 14,7% pour la population totale).

Les niveaux de ressources modestes ainsi que leur caractère variable, en raison des changements fréquents de statut, posent un cadre de contraintes fort pour remplir les conditions de solvabilité et de garantie que posent les bailleurs à l'entrée dans le logement, puis pour acquitter les loyers sans incident de paiement.

CC Vallée de l'Hérault - Revenus disponibles par unité de consommation
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA . Fichier localisé social et fiscal (2020)





Les parcours résidentiels des jeunes de la Vallée de l'Hérault s'organisent entre le maintien (voulu ou contraint) chez les parents et l'accès à son propre logement (d'abord dans le secteur locatif).

CC Vallée de l'Hérault - Situations des jeunes en matière de logement
Source : INSEE – Fichier détail - Recensement de la population 2020

Pour les jeunes, l'accès au premier logement est synonyme de prise d'autonomie et d'émancipation. Ce pas est franchi par 58% des "20-29 ans" de la Vallée de l'Hérault qui représentent 810 ménages. Avoir son logement "à soi" est logiquement moins fréquent chez les plus jeunes : seul le tiers des "20-25 ans" sont dans ce cas. Continuer de vivre chez ses parents peut correspondre à un choix mais la situation peut aussi être vécue comme davantage contrainte quand elle renvoie à l'impossibilité de décohabiter du foyer parental pour des raisons financières notamment.

Au regard de son poids modeste dans le territoire (5% des résidences principales), le parc HLM contribue significativement à accompagner les jeunes dans les premières marches de leur parcours résidentiel (7% sont locataires d'un bailleur social).

Mais **c'est bien le parc locatif privé qui joue un rôle essentiel dans l'accès à un logement autonome des jeunes** : presque la moitié d'entre eux sont locataires d'un logement locatif privé loué vide et 6% occupent un meublé. Le parc locatif privé remplit une fonction stratégique pour favoriser l'installation ou la venue des jeunes mais l'offre est globalement étroite (21% des résidences principales) et de surcroit, elle n'est que peu orientée vers les petites surfaces que privilégient les jeunes (8% de T1 et 17% de T2, soit 700 logements). A ces données structurelles, s'ajoutent les craintes et réticences des bailleurs de louer leur bien à des publics jeunes qu'ils considèrent souvent "à risques" (faible solvabilité, exposition à des nuisances sonores pour le voisinage, mauvais entretien du logement voire dégradation du bien, mobilité plus forte qui oblige à rechercher un nouveau locataire...).

Le passage à l'accession à la propriété intervient avec la stabilisation de la vie personnelle (mise en couple, naissance du 1er enfant...) et les perspectives de progression des carrières professionnelles : 29% des ménages de 20-29 ans ont franchi ce cap dans la Vallée de l'Hérault. La proportion des propriétaires est logiquement plus importante chez les "25-29 ans" (34%).

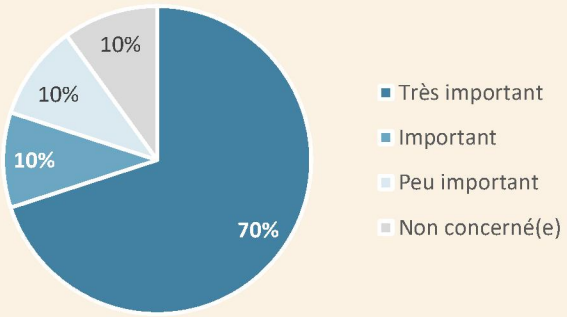
Pour "s'ancrer" sur le territoire, l'aspiration des jeunes à devenir propriétaire est forte mais elle est de plus en plus **freinée par le durcissement des conditions posées par le marché local.**

Dans la partie 2.3 (Envolée des prix : un territoire de plus en plus inaccessible), les taux d'effort pour acheter qui sont évalués pour différents profils de ménage, pointent le caractère particulièrement sélectif que représente la perspective de devenir propriétaire pour les jeunes actifs ou encore les couples avec enfants. Le risque est de voir ces catégories de ménages quitter la Vallée de l'Hérault et se reporter plus loin pour concrétiser leur projet.

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

Besoins :

Devenir propriétaire
(réponses des - de 20 ans).



Devenir propriétaire, une priorité pour les jeunes du territoire.

L'accompagnement des jeunes vers le logement.

Les difficultés rencontrées par les jeunes pour se loger mais aussi pour se repérer dans les aides qu'ils peuvent mobiliser ou encore pour connaître le vocabulaire de l'immobilier font que la CCVH soutient depuis plusieurs années le Comité local pour le logement autonome des jeunes du Pays Cœur d'Hérault. Le CLLAJ propose en proximité (dans le cadre de permanences réparties sur les 3 EPCI de son territoire d'intervention) une aide aux jeunes de 18 à 25 ans dans leurs démarches administratives liées au logement mais aussi un accompagnement dans leurs recherches ainsi que des adresses utiles dans les secteurs privés ou publics.

En plus de sa fonction d'appui-conseil, la structure dispose de son propre "portefeuille" de solutions, sous la forme de logements meublés et équipés qui sont adaptés à la situation socioprofessionnelle des jeunes et à la composition de leur foyer avec des baux de trois mois renouvelables, ainsi que plusieurs appartements du studio au T4 qui peuvent être proposés sous la forme de bail glissant.

Dans ce cadre, le CLLAJ assure la gestion de la résidence Jeunes Marguerite Yourcenar ouverte à Gignac en 2021. Laquelle propose 6 appartements (de 26 à 36 m²), tous meublés et comprenant tout le nécessaire : lit, rangement, plaque cuisson, réfrigérateur, canapé, table... Des espaces communs (petit salon, terrasse tropézienne, laverie...) sont proposés pour permettre aux jeunes résidents d'asseoir leur autonomie dans l'entraide. En combinant la mise à disposition de solutions d'hébergement à coût abordable avec des activités et espaces qui accompagnent les jeunes dans l'apprentissage de l'autonomie, ce type de réponse en direction des jeunes invite à être développée sur le territoire. L'opération constitue aussi un bel exemple de réhabilitation-reconversion d'un immeuble dégradé du centre-bourg de Gignac.



« C'est dans la Vallée de l'Hérault que les jeunes ont le plus de mal à se loger. Aujourd'hui, nous accompagnons 4 jeunes en SYPLO pour les T2 mais pour eux je n'ai aucune solution... »

Entretien CLAJJ, Coopérative Place.

La faiblesse structurelle de l'offre locative (privée et publique) et les tensions croissantes du marché locatif local (en location comme en accession) pèsent sur la capacité des jeunes de la Vallée de l'Hérault à trouver le logement ou l'hébergement qui accompagne leur insertion sociale et professionnelle mais aussi qui leur permet de rester sur le territoire ou de s'y installer. Face à ces limites, la résidence Jeunes Marguerite Yourcenar, récemment ouverte, marque une avancée qui invite à être reproduite.

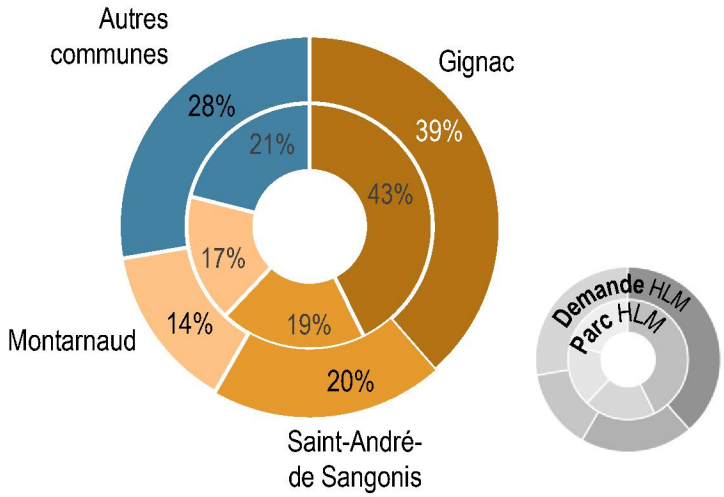
Une demande locative sociale qui s'exprime à haute intensité, recouvre des profils diversifiés et n'est que faiblement satisfaite

Fin 2022, **600 ménages de la Vallée de l'Hérault sont en attente d'un logement HLM** :
- 2 sur 10 sont déjà locataires HLM et veulent changer de logement (mutation)
- surtout, 80% souhaitent entrer dans le parc HLM (contre 73% en moyenne départementale)
- 33 ménages pour 1 000 sont demandeurs d'un logement social.

Comparé à fin 2015, **la demande locative sociale a augmenté significativement (de plus d'une centaine de ménages), soit un rythme de progression (+2,9% par an)** que n'explique pas la seule croissance démographique (+ 2,2% par an pour l'ensemble des ménages entre 2014 et 2020).

Sans surprise, la demande s'exprime essentiellement là où le parc HLM existe : les trois principaux pôles urbains – et en tout premier lieu Gignac qui accueille plus de 4 logements HLM sur 10 – concentrent l'essentiel des demandes (à hauteur de 72%). Mais les autres communes qui ne proposent pas ou peu de logement social (21% du parc), sont aussi concernées, en recueillant 28% des demandes. C'est significatif de la tendance à la diffusion géographique de la demande locative sociale.

La demande est concentrée dans les 3 communes qui proposent l'essentiel de l'offre, mais elle se repère aussi ailleurs.



CC Vallée de l'Hérault
Répartition géographique de la demande et du parc HLM
Sources : Infocentre NUNIQUE 2022
RPLS 2022

Les tensions croissantes du marché du logement renouvellent et élargissent les profils des demandeurs

Les tendances générales qui traversent la demande locative sociale, se retrouvent parmi les caractéristiques des ménages qui sont en attente d'un logement HLM dans la Vallée de l'Hérault.

La paupérisation de la demande, qui vaut partout, est perceptible dans le territoire : plus des trois-quarts des ménages demandeurs disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et sont donc éligibles à la production HLM "très sociale" (financée en PLA-I).

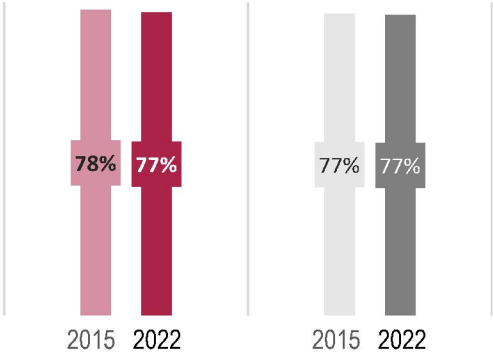
Sous l'effet des évolutions démographiques et sociétales (vieillissement, entrée plus tardive dans la vie en couple, divorces...), la réduction de la taille des ménages en attente d'un logement social, se repère aussi : presque 2 demandeurs sur 5 est une personne seule. En parallèle, les couples (mariés ou pacsés) sont en recul et représentent désormais à peine 15% des ménages en attente d'un logement social.

Des besoins en logement locatif social alimentés et façonnés par les difficultés économiques et les évolutions sociétales

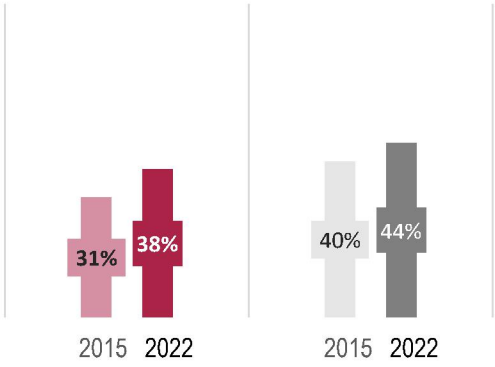
Evolution (2015-22) des caractéristiques de la demande HLM
CC de la Vallée de l'Hérault
Département de l'Hérault

Source : Infocentre NUNIQUE 2022

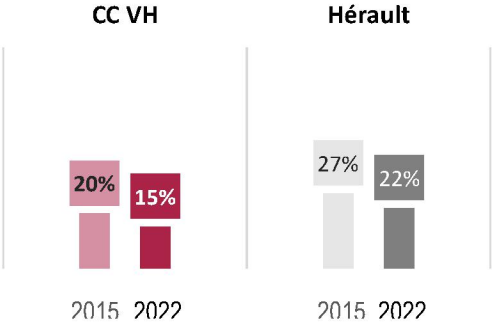
Poids des ménages demandeurs aux **ressources inférieures à 60% des plafonds HLM**
Evolution 2015-2022



Poids des **personnes seules** parmi les ménages demandeurs
Evolution 2015-2022



Poids des **couples mariés ou pacsés** parmi les ménages demandeurs
Evolution 2015-2022



La demande HLM du territoire suit des tendances générales mais l'attractivité du marché et les tensions qui l'accompagnent, donnent une tonalité plus locale aux profils des demandeurs de la CCVH.

Le parc HLM est de plus en plus sollicité comme solution de recours face à un marché du logement dont l'attractivité le rend actif (les reprises des logements par leur propriétaire ont progressé pour atteindre 7% des motifs de recherche) mais aussi et surtout dont les prix sont de plus en plus élevés (la cherté du logement actuel motive pas loin du quart des demandes).

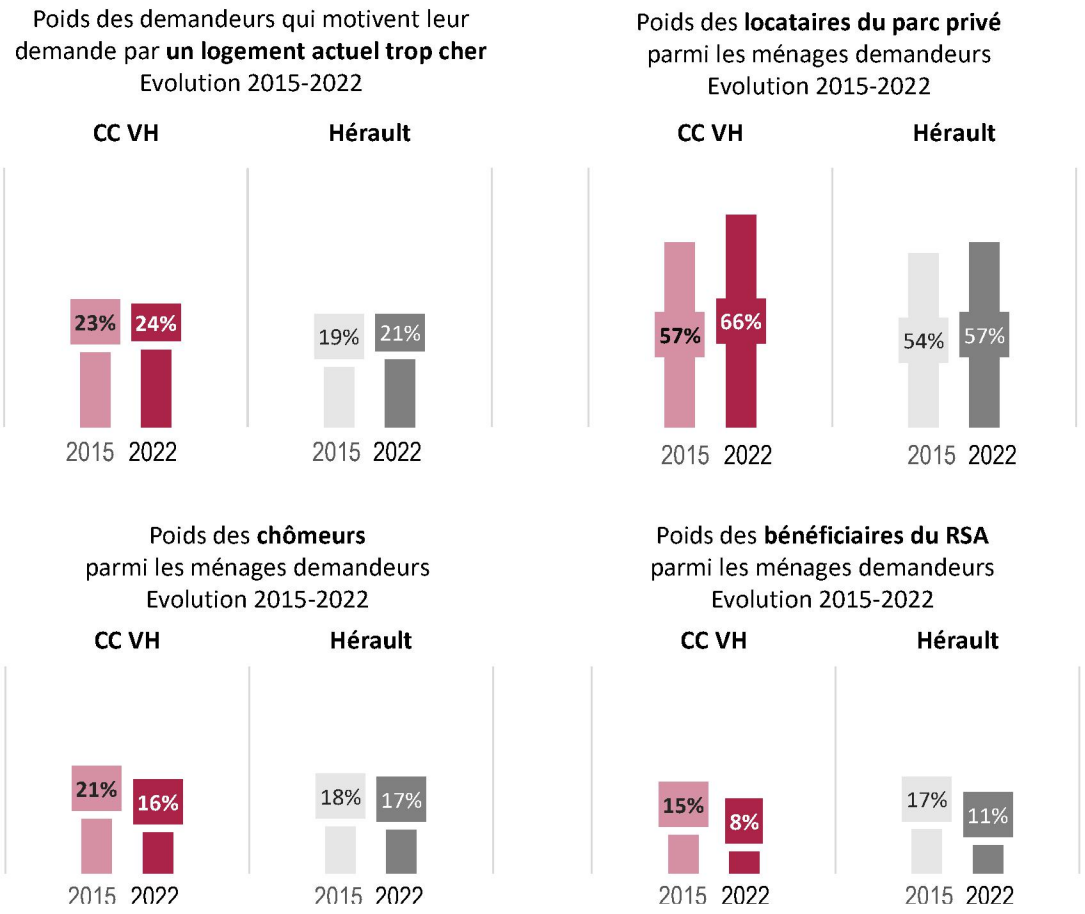
Ces tensions sont de plus en plus difficiles à supporter financièrement par les ménages déjà logés dans le secteur privé qui ont tendance à se tourner vers les solutions plus abordables que propose l'offre HLM (les deux-tiers des ménages demandeurs sont désormais locataires du parc privé, contre 57% en 2015).

Avec l'effet de report vers le parc HLM, les profils des demandeurs, tout en restant marqués par le sceau de la précarité financière, ont tendance à se diversifier vers le "haut" ou du moins, les plus fragiles (chômeurs, bénéficiaires du RSA...) sont moins présents proportionnellement en 2020 que 7 ans en arrière.

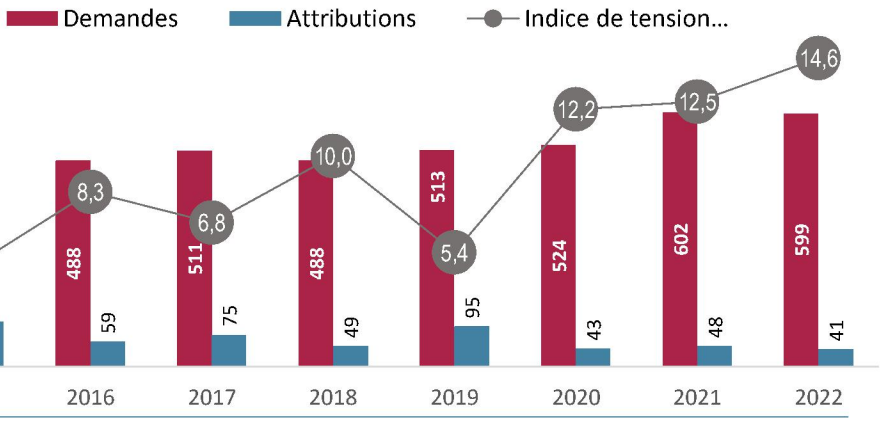
« Manque de logements sociaux malheureusement. Et de plus en plus de monde y ont accès et droit au vue de la conjoncture... »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

CC de la Vallée de l'Hérault - Département de l'Hérault . Evolution (2015-22) des caractéristiques de la demande HLM *Source : Infocentre NUNIQUE 2022*



La pression exercée sur le parc HLM n'a jamais été aussi vive.



Evolution (2015-22) des demandes et des attributions CC Vallée de l'Hérault
Source : Infocentre NUNIQUE

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

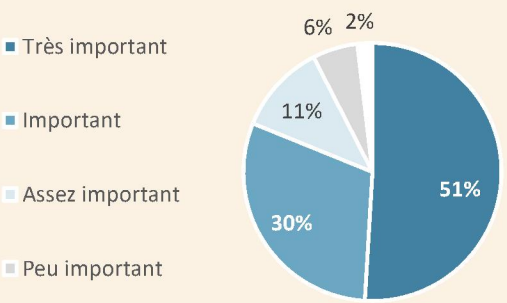
D'un côté, le parc HLM est de plus en plus sollicité face aux tensions du marché local du logement. De l'autre, sa présence modeste et son développement "au ralenti" sur les dernières années mais aussi sa faible de rotation, avec le blocage des parcours résidentiels, se conjuguent pour durcir et rétrécir son accès.

Sous l'effet de la progression des demandes et de la diminution des attributions, la pression exercée sur le parc HLM s'est intensifiée au fil des années, pour atteindre un niveau de tension record : en 2022, pendant qu'une demande était satisfaite, 14,5 sont restées en attente ! La CCVH arrive en seconde position des EPCI de l'Hérault où l'accès au parc HLM est le plus tendu.

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

Besoins :

Avoir un logement moins cher (réponses des locataires).



« Cela fait plus de 5 ans que je suis sur liste d'attente HLM »

« Le temps d'attribution HLM est trop long (+ de 3 ans) »

Question « Habiter en Vallée de l'Héraiult », Coopérative Place.

	Indice de tension (demandes / attributions)	Demandes 2022	Attributions 2022
CC Sud-Hérault	17,5	175	10
CC Vallée de l'Hérault	14,6	599	41
CC du Pays de Lunel	13,3	1 612	121
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	11,7	164	14
CA du Pays de l'Or	10,0	1 755	176
Montpellier Méditerranée Métropole	9,2	30 857	3 345
CC Les Avant-Monts	7,8	225	29
CC Lodévois et Larzac	7,7	263	34
CA Sète Agglopôle Méditerranée	7,7	5 258	687
CC La Domitienne	6,7	540	81
CA Hérault-Méditerranée	5,8	2 674	462
CA de Béziers-Méditerranée	5,7	5 208	913
CC du Clermontais	5,0	620	123
CC du Grand Pic Saint-Loup	4,6	702	154
CC Grand Orb	4,4	250	57
CC du Minervois au Caroux	3,9	101	26
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	3,6	18	5
Hérault	8,1	51 021	6 278

CC Vallée de l'Hérault Indice de tension du parc HLM pour l'année 2022 EPCI de l'Hérault

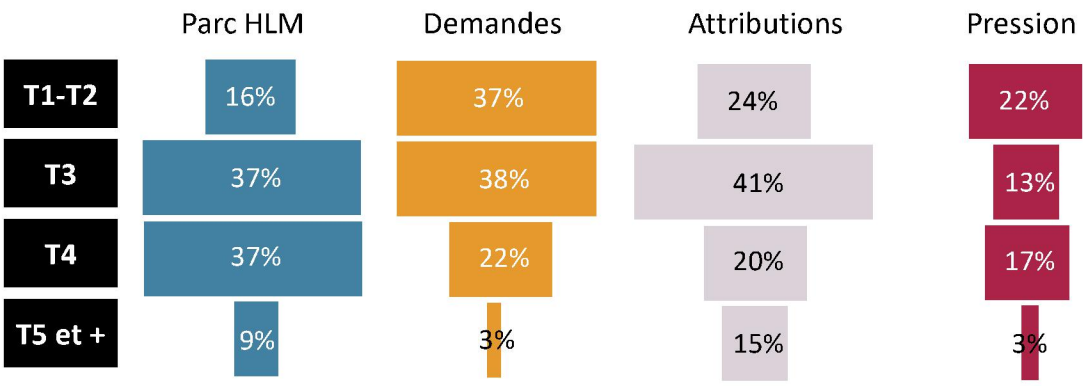
Source : Infocentre NUNIQUE

La vocation traditionnellement familiale du parc HLM impacte sa typologie qui propose essentiellement des moyennes et grandes surfaces (37% de T3 comme de T4 et plus). En face, les évolutions démographiques et les transformations sociétales concourent à réduire la taille des ménages : 37% des demandeurs (soit 224 ménages) recherchent des T1-T2.
Avec ce décalage entre la structure de l'offre et la typologie de la demande, la pression exercée sur les T1-T2 est encore plus forte que pour le reste du parc : 22 demandes pour une attribution.

Autrement dit, pour les petites surfaces, le parc HLM ne parvient à couvrir qu'à peine 4% des besoins.

«En attente d'un appartement HLM depuis plus de 6 ans, seule avec un loyer conséquent pour un salaire bas »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.



Répartition de la typologie du parc HLM, des demandes et des attributions CC de la Vallée de l'Hérault

Sources : Infocentre NUNIQUE 2022 RPLS 2022

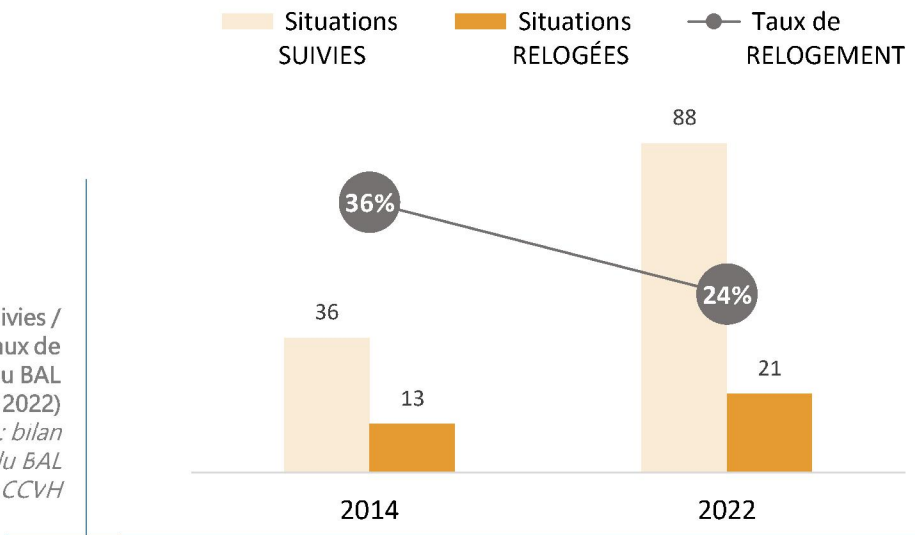
La tension est encore plus forte sur les petites surfaces

La pression de la demande légitime l'existence du BAL... Mais les tensions sur l'offre limitent sa portée.

Depuis 2012, la CCVH a pris l'initiative d'animer le Bureau d'accès au logement (BAL). Cette instance partenariale qui réunit acteurs sociaux et acteurs du logement, a pour objectif de **faciliter l'accès au logement des habitants du territoire** (ou leur maintien dans les lieux en cas de logement vétuste). Son intervention se centre sur les ménages dont la situation sociale et financière et/ou au regard du logement (insalubrité, menace d'expulsion...) justifie qu'ils bénéficient d'une attention particulière et renforcée. L'enjeu est notamment d'éviter que leurs difficultés ne se dégradent davantage.

Depuis sa création, l'activité du BAL est montée en puissance : de 36 demandes en 2014 à 88 suivis en 2022. Les difficultés croissantes rencontrées pour se loger expliquent que le BAL ait trouvé sa place et son intérêt. Mais les mêmes tensions du marché sont à l'origine de la **difficulté croissante du dispositif à trouver des solutions : le taux de relogement a diminué, en passant du plus du tiers des situations (36%) en 2014 à moins du quart (24%) en 2022.**

La portée du dispositif est aujourd'hui contrainte par la pression vive du marché. Mais paradoxalement, c'est bien cette dernière qui justifie l'existence du BAL : dans un marché de plus en plus sélectif, les plus en difficulté sont aussi les plus exposés et ont besoin d'être soutenus.



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.

Des solutions d'hébergement et de logement temporaire utiles et de plus en plus nécessaires.

Les acteurs associatifs ou institutionnels mais aussi les élus peuvent être confrontés à des situations de vulnérabilité – certaines passagères et pour d'autres plus complexes – qui nécessitent de trouver des solutions de "mise à l'abri" et/ou pour lesquelles l'accès à un logement de droit commun n'est pas toujours possible dans l'immédiat.

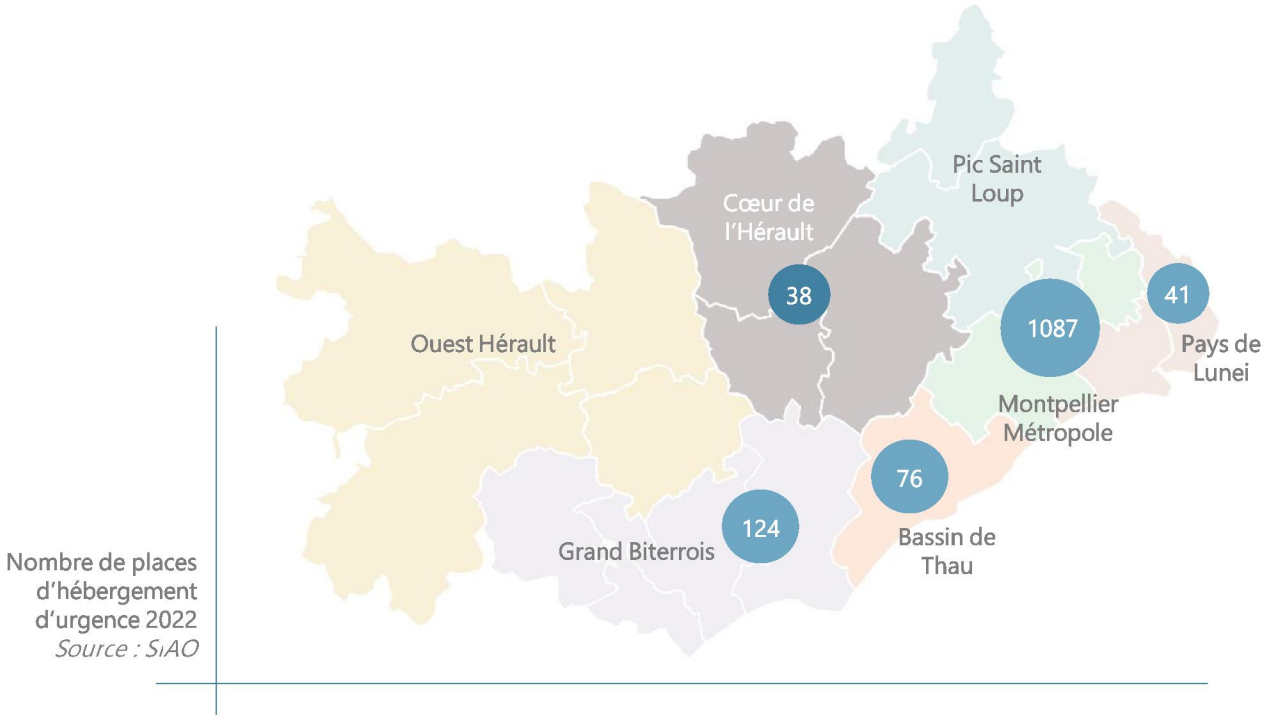
Pour y répondre, les efforts conjoints des institutions et des opérateurs (l'Association Trait D'union – ATU ainsi que le CLLAJ) ont progressivement permis de **mailler le territoire du Pays Cœur de l'Hérault de différentes solutions d'hébergement d'urgence et de logement temporaire.** S'agissant de la Vallée de l'Hérault, cette offre est composée de la façon suivante :

- **Hébergement d'urgence**
  5 places (dont 1 logement Famille) + 3 places et un logement isolé (2 places), localisés à Gignac.
- **Appartement Relais** (Allocation de logement temporaire)
  2 logements (2 places) et 1 T2 (2 à 3 places) gérés par l'ATU + 1 logement (2 places) géré par le CLLAJ, tous situés à Gignac
- **Intermédiation locative (IML)**
  Pour le CLLAJ : 4 logements (7 places) à Gignac + 2 logements (4 places) à Saint-André-de-Sangonis)
  Pour l'ATU : 1 logement (2 places) à Gignac.
- **Sous-location bail glissant**
  Pour l'ATU : 1 logement (1 place) à Pouzols + 1 logement (1 place) à Saint-Pargoire
  Pour le CLLAJ : 1 logement (3 places) à Gignac.
- **Résidence sociale Jeunes**
  6 logements (8 places) gérés par le CLLAJ à Gignac

Ces solutions présentent un double avantage :

- elles évitent de renvoyer la prise en charge des situations de fragilité financière et/ou sociale vers les structures d'hébergement montpelliéraines, par ailleurs largement saturées ;
- elles proposent **des réponses "en proximité"** à des publics rarement motorisés et surtout qui ont leurs repères et leurs attaches sur le territoire.

Le développement des solutions d'hébergement et de logement temporaire s'est appuyé sur la réactivité avec laquelle les opérateurs locaux ont su se saisir des différentes possibilités de réponse, elles-mêmes adossées à différentes catégories de financement, dont chacune pose des durées de séjour-hébergement, définit ses publics cibles ou encore établit la nature et le montant des prestations financées. **Cette capacité à mobiliser différents registres de réponse a joué un rôle clé dans l'élargissement progressif des réponses.** En contrepartie, le développement de l'offre par strates successives de priorité (et de financement) génère **une certaine rigidité et des formes de cloisonnement,** qui peuvent mal s'accorder à la souplesse de réponse qu'appelle la construction des parcours à leur propre rythme.



Le Cœur d'Hérault compte 38 hébergements d'urgence, dont 5 à Gignac et seulement un hôtel à disposition pour de la mise à l'abris dans la Vallée de l'Hérault. L'hôtel reste par ailleurs une solution peu satisfaisante puisque non mobilisable en haute saison. Malgré un nouveau partenariat entre l'Association Trait d'Union (principal opérateur du territoire) et le bailleur social Hérault Logement permettant de mobiliser des logements du parc HLM, le **nombre de places d'urgence dans la CCVH peine à se développer d'avantage.**

Sur le Cœur de l'Hérault, seules 21% des demandes de mise à l'abris ont été pourvues en 2022 (*Source : SIAO*). La pression de la demande sur l'offre relativement réduite d'hébergement d'urgence est accentuée par l'allongement des séjours et l'engorgement des dispositifs, liés au manque de solutions de sortie.

Pourtant, **les hébergement d'urgence et de mise à l'abris répondent à un réel besoin**, comme étape nécessaire avant le retour vers le logement de droit commun ou vers le logement temporaire. Ce sont des dispositifs particulièrement pertinents face à certaines situations comme les violences conjugales qui exigent des réponses rapidement mobilisables.

En effet, il existe un **vrai besoin de mise à l'abris des femmes victimes de violences** sur le territoire mais les réponses adaptées sont trop rares, malgré la signature récente d'un protocole par tous les acteurs concernés (travailleurs sociaux, gendarmeries, collectivités...).

Seul un hôtel à Gignac est mobilisable pour ce public tandis qu'une offre a disparue avec le retrait d'un hôtel de Saint-André-de-Sangonis du protocole.

« L'urgence est le dispositif le plus simple à mobiliser pour les personnes. »

Entretien ATU, Coopérative Place.

Exceptée la résidence Marguerite Yourcenar destinée aux jeunes à Gignac, les solutions temporaires (IML, ALT, bail glissant...) proposées dans la Vallée de l'Hérault sont construites **dans des logements diffus,** captés au sein du parc locatif privé. En reposant sur la cohabitation de différents ménages au sein d'un même logement, ce mode de fonctionnement a l'avantage d'autoriser **une certaine mixité d'occupation** et ainsi d'éviter de s'adresser à une seule typologie de "publics" (isolés ou familles par exemple). Mais la cohabitation est exigeante en termes de régulation de la vie collective. Elle nécessite aussi de procéder avec doigté dans le choix des ménages à faire vivre sous le même toit. Enfin, cette forme d'organisation ne garantit **pas toujours l'intimité nécessaire pour reprendre pied et se poser,** par exemple et notamment en cas de violences conjugales.

Autre limite, les tensions du marché questionnent la capacité à poursuivre le développement "en diffus" des réponses. La captation de réponses par les opérateurs est rendue complexe par la montée du montant des loyers et par la possibilité de choix-sélection qu'offre aux bailleurs le vivier important des demandeurs. Dans un marché tendu, c'est aussi la fluidité des sorties qui est de moins en moins assurée, au risque d'allonger les durées d'hébergement et d'engorger les réponses.

L'équation devient ainsi complexe : **les tensions du marché limitent la capacité à capter de nouvelles réponses, en même temps qu'elles exposent de plus en plus d'habitants aux fragilités et ruptures qui peuvent les conduire à avoir besoin de réponses d'hébergement-logement temporaire.**

« En partant de zéro, on se dit que c'est pas mal d'être arrivé là où l'on en est ! Mais on a aussi le sentiment que ça devient plus compliqué au moment où l'on va avoir besoin de plus en plus de réponses... »

Entretien ATU, Coopérative Place.

Les besoins des gens du voyage : entre la poursuite de l'itinérance et la volonté de s'ancrer

Depuis le 1er janvier 2017, la CCVH est compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des équipements pour l'accueil des gens du voyage. 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 Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault 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.

Du diagnostic affiné des situations ont émergé deux propositions opérationnelles :

- la **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 ;
- **l'aménagement d'un site mobilisable pour l'accueil d'un petit passage occasionnel** qui permette de s'inscrire de façon plus pertinente dans les besoins locaux sans générer d'implantations de familles autres que celles fréquentant déjà le territoire" (extrait du rapport de la MOUS).

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 ;**
- **d'une aire de petit passage.**

Aujourd'hui la CCVH est en capacité d'engager la programmation des terrains familiaux locatifs sur un site pressenti à cet objet. Les approches sur les besoins en organisation du petit passage restent à localiser et à valider.

La Vallée de l'Hérault fait face à une croissance de sa population qui a fort à voir avec sa position géographique privilégiée, aux portes de la métropole montpelliéraine, une desserte qui la relie à des bassins d'emplois et de vie majeurs, un cadre de vie qualitatif et des aménités très recherchées (ambiance de village, vie de proximité, calme...) et des prix de l'immobilier attractifs, en comparaison de ceux pratiqués dans la métropole ou sur la côte.

Cette dynamique démographique a des conséquences en termes d'emplois (omniprésence des navetteurs, mutation du modèle économique de plus en plus centrée vers le présentiel), d'accès aux services qui ont ici et là du mal à suivre, voire même d'accès à l'eau puisque plusieurs secteurs de la Vallée de l'Hérault souffrent de problème d'approvisionnement qui viennent questionner directement cette fonction d'accueil du territoire.

Enfin, c'est la question du logement qui se pose avec cette croissance démographique galopante et constante qui génère une pression sur un parc qui semble aujourd'hui avoir atteint un certain nombre de blocages remettant en cause sa capacité à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages : familles nucléaires, familles monoparentales, retraités, séniors, jeunes, familles modestes...



PARTIE 2
Un modèle de développement de l'habitat toujours extensif et exclusif

1 – Un rythme de construction toujours à haut niveau … sur le modèle pavillonnaire

2 – L'envolée des prix : un territoire de plus en plus inaccessible

3 – Un territoire de propriétaires qui se diversifie très progressivement

2.1 Un rythme de production du logement qui se maintient à haut niveau.

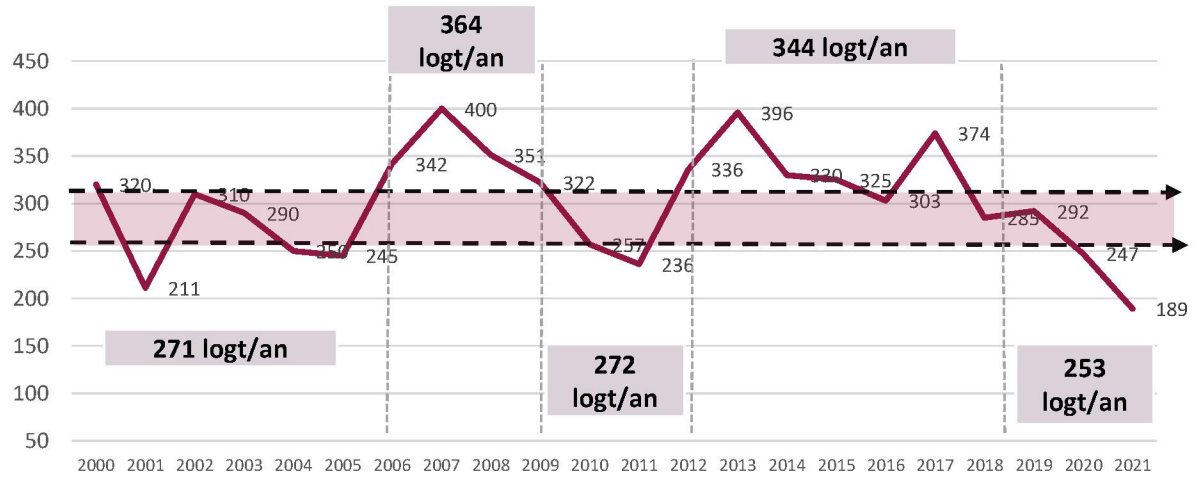
Pour répondre à la forte demande d'installation à laquelle fait face le territoire, la production de logements (construction neuve et remise sur le marché de logements vacants) s'est déployée sur un rythme soutenu ces dernières années. Si l'on remonte au début des années 2000, **la Vallée de l'Hérault a produit en moyenne entre 270 et 350 nouveaux logements par an.**

Certaines périodes ont été particulièrement intenses de ce point de vue, souvent en lien avec des conjonctures nationales encourageant les nouvelles productions de logement, comme en 2007 et en 2013 (Prêt à Taux Zéro, lois de défiscalisation De Robien et Scellier). Elles correspondent à des pics de productions souvent suivis de période de ralentissement permettant un retour à des niveaux de production situés dans la moyenne locale.

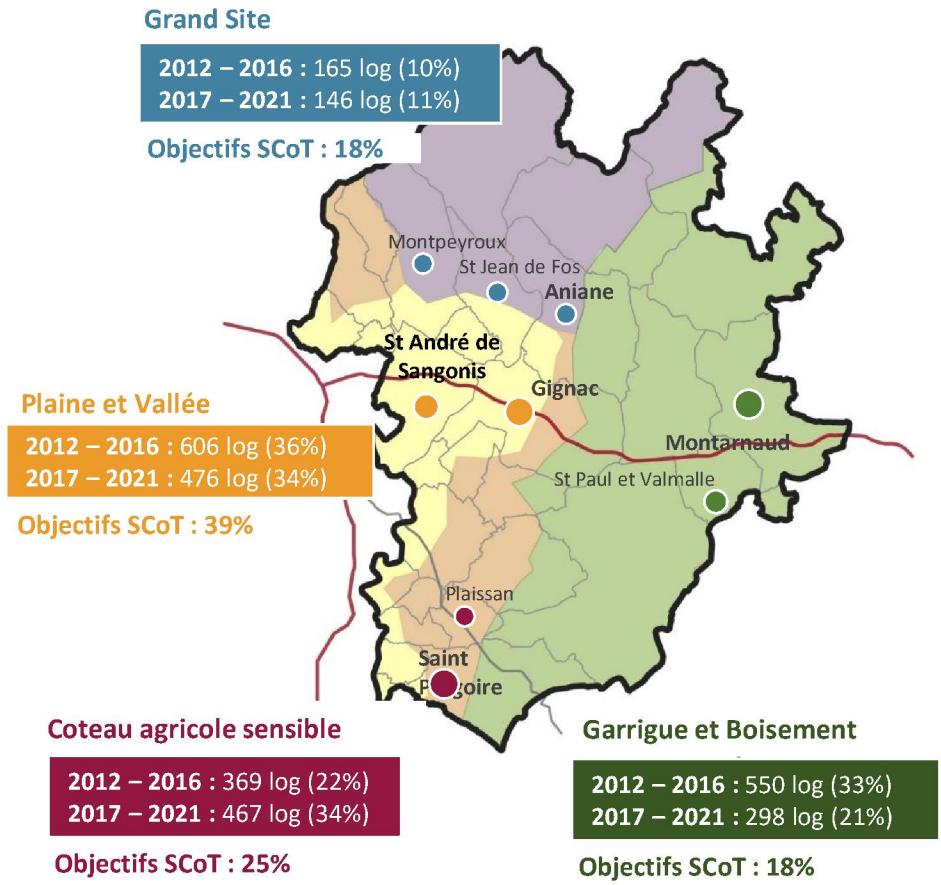
Cette alternance de périodes de forte production (2006-2009 et 2012-2018) et de ralentissement de l'activité (2000-2006 et 2009-2012) se conclut sur la période récente par un fort ralentissement avec **une moyenne descendue aux alentours de 250 nouveaux logements par an depuis 2018.** C'est d'ailleurs une des orientations du SCoT qui pose un cadre fort pour la production de résidences principales : entre 290 par an jusqu'en 2030 et 230 entre 2030 et 2040.

Au-delà du SCoT, la crise de la covid et crise immobilière actuelle marquée par le durcissement de l'accès au crédit est une réalité qui marquera la production à venir. Sur un autre registre, les tensions autour de la ressource en eau, les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN) ainsi que la réduction significative du parc vacant (cf. Partie 3), sont **autant de facteurs qui vont durcir les conditions de production de logement tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif.**

Une production de logements soutenue, qui marque le pas ces dernières années.



CC Vallée de l'Hérault - Production de logements par an depuis 2000.
Source : MAJIC 2022



Production de logements par zone géographique depuis 2012.

Source : MAJIC 2022

La production de logement largement portée par la composante « Plaine et Vallée ».

Si l'on regarde la production de logement par composante territoriale, force est de constater que le rééquilibrage territorial attendu par le SCoT à l'échelle de la CCVH sera une marche importante à franchir.

En effet, alors que depuis 2021 les communes de **la Plaine et Vallée structurées autour de Saint-André-de-Sangonis et Gignac pèsent de moins en moins dans le développement de l'habitat,** le SCoT entend construire un recentrage de la construction de logements autour de ce secteur et de son bipole urbain (39% de la construction des résidences principales).

A l'inverse, alors que les communes du « coteau agricole sensible » sont de plus en plus sollicitées et portent de plus en plus le développement de l'habitat du territoire (un tiers de la construction), le SCoT entend maîtriser ce développement et contenir les contributions de ce territoire à hauteur de 25% de construction des logements de la CCVH.

Après une phase de sur-sollicitation, les communes à l'est, situées en proximité de la Métropole, semblent marquer une pause et tendre vers les objectifs du SCoT (18%).

La contribution des communes situées dans le périmètre de la zone des « Grands Sites » du pays Cœur Hérault reste en deçà des objectifs qui leur sont assignés.

Le modèle pavillonnaire dominant et persistant

La production de logements qui a accompagné la forte croissance démographique de la CCVH s'est traduite par l'expansion et l'étalement urbain autour du modèle pavillonnaire sur l'ensemble du territoire. De fait, au sein de la Vallée de l'Hérault, **plus de 8 logements sur 10 sont des maisons individuelles.**

L'uniformité de la production de logements pose aujourd'hui la question du modèle de développement de l'habitat du territoire. En effet, le modèle pavillonnaire de la villa avec une maison et une piscine au milieu d'un terrain à bâtir donne à voir certaines limites et pose la question des densités, de l'optimisation de l'espace dans un espace limité et de plus en plus contraint. *(cf partie 3)*

Or aujourd'hui, les logements collectifs et les formes urbaines plus denses se concentrent sur 4 communes. Ainsi, Gignac, Saint-André-de-Sangonis, Aniane et Montarnaud rassemblent à elles seules 2850 logements collectifs, soit 66% du parc de la Vallée de l'Hérault, alors qu'elles ne représentent que 42% du total des résidences principales.

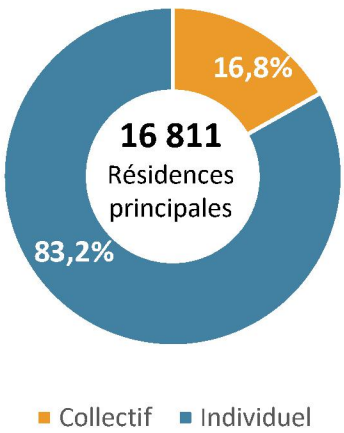
Face à la demande sociale qui évolue et aux enjeux de maitrise de l'étalement, de nouveaux modèles d'habiter sans doute plus compacts mais aussi plus propices au lien social sont à promouvoir.

« On ne veut surtout pas faire du pavillonnaire. Il y en a déjà trop, on ne veut pas devenir un village dortoir. »

Entretien commune.

« Aujourd'hui ce qui se construit sur notre commune sont des maisons individuelles de lotissement avec piscine et climatisation qui sont des aberrations par rapport à l'évolution du climat, de la démographie, etc. [...] Il faut chercher des promoteurs qui proposent des solutions adaptées au changement climatique (les piscines pourraient être partagées à l'échelle d'un lotissement par exemple). »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.



	Logement collectif	Part dans la CCVH
Gignac	755	27%
Saint-André-de-Sangonis	542	19%
Aniane	298	11%
Montarnaud	273	10%
Ensemble	2830	100%

Le modèle dominant de la maison individuelle.

CC Vallée de l'Hérault – Typologie du parc / répartition des logements collectifs
Source : FILOCOM 2019

Le développement résidentiel continue aujourd'hui de s'appuyer largement sur le modèle de la maison pavillonnaire. Les maisons individuelles représentent toujours 78% des constructions neuves sur les 5 dernières années.
La raréfaction des terrains constructibles conjugué à la hausse des prix favorisent une forme de densification. Elle se traduit en effet par un **mouvement dit de « division parcellaire » qui est largement engagé** dans les communes du territoire. Non accompagnée, cette forme de réponse du marché du logement à la nouvelle donne foncière du territoire peut poser de nombreuses difficultés (cohabitation subie, conflits de voisinage, pression accentuée sur les réseaux...).

« J'aimerai avoir un petit jardin. »

« Avoir un jardin et une place de parking. »

Avoir une maison de plain-pied avec jardin ».

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

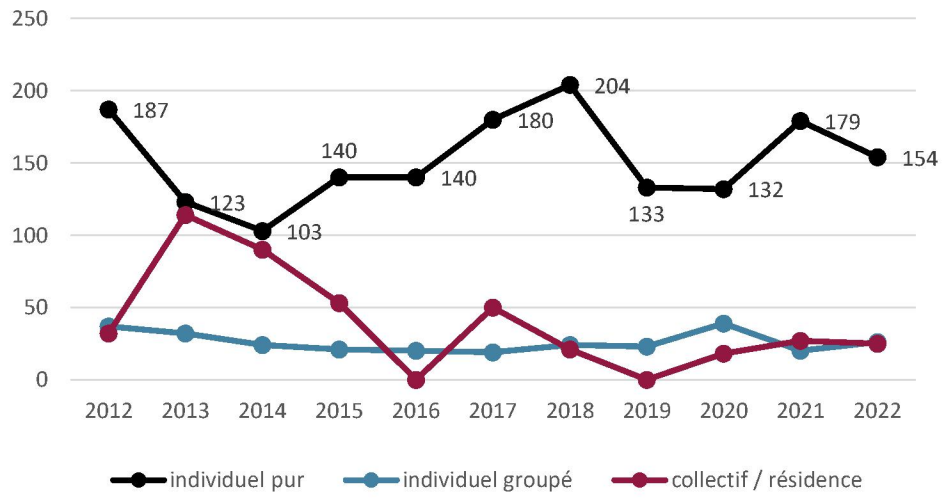
Le développement de logements collectifs est néanmoins en progression depuis le début des années 2010, même si la diversification de l'offre reste très relative : 15,8% de logements collectifs en 2013, 16,8% du parc en 2019..

Cette hausse a été portée par l'avènement de nouveaux modes d'urbanisation et notamment au travers de deux **projets de ZAC. Ils ont permis une production « importante » de logements collectifs au début des années 2010** :

- La ZAC du Pradas sur la commune de Montarnaud, dont les premiers logements ont été mis en chantier en 2012-2013.
- La ZAC Nord de Saint-André-de-Sangonis dont les logements ont été mis en chantier en 2014.

Mais le phasage et parfois l'inertie technique et/ou commerciale de ce type d'opération dans un territoire de tradition rurale, n'a pas encore permis de rééquilibrer la balance et d'imposer de nouveaux modes de faire.

CC Vallée de l'Hérault – Logements « commencés » par an (construction neuve)
Source : SITADEL 2022

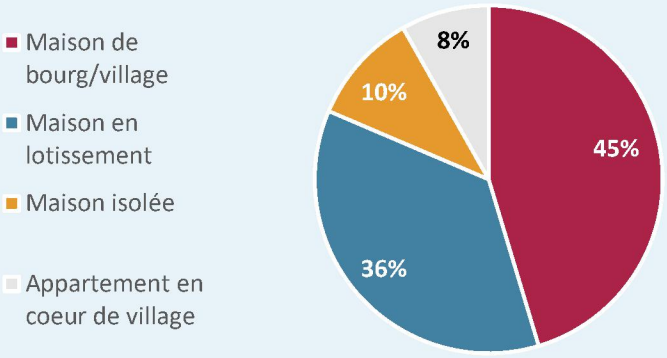


Une production toujours tournée vers le pavillonnaire.

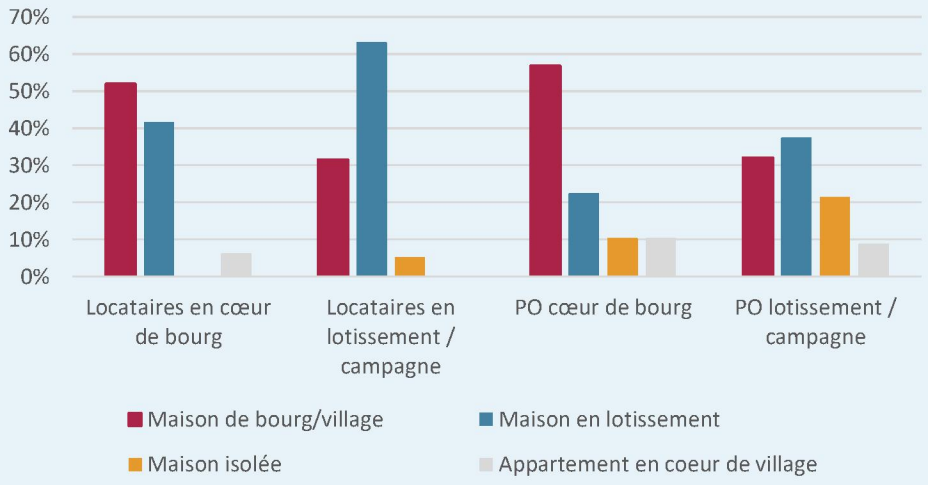
Aspirations :

Si vous deviez déménager, ce serait pour...

Total des répondants



Par statut d'occupation



Habiter une maison de bourg ou en lotissement reste une aspiration forte des habitants, qu'ils soient locataires ou propriétaires....

Un mouvement vers davantage de compacité amorcé mais qui peine à se généraliser

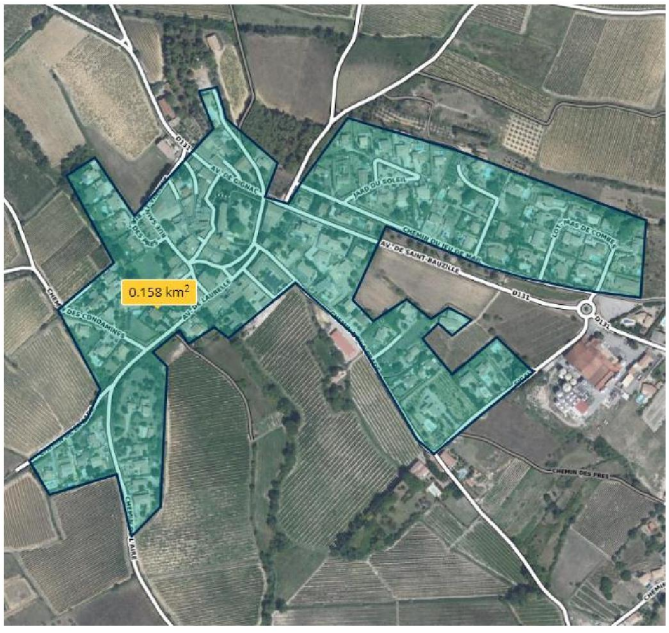
	rythme annuel de construction	rythme annuel consommation foncière (ha)	taille moyenne parcelle habitat (m²/logements)	densité moyenne des opérations (logements/ha)
Plaine et vallée	108	4,7	**433**	23
Ville centre (Gignac)	**45**	**1,8**	**396**	**25**
Pôle secondaire (Saint-André-de-Sangonis)	**38**	**1,5**	**390**	**26**
Villages	**26**	**1,4**	**563**	**18**
Coteau agricole sensible	84	4,8	**572**	17
Pôles relais	**30**	**1,5**	**498**	**20**
Le Pouget	16	0,7	472	21
Saint-Pargoire	14	0,7	527	19
Villages	**28**	**3,3**	**614**	**16**
Garrigue et boisement	85	5,0	**594**	17
Pôle secondaire (Montarnaud)	**54**	**2,4**	**444**	**23**
Pôle de proximité (St Paul et V.)	**11**	**0,7**	**613**	**16**
Villages	**20**	**2,0**	**981**	**10**
Grand Site	31	2,1	**667**	15
Pôles relais	**9**	**0,5**	**549**	**18**
Aniane	9	0,5	549	18
Pôles de proximité	**20**	**1,3**	**670**	**15**
Montpeyroux	8	0,6	741	13
Saint-Jean-de-Fos	12	0,8	627	16
Villages	**2**	**0,2**	**1 150**	**9**
CC Vallée de l'Hérault	308	16,6	539	19

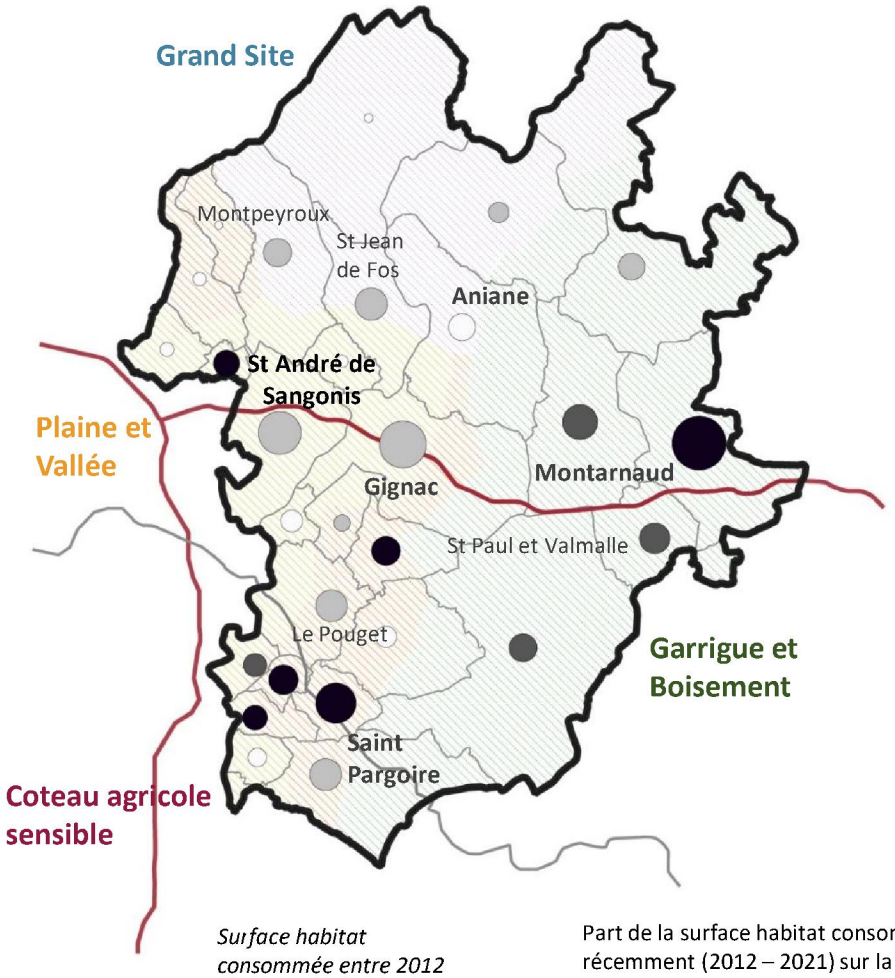
CC Vallée de l'Hérault – Modèle de développement de l'habitat des 10 dernières années (2012-2021). *Source : MAJIC 2022*

Le pendant de la production de logement est la consommation foncière qu'elle engendre. Etant donnée la place dominante de la maison individuelle dans le parc récent, il n'est pas étonnant de constater que **la consommation foncière rapportée au rythme des constructions nouvelles est particulièrement élevée** en Vallée de l'Hérault.

Ainsi ces 10 dernières années, pour 300 logements construits en moyenne, 16,6 hectares ont été mobilisés chaque année, soit une densité moyenne de 19 logements par hectare mobilisé pour le développement de l'habitat.

Autrement dit c'est l'équivalent d'un village comme Popian qui est urbanisé chaque année pour le développement de l'habitat.





La marche à franchir pour atteindre les objectifs du SCoT.

CC Vallée de l'Hérault – Consommation foncière sur les dix dernières années.
Source : Mæjis 2022

La carte ci-dessus permet de faire le point sur la consommation foncière récente : par commune, on y voit le nombre d'hectares consommés ces dix dernières années ainsi que le pourcentage que cela représente, rapporté à la surface totale dédiée à l'habitat sur la commune en question.

Elle met en évidence le fait que les communes de la composante « **Garrigue et boisement** » ont connu un développement qui a engendré une **consommation d'espace particulièrement importante** depuis le début des années 2010.

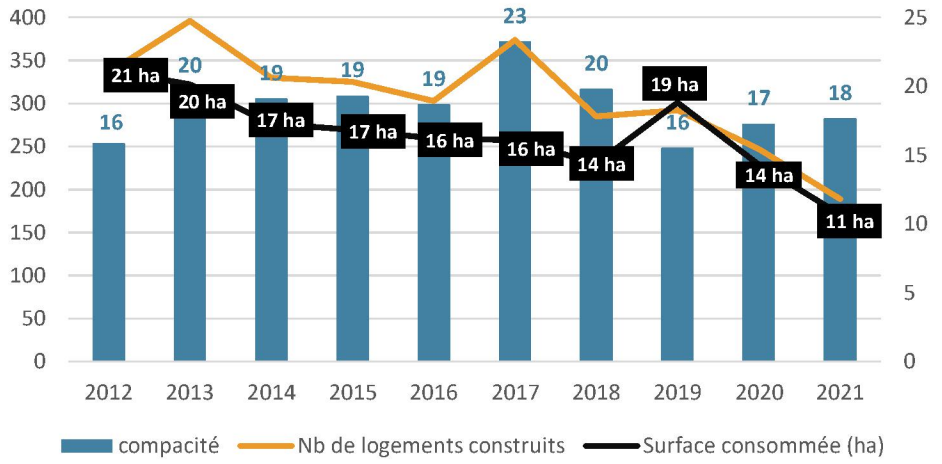
Ainsi, sur ces dix dernières années, ses principales communes ont **augmenté leurs surfaces habitées de plus de 20% chacune.**

Les communes situées au **sud du territoire ont connu elles aussi une augmentation importante de la consommation foncière** avec parfois jusqu'à 20% d'augmentation depuis 2012, voire plus.

Plus en retrait, le secteur « Grand Site » a connu une croissance davantage maitrisée et qui s'est maintenue partout en dessous de 15% d'augmentation de la surface consommée.

L'uniformisation des modes de développement

CC Vallée de l'Hérault – Consommation foncière et compacité de la production de logements. *Source : MAJIC 2022*



Evolution des densités (logement / hectare)

	2012-2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021
Ville centre	30	38	29	20	24
Pôles secondaires	20	28	25	25	19
Pôles relais et de proximité	17	15	20	17	19
Villages	13	7	16	15	18
CCVH	18	19	21	17	19

La **baisse de l'activité de construction sur la période récente a engendré mécaniquement un ralentissement de la consommation foncière** jusqu'à atteindre 14,5 hectares consommés par an en moyenne entre 2018 et 2021, soit 3,5 hectares de moins que sur la période 2012-2017. Mais **cette baisse ne s'accompagne pas d'une meilleure optimisation de l'espace puisque la densité reste faible**, autour de 17 à 20 logements pas hectare.

S'il y a eu des périodes où les nouvelles constructions ont permis de gagner en compacité sur les pôles de l'armature territoriale, force est de constater qu'aujourd'hui **toutes les strates du maillage de la Vallée de l'Hérault se rejoignent autour de formes similaires, situées autour d'une vingtaine de logements par hectare.**

Ainsi, après une période de meilleure optimisation de l'espace au milieu des années 2010 dans la ville centre, la compacité du bâti a de nouveau baissé. Il en va de même dans les pôles secondaires, alors que ce sont bien ces communes, avec leurs fonctions de centralités et de concentration des services, qui devraient connaitre de plus grandes densités, tout en restant à des échelles correspondant à la tradition rurale du territoire.

Malgré les efforts pour réduire les surfaces de habitations et des parcelles, la notion de strates et de maillage territorial s'efface donc lorsqu'on regarde la compacité du bâti face à la prédominance de la maison individuelle.

	densité moyenne des opérations (logts/ha)	densité des opérations préconisées par le SCoT (logts/ha)
Ville centre (Gignac)	18	35
Pôles secondaires		
Montarnaud	19	30
Saint-Andre-De-Sangonis	31	30
Pôles relais		
Le Pouget	25	25
Saint-Pargoire	21	25
Aniane	18	25
Pôles de Proximité		
Saint-Jean-De-Fos	19	20
Saint-Paul-Et-Valmalle	16	20
Montpeyroux	13	20

La marche à franchir pour atteindre les objectifs du SCoT.

CC Vallée de l'Hérault – Consommation foncière et compacité de la production de logements. *Source : MAJIC 2022*

Avec cette convergence des densités et l'uniformisation des formes bâties, **les pôles relais et les pôles de proximité se rapprochent des objectifs que le SCoT** fixe respectivement à 25 et 20 logements par hectare.

Au contraire, **la ville centre et les pôles secondaires sont encore trop consommatrices d'espace** par rapport aux objectifs fixé respectivement à 35 et 30 logements par hectare.

Le développement du parc de logement dans la Vallée de l'Hérault s'est construit en réponse à sa forte attractivité autour d'un modèle extensif et qui se maintient aujourd'hui à un haut niveau de production.

Pour répondre à sa nouvelle fonction résidentielle de « troisième couronne » montpelliéraine, le territoire a déployé son parc autour du modèle de la maison individuelle, de façon relativement uniforme dans toutes ses composantes territoriales. Si la faible densité proposée participe en partie de la qualité de vie revendiquée par les habitants et d'une certaine forme d'attractivité du territoire, elle arrive aujourd'hui sans doute à un point de basculement de l'urbanisation du territoire.

Face aux enjeux d'économie foncière, de préservation des terres agricoles et de réduction de l'artificialisation des sols, il s'agit de concevoir différemment le développement de l'habitat et de revoir fondamentalement les formes du lot à bâtir. La stagnation de la compacité autour de 20 logements par hectare depuis plus de 10 ans invite en effet à reconsidérer le modèle pavillonnaire, sans doute arrivé au maximum de ses capacités en termes d'optimisation de l'espace.

2.2 L'envolée des prix : un territoire de plus en plus inaccessible.

Département	Revenu disponible médian (€/mois)
Haute-Garonne	1 978
Gers	1 785
Lot	1 776
Aveyron	1 772
Hérault	1 761
Tarn	1 757
Hautes-Pyrénées	1 749
Lozère	1 745
Tarn-et-Garonne	1 738
Gard	1 728
Ariège	1 703
Pyrénées-Orientales	1 673
Aude	1 665

Département	Rapport interdécile (9e décile/1er decile)	Tx pauvreté seuil 60%
Haute-Garonne	3,4	13,3
Aveyron	2,8	14
Lot	3	14,9
Lozère	2,8	14,9
Gers	3	15
Tarn	3	15,3
Hautes-Pyrénées	2,9	15,5
Tarn-et-Garonne	3	16,3
Ariège	3,1	17,9
Hérault	3,5	18,7
Gard	3,3	19,4
Aude	3,1	20
Pyrénées-Orientales	3,3	20,7

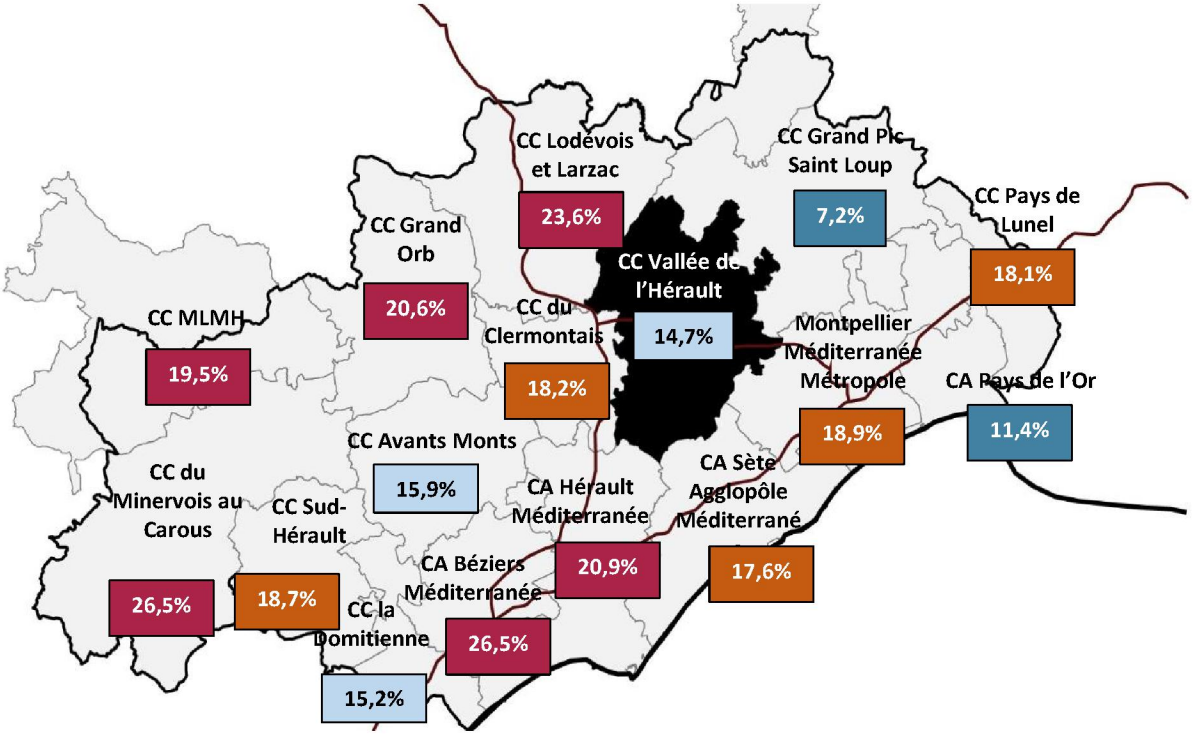
Région Occitanie - Revenus et taux de pauvreté à l'échelle départementale.
Source : FILOSOFI 2020 (INSEE)

Un département caractérisé par de fortes disparités de ressources.

Le revenu médian des héraultais se situe à hauteur de 1 761 euros par mois. A ce titre, le département de l'Hérault fait partie des territoires les **plus riches de la région Occitanie**, derrière la Haute-Garonne, le Gers, le Lot et l'Aveyron.

Mais cette réalité du revenu médian cache **des inégalités importantes au sein de la population départementale**, comme en témoigne un rapport interdéciles qui se situe à 3,5 points, soit celui le plus élevé de la région. En d'autres termes, l'écart de ressources qui sépare les 10% des ménages les plus riches du département des 10% les plus pauvres est plus important dans l'Hérault que dans tous les autres départements occitans.

Au final, **18,7% des habitants de l'Hérault vivent sous le seuil de pauvreté**, lequel correspond à 60% du revenu médian. Il s'agit d'un des taux les plus élevés de l'Occitanie, juste après le Gard, l'Aude et les Pyrénées-Orientales.



Département de l'Hérault – Taux de pauvreté par EPCI Revenu disponible médian des ménages
Source : INSEE FILOSOFI 2020

Si l'on zoome davantage et que l'on regarde dans le détail des EPCI du département de l'Hérault, la **Vallée de l'Hérault si situe dans une situation plutôt privilégiée** avec un taux de pauvreté en dessous des 15%, c'est-à-dire bien en dessous de la moyenne départementale (18,7%). Le revenu médian moyen y est quant à lui relativement élevé avec 1 800 euros par mois.

Si cette moyenne laisse percevoir de moindres difficultés des ménages de la CCVH, elle cache donc en réalité une diversité de situations qu'il ne faut pas négliger :

- d'une part, **l'effet d'exclusion du marché local du logement des ménages qui sont en incapacité de déployer leur parcours résidentiel sur place faute de ressources suffisantes**. La hiérarchie des communes selon le revenu médian cartographié ci-dessous montre cet effet d'exclusion graduel selon les communes de la CCVH.

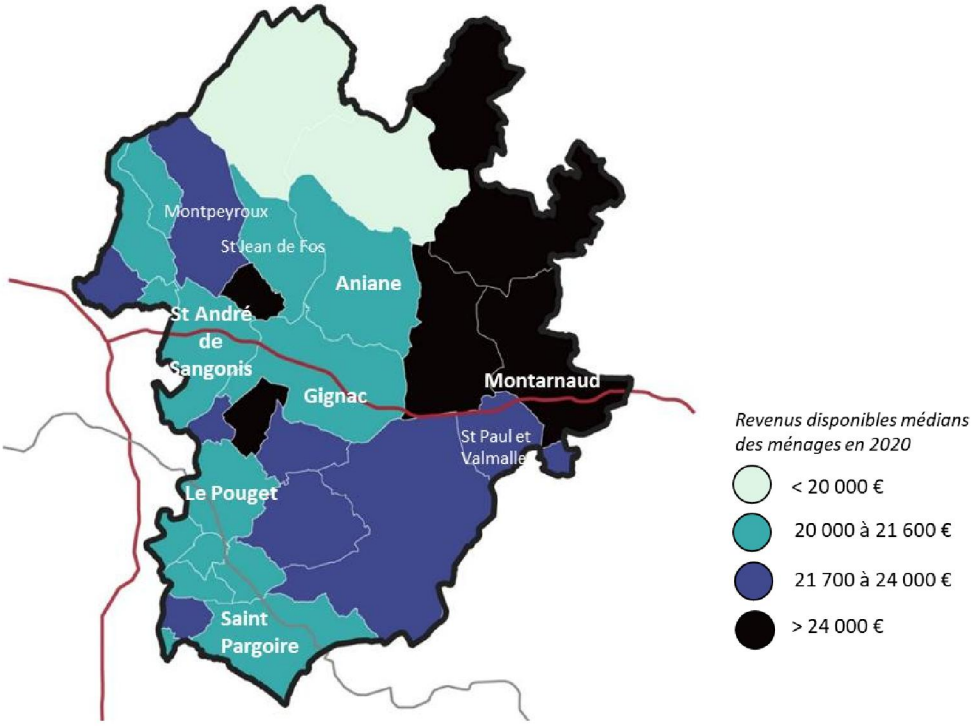
« Il n'y a pas de location, très difficile pour déménager alors que je vis dans un logement indécent. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

- la présence de ménages fragiles et très fragiles financièrement dont les choix de logement peuvent être réduits entre **se contenter de son logement actuel alors que la situation exigerait un déménagement** et trouver une mauvaise solution dans le mal logement (taux d'effort trop important, sur-occupation, habitat dégradé)

« Nous voulions acheter mais les prix ont malheureusement trop augmenté. Nous étions en appartement Hérault logement mais après beaucoup de soucis nous avons trouvé un logement mieux mais plus cher en loyer. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.



CC Vallée de l'Hérault – Revenus disponibles médians des ménages..
Source : ???

INSEE 2020 filosofi

En effet, la **Vallée de l'Hérault continue d'abriter des ménages modestes et fragiles.** Ici comme ailleurs, certaines catégories de ménages sont particulièrement touchées par la pauvreté et nécessite une attention particulière des politiques publiques, notamment sur la question de l'accès au logement.

Ainsi, à l'échelle de la CCVH, **29% des familles monoparentales et 25% des personnes seules sont sous le seuil de pauvreté.**

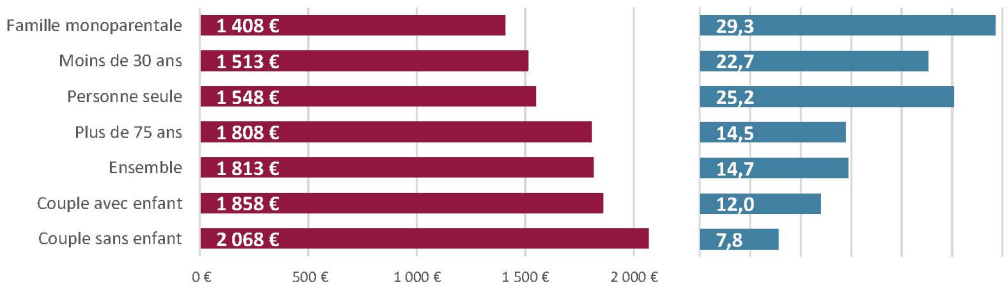
De même, avec des carrières qui débutent parfois tout juste, **les moins de 30 ans sont particulièrement vulnérables** face à l'accès et au maintien dans le logement avec un taux de pauvreté situé aux alentours de 23%

« Les loyers sont très chers. Etant une maman seule, c'est impossible avec mon salaire de pouvoir trouver un logement avec au moins une deuxième chambre pour mes enfants. J'ai dû faire un choix, celui de rester à St Jean pour le côté convivial, pratique pour les déplacements, et je n'ai qu'une chambre pour nous 3. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Des ménages inégaux face à la précarité.

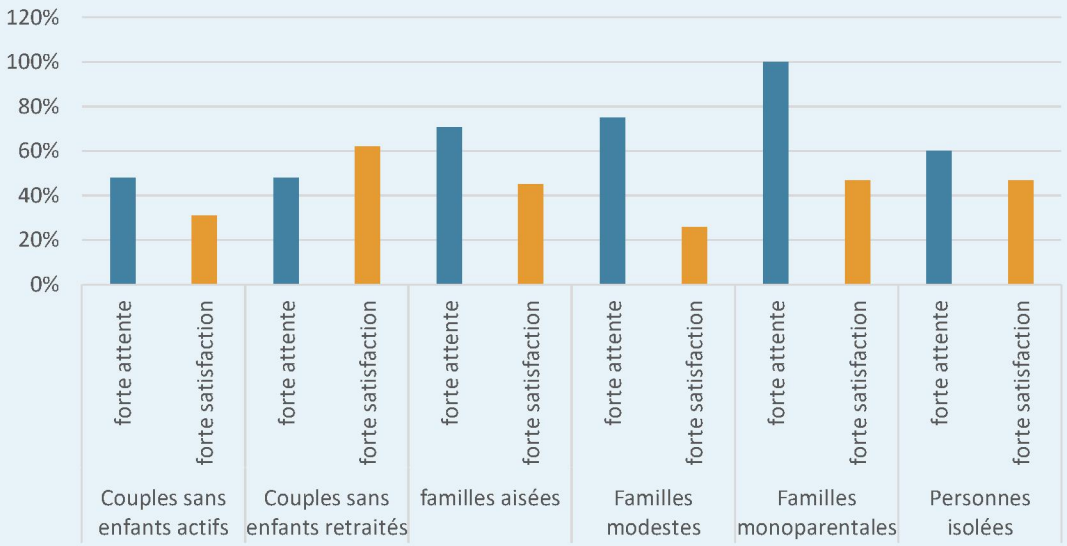
CC Vallée de l'Hérault – Revenu médian disponible des foyers fiscaux et taux de pauvreté à 60% . *Source : INSEE 2020 filosofi*



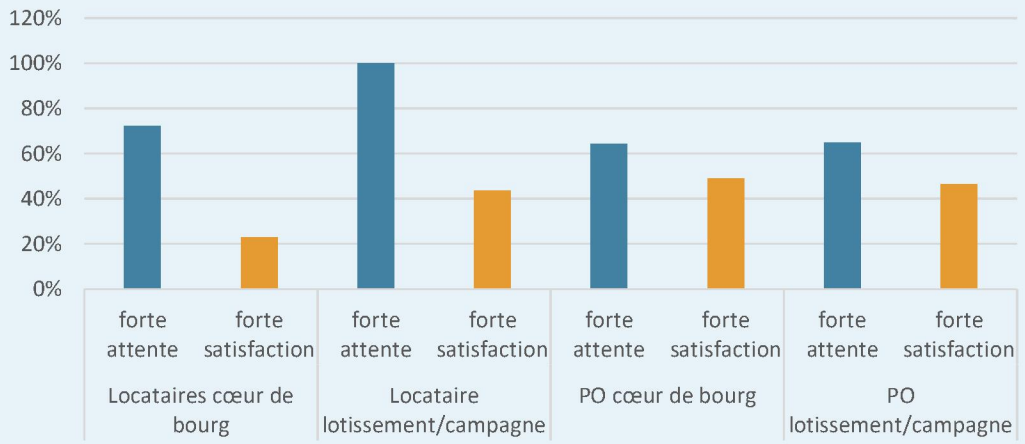
Critères de choix du logement et satisfaction par rapport au logement actuel :

Le prix du logement
(loyer ou prix de vente)

Par profil de ménages



Par statut d'occupation



Pourcentage des personnes pour qui le prix (loyer ou prix d'achat) était un critère « important » ou « très important » dans le choix du logement.

Pourcentage des personnes qui sont satisfaites ou très satisfaites du prix (loyer ou prix d'achat) de leur logement.

Des prix du logement qui augmentent sur tous les segments et dans tous les territoires

La CCVH est un territoire très attractif et qui attire notamment de nombreux montpelliérains, attirés par des prix de l'immobiliers plus intéressants qu'au sein de la métropole et/ou un cadre de vie plus agréable (cf. partie 1). Souvent, ces personnes ont des revenus confortables, correspondant au niveau de vie (et aux loyers) métropolitains. Il est également fréquent qu'ils arrivent sur le territoire avec un apport lié à la vente d'un bien dans l'agglomération montpelliéraine ou ailleurs.

Avec ce **rôle de « troisième couronne » de l'agglomération de Montpellier**, la CC Vallée de l'Hérault est donc exposée à une **pression croissante sur son parc qui induit mécaniquement une augmentation des prix de l'immobilier**, que ce soit sur le marché locatif ou de l'accession à la propriété.

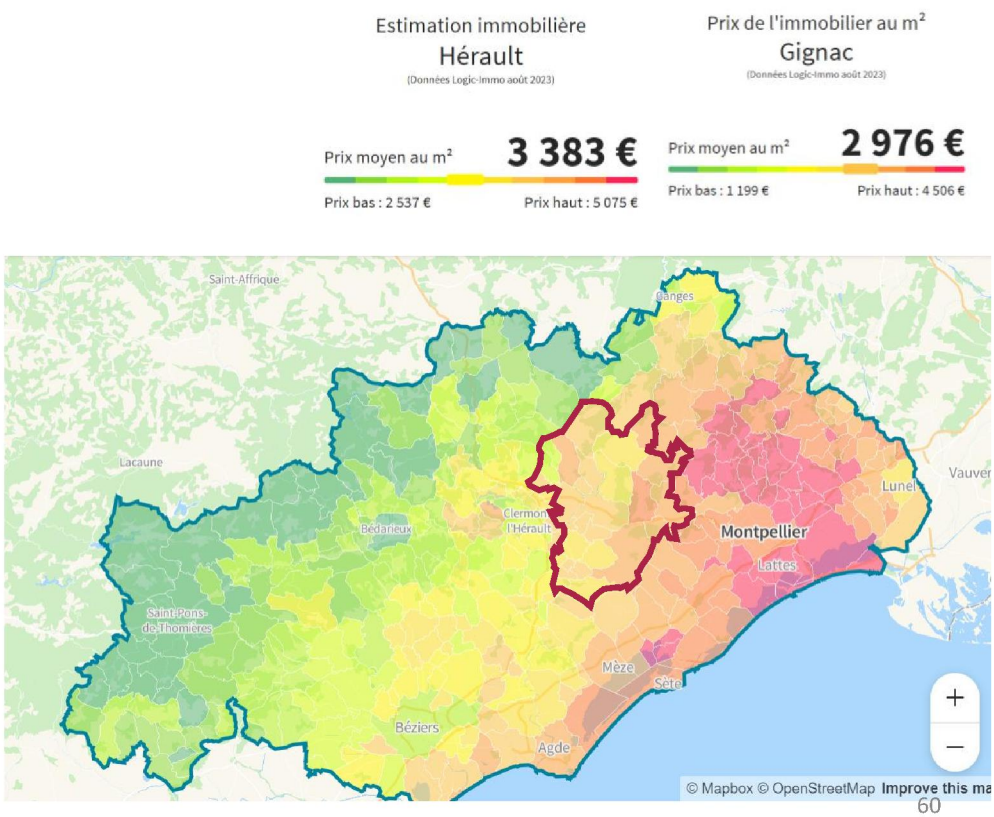
L'attractivité du territoire l'expose donc à des **risques de tensions et de sélectivité croissante**. Et si l'on met cette hausse des prix au regard des taux de pauvreté de la population locale, on comprend que le territoire est de moins en moins en mesure de répondre aux besoins de sa population.

«Prix des loyers très élevés et accessibilité à la propriété quasi impossible. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Département de l'Hérault – Prix moyens au m²
Source : Logic-immo 2023

Des prix de l'immobilier en hausse face à la poussée métropolitaine.



L'augmentation du nombre de transactions et la hausse des prix de l'immobilier liées à l'attractivité de la CCVH se retrouvent sur tous les segments du marché immobilier, que ce soit sur le marché locatif ou sur le marché de l'accès à la propriété. Ainsi, le marché de l'immobilier en Vallée de l'Hérault est à la fois :

De plus en plus actif sur les dernières années avec un nombre de transactions qui a doublé pour les appartements (de 1 290 ventes à 2 370 ventes sur la dernière période) et quasiment doublé également pour les maisons (1 167 transactions en 2011-2014 et 2 122 transactions entre 2019 et 2022).

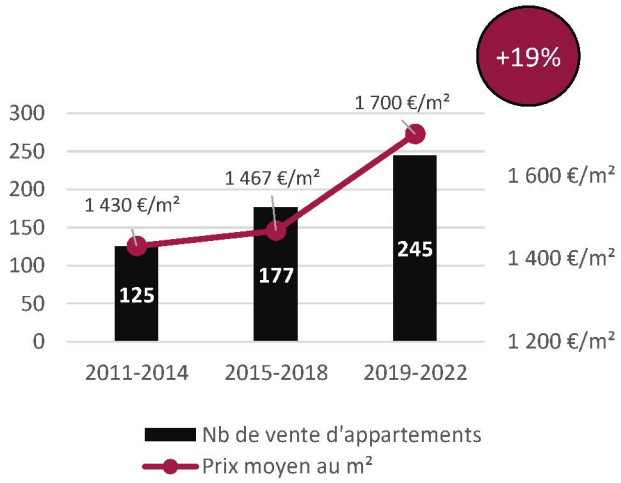
De plus en plus sélectif avec des prix qui augmentent de façon exponentielle depuis le début des années 2020 et atteignent désormais en moyenne 1 700 € / m² pour un appartement et 243 000 € pour une maison. Ainsi, depuis une dizaine d'années, les prix ont augmenté de 19% pour les appartements et 21% pour les maisons.

Indexé sur le produit « maisons » puisque les maisons représentent 90% des ventes qui ont eu lieu sur la dernière période dans la CCVH.

« J'ai eu du mal à trouver mon logement à l'achat du fait de mon petit budget et du peu de bien »

« Loyers inaccessibles, peu de logements privés disponibles. »

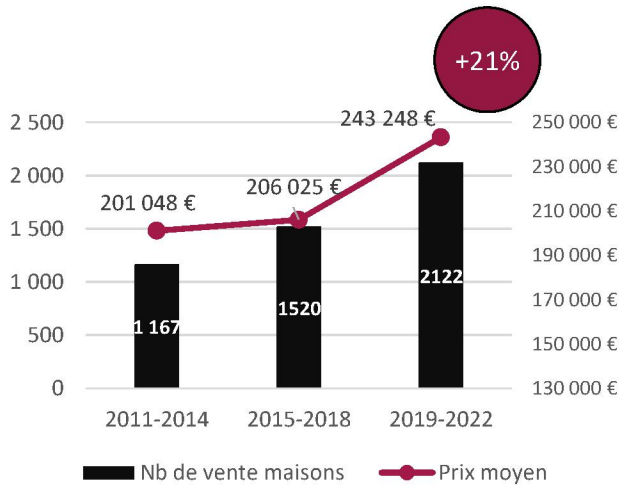
Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.



« Beaucoup de biens en vente mais trop chers pour les prestations. »

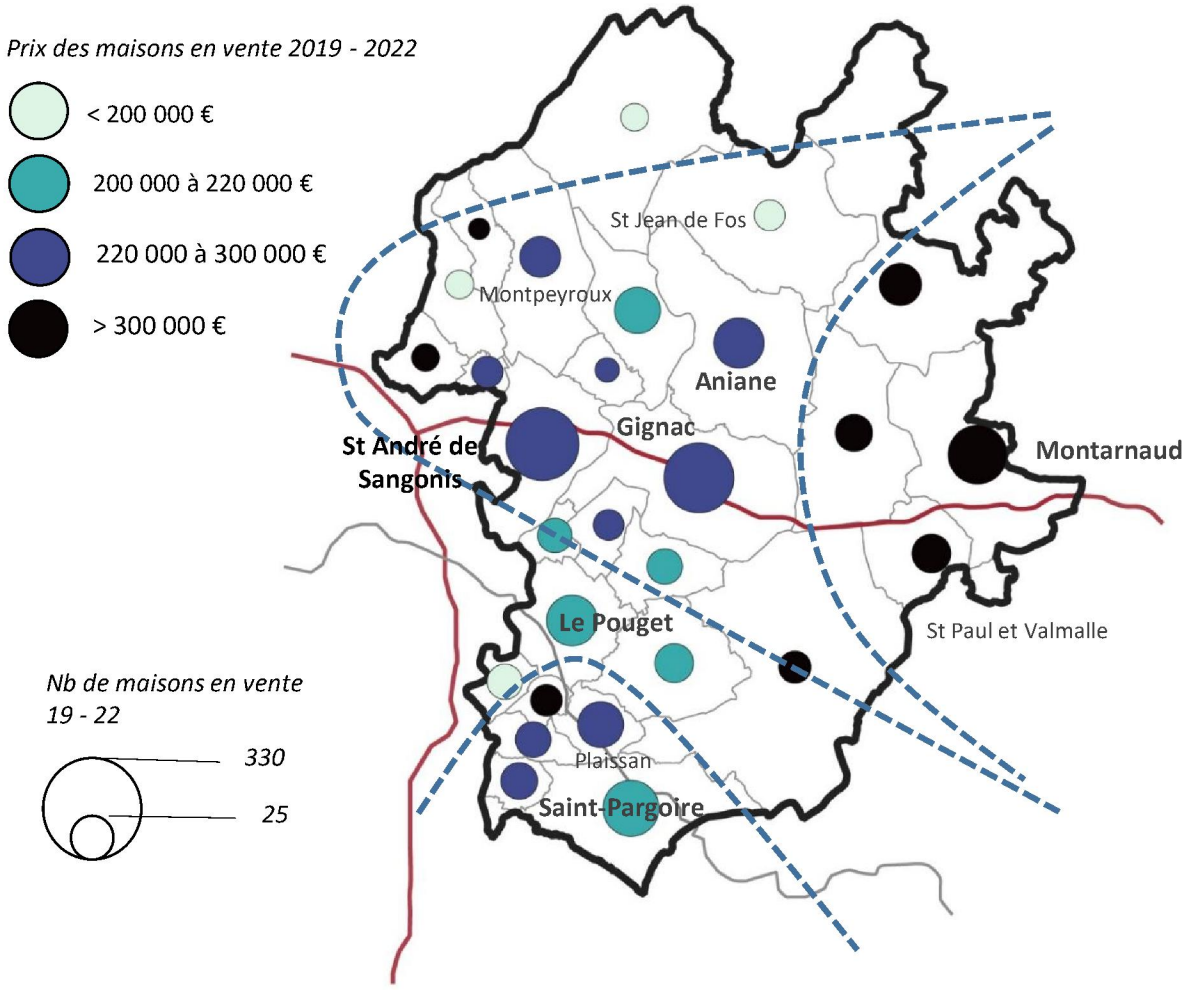
« Peu d'offres de maisons à des prix accessibles sur la Vallée de l'Hérault. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.



Un marché de l'immobilier très dynamique mais de moins en moins accessible.

CC Vallée de l'Hérault – Transactions des appartements et maisons entre 2011 et 2022.
Source : DVF 2022



CC Vallée de l'Hérault – Prix des maisons à la vente entre 2019 et 2022
Source : DVF 2023

Toutes les composantes territoriales ne sont pas égales face à ce phénomène. Plus précisément, ce sont les communes situées le long de l'**axe autoroutier reliant Lodève à Montpellier qui ont vu leur marché immobilier exploser ces dernières années**, dans le sillage de la diffusion métropolitaine.

Avec l'augmentation du nombre de transactions, les prix atteignent aujourd'hui des niveaux moyens situés au-delà des 250 000 euros, voire des 300 000 euros pour les communes les plus proches de la Métropole. **A ces niveaux de prix le marché est particulièrement selectif et inaccessible pour plus de 70% de la population.**

« Je n'ai pas réussi à trouver un logement sur Gignac, commune dans laquelle je résidais jusque-là, à cause de la très forte augmentation des loyers et du peu d'offres (locataire parc privé) »

« Prix trop élevés pour une ville comme Gignac. »

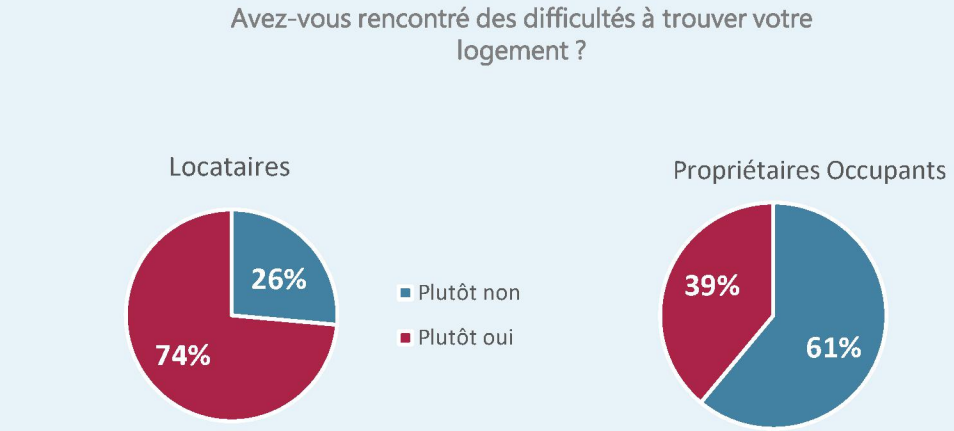
« Gignac est devenu beaucoup trop cher et les gignacois n'ont plus de quoi acheter des terrains maisons. »

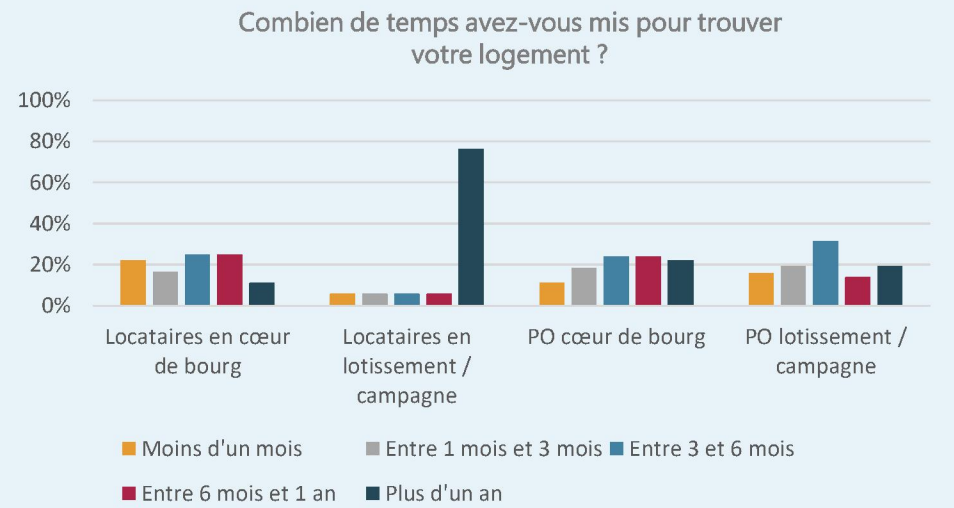
Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place

Dans une moindre mesure mais de façon tout aussi flagrante, les **communes du sud-est du territoire situées à proximité de l'autoroute en direction de Bézier et de Pézenas** ont également vu le rythme des ventes s'accélérer et le prix des biens augmenter.

Seules quelques communes du nord de l'EPCI restent pour l'instant relativement à l'écart de ce phénomène.

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





70% Des locataires ont mis plus de 3 mois à trouver leur logement (51% ont mis + de 6 mois)

40% Des propriétaires ont mis plus de 6 mois à trouver leur logement

Le constat de la flambée des prix doit être néanmoins pondéré dans le sens où il ne doit pas donner l'impression qu'il n'existe plus de biens abordables dans la CCVH. Ces biens existent toujours, mais les prix moyens ont été largement tirés vers le haut du fait de l'augmentation du nombre des biens haut de gamme (villa avec jardin, souvent piscine... voire terrain de tennis !), très recherchés et particulièrement onéreux.

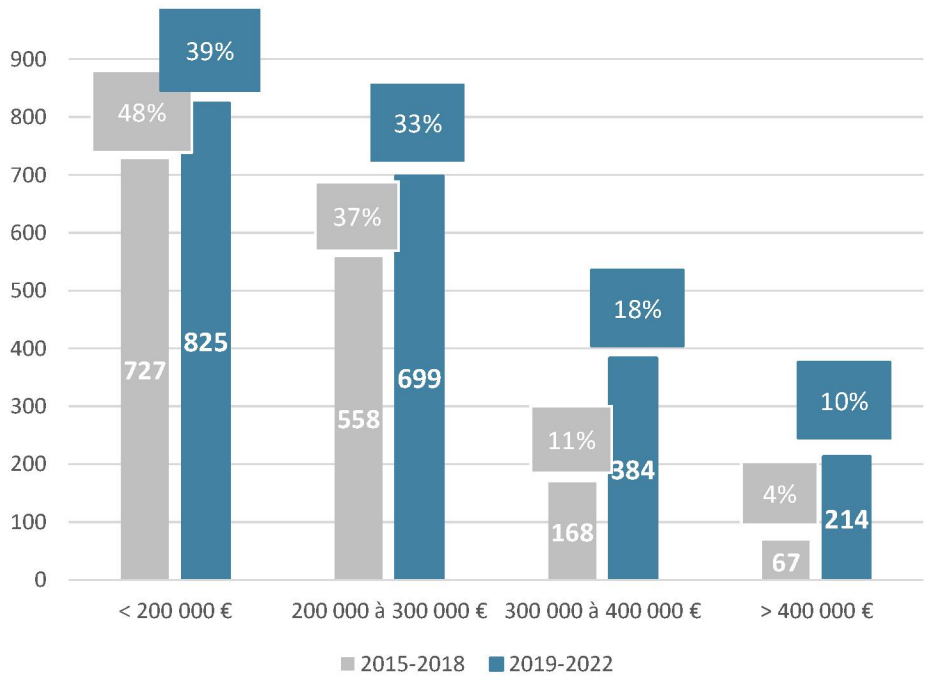
Si l'on compare les périodes 2015-2018 et 2019-2022, on constate que **le nombre des ventes de biens « haut de gamme » (plus de 400 000 €) est passé de 4% du nombre total des ventes à 10%.** Il a donc plus que doublé. De même, la part des biens à plus de 300 000 € a largement augmenté. Aujourd'hui, près d'un tiers des biens vendus sont hors de portée des habitant du territoire.

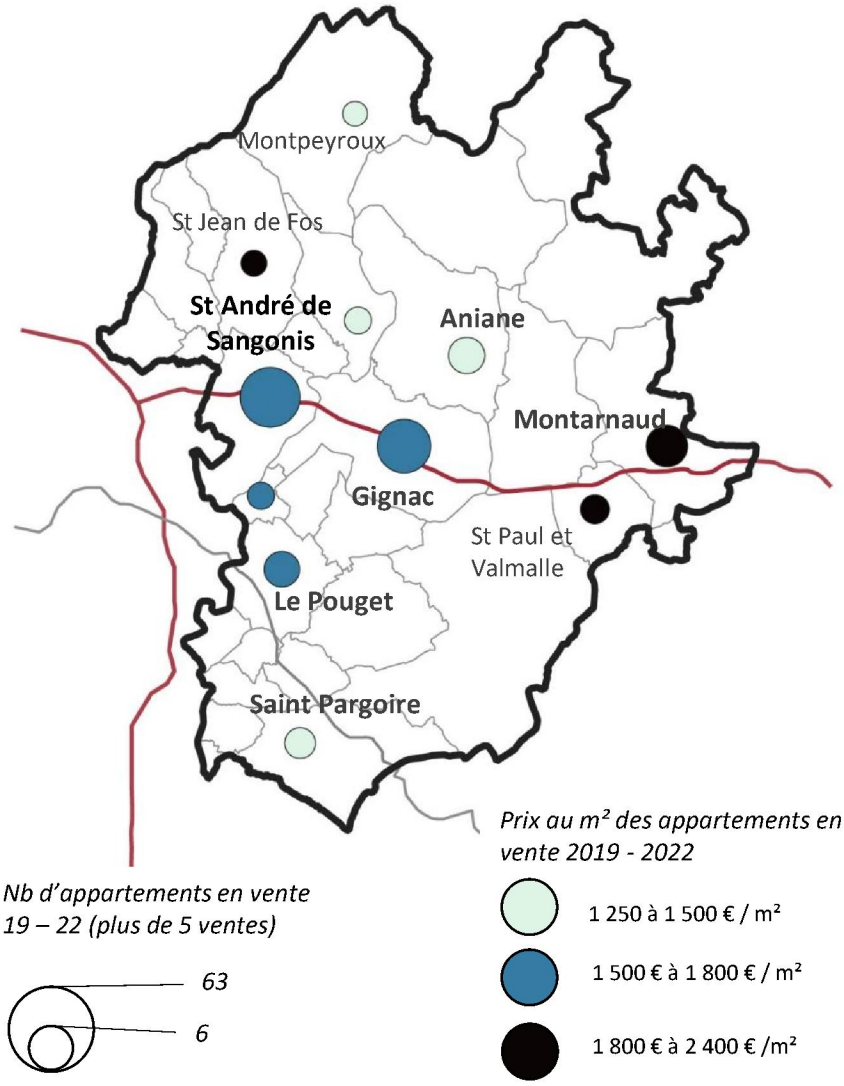
Parallèlement, la part des ventes de biens abordables (prix inférieur à 200 000 €) a diminué significativement : elle est passée de 48% des ventes à 39% des ventes.

On le voit bien, **progressivement le marché des villas du territoire glisse d'un marché de report, plutôt accessible vers un marché sélectif, en décalage avec les capacités contributives des ménages du territoire.**

CC Vallée de l'Hérault – Evolution des segments du marché des maisons.
Source : DVF 2023

Les biens haut de gamme gagnent du terrain au détriment des biens abordables.





Département de l'Hérault – Prix des appartements la vente entre 2019 et 2022 (si plus de 5 ventes). *Source : DVF 2023*

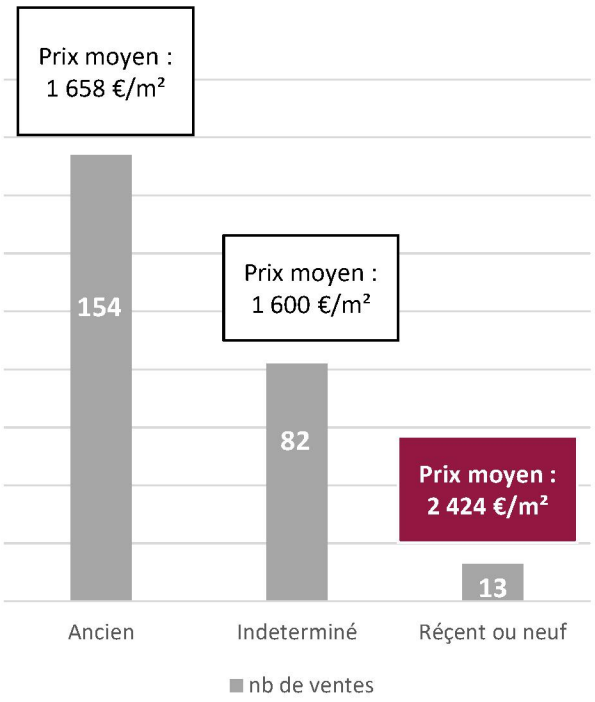
Un marché des appartements très limité et concentré sur quelques communes.

Tandis que les maisons pavillonnaires et villas sont plébiscitées par les acheteurs de la Vallée de l'Hérault, le **marché des appartements** reste à la marge sur le territoire puisqu'il **représente seulement 10% de l'ensemble des transactions de la CCVH.**

Il est par ailleurs organisé principalement autour des trois communes centres : **Saint-André-de-Sangonis, Gignac et Montarnaud, qui concentrent à elles seules 56% des transactions des appartements** sur la période récente (2019 – 2022). Ailleurs, le marché des appartements est quasi inexistant.

En moyenne, les valeurs immobilières restent assez basses même si on retrouve une graduation des prix en fonction des communes.

Une fois encore, les prix moyens ne reflètent pas les réalités du marché des appartements. Il faut a minima distinguer les appartements des centres anciens et la promotion neuve.



CC Vallée de l'Hérault – Epoque de construction des appartements à la vente entre 2019 et 2022.
Source : DVF 2023

En plus d'être réduit et inégalement réparti sur le territoire, le **marché des appartements pâtit du fait qu'il concerne principalement le parc ancien.** Ainsi, lors de la période récente 2019-2022, 63% des ventes d'appartements ont été conclues au sein du parc ancien, tandis que seulement 5% des biens s'échangent sur le parc neuf.

Si ces données doivent être prises avec précaution du fait d'une marge d'erreur importante (33% des appartements vendus pour lesquels nous ne connaissons pas la date de construction), force est de constater qu'il existe un déséquilibre qui se traduit également dans les prix de vente pratiqués.

Le marché des appartements qui fonctionne principalement autour du parc ancien, peu onéreux mais parfois peu qualitatif.

En effet, le marché des appartements est tout d'abord celui des appartements des centres anciens. Sur ce segment les prix restent modestes **(autour de 1 650 €/m²), mais l'on peut s'interroger sur la qualité des prestations proposées.**

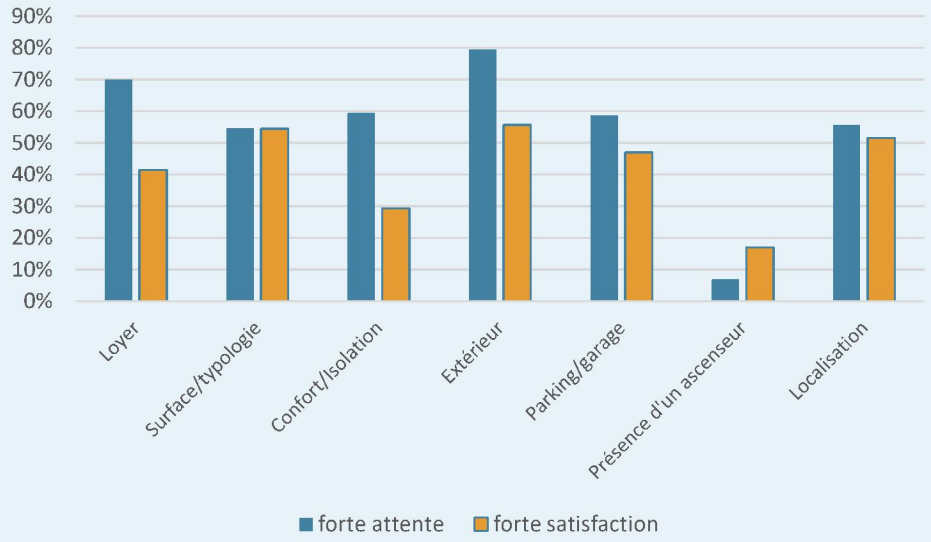
Les prix dans l'ancien peuvent paraitre attractifs comparativement avec ceux des appartements récents, situés aux alentours de 2 500 €/m². Mais ces biens nécessitent bien souvent **des travaux, pouvant aller du « rafraichissement » à la restructuration lourde**, en passant par des travaux de rénovation thermique plus classiques. Le montant de ces travaux peut varier de 500 € pour du rafraichissement à 1 500 €/ m² pour des travaux lourds, faisant monter à 3 000 €/m² le prix du projet d'achat et réhabilitation.

Sur le territoire, la promotion immobilière porteuse d'une nouvelle offre d'appartements neufs est balbutiante. De fait aujourd'hui le marché des appartements neufs reste très étroit si ce n'est confidentiel. Les ventes réalisées récemment donnent à voir les contours des prix de ces produits que les acquéreurs ont consenti à payer. Il se situe autour de 2500€ du m² ce qui peut poser un cadre de référence pour les équilibres d'opération à venir.

« Les biens dans notre budget étaient misérables, totalement à refaire pour des prix exorbitants. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

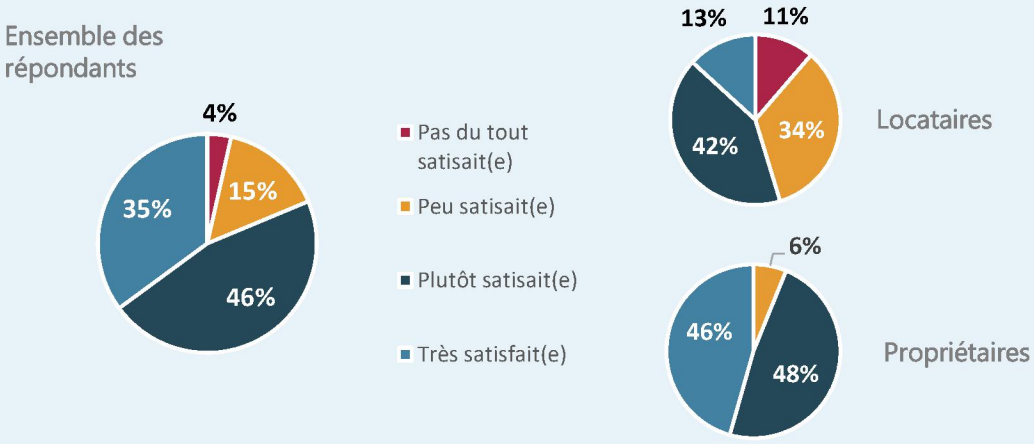
Critères de choix du logement et satisfaction par rapport au logement actuel :



Pourcentage des personnes pour qui le critère en question était « important » ou « très important » dans le choix du logement.

Pourcentage des personnes qui sont satisfaites ou très satisfaites de leur logement du point de vue du critère en question.

Taux de satisfaction par rapport au logement actuel.



Des ménages qui font face aux difficultés d'accession ou de location

Avec la hausse des prix de l'immobilier, un marché des biens abordables qui se réduit progressivement sur le territoire et un marché locatif qui ne parvient plus à remplir ses fonctions, **la politique de l'habitat de la CCVH est face à un enjeu stratégique qui se durcit : celui du logement pour tous.** Pour ceux qui viennent s'installer mais aussi et surtout pour ceux qui y habitent et qui souhaitent y rester.

Pour **évaluer la capacité des ménages à se loger**, il est nécessaire de mettre en regard les ressources avec les prix du marché local du logement en accession ou à la location. Quatre profils de ménages sont mis en exergue, pour lesquels la question du logement peut poser problème du point de vue de leurs revenus :

- Les couples sans enfants ;
- Les familles avec enfants ;
- Les jeunes travailleurs vivant seuls ;
- Les familles monoparentales.

Pour chaque profil, trois simulations de leurs capacités contributives sont évaluées en prenant en compte différents niveaux de revenus :

- Les classes « populaires » comprennent les 30 % des ménages aux plus bas revenus ;
- Les classes « moyennes » incluent ceux dont les revenus se situent entre les 30 % les plus bas et les 20 % les plus élevés ;
- Les classes « aisées », les 20 % aux revenus supérieurs.

Pour les trois premiers profils de ménages (couples sans enfants, familles avec enfants ou personnes seules), nous avons regardé leur capacité à accéder à la propriété. Pour effectuer cet achat, nous avons estimé que chaque ménage possédait a minima un apport de 10%.

Les prix utilisés pour les simulations sont les suivants :

- Un appartement : 2 500 €/m², correspondant à un appartement neuf ou à un appartement ancien à réhabiliter (1 600 €/m² + 900 €/m² de travaux)
- Une maison : 250 000 € pour une petite maison (2 chambres) et 380 000 € pour une « villa » avec 4 chambres.

Pour le profil des familles monoparentales, le choix a été fait de regarder leur capacité à louer un bien, en tenant compte du fait que pour la plupart de ces ménages l'accès à l'emprunt est très difficile.

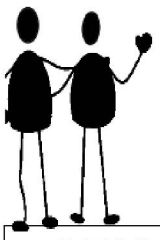
A chaque fois, nous avons calculé le taux d'effort que la location ou l'achat d'un bien répondant à leur besoin en termes de typologie leur demanderait. Autrement dit, quelle part de leur revenu serait dévolue à couvrir le coût de leur logement (hors charges). Le taux d'effort maximal acceptable pour un ménage est de 30%.

Les couples sans enfants

« Recherche longue, peu de bien, tarifs élevés. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Profil socio-démographique



Nombre de ménages en 2020	**4 709** Couples sans enfant
Part	**28%**
Ménages supplémentaires 2009-2020	**764**
Taux de pauvreté 60%	7,8%

Bien proposé à l'accession





Maison 3 pièces 70 m²

3 Pièces · 70 m² · Gignac 34150

Neuf

258 000 € 3686 €/m²

Calculer mes mensualités

Simulation de l'accession

		Maison 75 m²	Appartement T3
Prix d'achat		250 000 €	162 500 €
Remboursement mensuel (prêt 20 ans, taux 4,3% assurance comprise)		984 €/mois	641 €/mois
	revenu mensuel disponible	taux d'effort	
classe populaire	2 524 €	39%	25%
classe moyenne	3 103 €	32%	21%
classe aisée	4 245 €	23%	15%

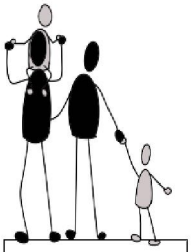
- Les couples sans enfants représentent **plus d'un ménage sur 4** sur le territoire.
- Ils possèdent un pouvoir d'achat plus élevé que la moyenne des ménages.
- Seule la classe aisée (20% des plus riches) est en capacité d'acheter une maison.
- Sous condition de prix d'achat maitrisé (< 2 500 /m²), d'avoir un apport et d'avoir accès au prêt, tous les couples sans enfants peuvent acheter un appartement de type 3.

Les couples avec enfants

« Non correspondance entre le budget et le projet immobilier + hausse des taux ! »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Profil socio-démographique



Nombre de ménages en 2020	**5 494** Familles avec enfant(s)
Part	**32%**
Ménages supplémentaires 2009-2020	**984**
Taux de pauvreté 60%	12%

Bien proposé à l'accession



Maison 4 pièces 115 m²

4 Pièces · 115 m² · Aniane 34150

390 000 € 3391 €/m²

Calculer mes mensualités

Simulation de l'accession

	revenu mensuel disponible	« Villa »	Maison de ville
Prix d'achat		380 000 €	275 000 €
Remboursement mensuel (prêt 20 ans, taux 4,3% assurance comprise)		1 498 €/mois	1 084 €/mois
		taux d'effort	
classe populaire	2 524 €	47%	34%
classe moyenne	3 103 €	38%	28%
classe aisée	4 245 €	29%	21%

- Les couples sans enfants représentent **plus d'un ménage sur 3** sur le territoire.
- Seule la classe aisée (20% des plus riches) est en capacité d'acheter une « villa » (maison pavillonnaire avec grand jardin, terrasse, piscine), produit de plus en plus présent sur le territoire.
- Les familles avec enfants situées dans la classe moyenne peuvent quant à elles acheter des plus petites maisons, souvent situées en ville, sous condition d'avoir accès au prêt et de trouver un bien sans trop de travaux.

Les jeunes travailleurs vivant seuls

« Le tarif de l'immobilier dans la Vallée de l'Hérault m'a obligé à revoir mes exigences »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Profil socio-démographique



Nombre de ménages en 2020	**681** Personnes seules 20-39 ans
Part	**4%**
Ménages supplémentaires 2009-2020	**96**
Taux de pauvreté 60% (moins de 30 ans)	22,7%

Bien proposé à l'accession

Appartement ancien à réhabiliter



Appartement 2 pièces 50 m²

2 Pièces · 50 m² · Gignac 34150

85 000 € 1700 €/m²

Calculer mes mensualités

Simulation de l'accession

		T2 (2 500 €/m²)	T2 (3 500 €/m²)
Prix d'achat		125 000 €	175 000 €
Remboursement mensuel (prêt 20 ans, taux 4,3% assurance comprise)		493 €/mois	690 €/mois
	revenu mensuel disponible	taux d'effort	
classe populaire	1 252 €	47%	55%
classe moyenne	1 513 €	38%	46%
classe aisée	2 038 €	29%	34%

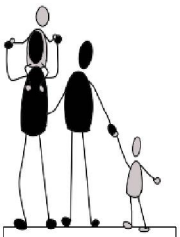
- Les jeunes travailleurs vivants seuls sont peu nombreux sur le territoire mais ils représentent **un des profils les plus fragiles économiquement** avec un taux de pauvreté de 22,7% pour les moins de 30 ans.
- L'accession à la propriété est possible pour les 20% les plus aisés, sous condition de prix d'achat abordable (2 500 €/m²). Les prix des appartements neufs, pouvant sortir dans le cadre d'opération d'ensemble en ZAC, ne permettent pas toujours à ces ménages d'accéder à la propriété (si plus de 3 500 €/m²).

Les familles monoparentales

« Notre logement était trop petit ; un t2 pour 4 nous avons dû demander au conseil départemental pour trouver un logement adapté. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Profil socio-démographique



Nombre de ménages en 2020	**5 494** Familles avec enfant(s)
Part	**32%**
Ménages supplémentaires 2009-2020	**984**
Taux de pauvreté 60%	29,3%

Bien proposé à la location



Appartement 3 pièces 103 m²

3 Pièces · 103 m² · Gignac 34150

770 € Charges comprises

Simulation taux effort loyer

		Locatif libre T3	Locatif social T3
Prix de location		748 €	397 €
		taux d'effort	
classe populaire	1 476 €	39%	22%
classe moyenne	1 830 €	38%	21%
classe aisée	2 590 €	32%	

- C'est le **profil qui augmente le plus sur le territoire** et dont les **fragilités financières** sont les plus importantes : presque un ménage sur 3 est sous le seuil de pauvreté.
- Avec des prix de loyers élevés, **même les classes aisées ont un taux d'effort important (32%)** pour des logements en locatif libre.
- Pour avoir un taux d'effort convenable pour plus de 70% des familles monoparentales, l'accès au logement ne peut se faire qu'exclusivement à travers le logement locatif social.

Sous pression, le marché du logement en Vallée de l'Hérault voit ses prix s'envoler et les disponibilités à la vente comme à la location se resserrer sur un parc de plus en plus réduit, soit « haut de gamme » (la maison individuelle, souvent avec jardin et piscine qui est donc le bien le plus répandu sur le secteur), soit plus accessible à l'achat mais nécessitant des travaux d'amélioration voire de réhabilitation.

Dans les deux cas, ce marché ne répond qu'à une partie de la demande. Si la plupart des habitants aspirent à vivre dans une « villa », ou au moins une maison avec un petit extérieur, la réalité des situations économiques des différents profils de ménages rappellent que ce type de bien reste inaccessible pour beaucoup.

Avec l'envolée des prix, c'est toute une partie des ménages locaux et des nouveaux ménages qui risque de se retrouver exclue du marché, avec l'accélération des effets de report vers les territoires voisins, comme c'est déjà le cas en direction du Clermontais. Sans inversion de cette tendance, c'est donc la fonction d'accueil du territoire auprès de toute la population et sa capacité à loger l'ensemble des ménages dans des conditions décentes qui est en jeu.

2.3 Un territoire de propriétaires qui se diversifie très progressivement

Le fait propriétaire toujours majoritaire.

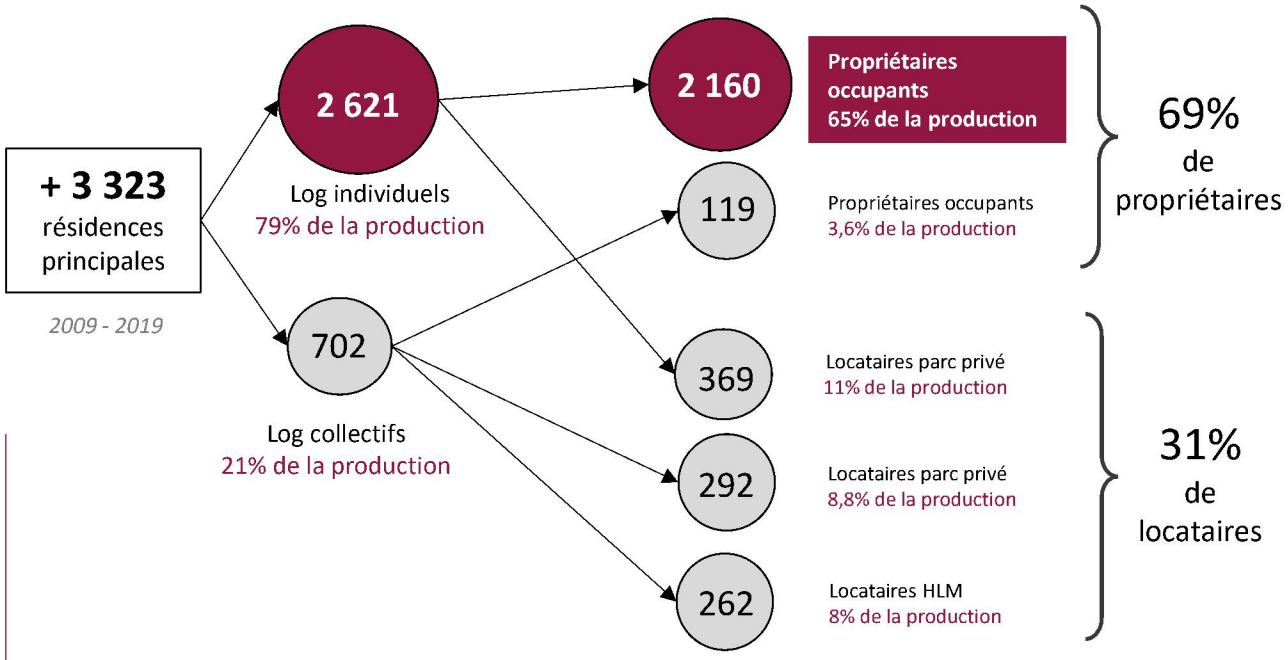
A l'échelle de la communauté de communes, 71% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le modèle pavillonnaire ultra dominant autour de la construction des villas est porté par le choix de devenir propriétaire. De fait, quelques soient les composantes du territoire, le statut de propriétaire-occupant est largement majoritaire. Seule la commune de Gignac offre une réelle diversité de statut.

Le développement récent reste dans ces équilibres 70/30. La construction de logement est toujours fondamentalement portée par la construction de maison individuelle pour les propriétaire-occupants (**69% de la production de logements entre 2009 et 2019**)

	taux de PO
CCVH	**71%**
Ville centre	59%
Pôles secondaires	72%
Pôles relais	70%
Pôles de Proximité	71%
Village	75%

CC Vallée de l'Hérault – Taux de propriétaires occupants. *Source : INSEE 2020*

Si ce développement répond à un besoin réel, ancré à un idéal partagé par beaucoup de pouvoir devenir propriétaire de sa maison, il laisse peu de place aux autres statuts d'occupation d'un logement alors que les besoins se sont largement diversifiés.

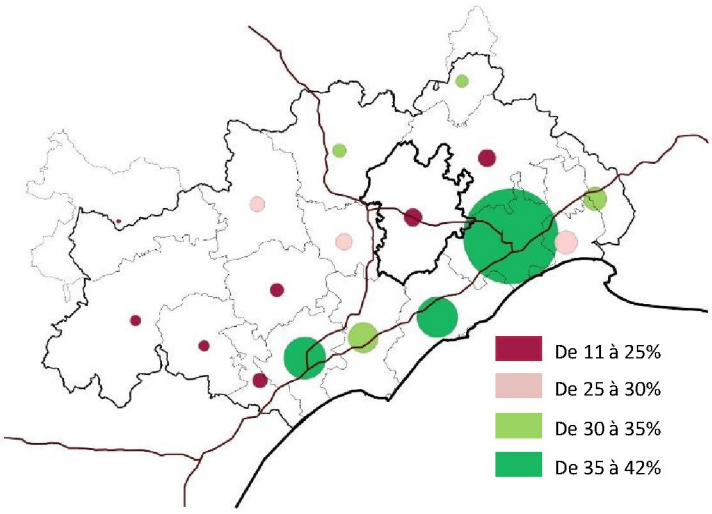


CC Vallée de l'Hérault – Répartition des résidences principales entre 2009 et 2019
Source : FILOCOM 2019

Le parc locatif : un secteur stratégique, et un développement qui peine à combler un retard structurel

Etre propriétaire-occupant est le mode d'occupation des logements qui domine largement en Vallée de l'Hérault. A l'opposé, **avec 26,9% de locataires (privé et public), le territoire de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault se trouve dans une situation de retard et de déficit.** C'est un des EPCI du département où le niveau de diversité du marché de l'habitat est le plus bas.

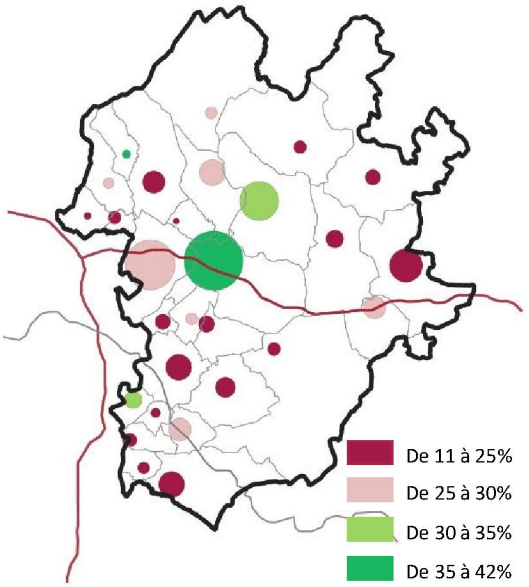
Dans ce jeu-là, seule la ville centre (Gignac) propose une réelle diversité de l'offre : avec un taux de 38% de locataires, elle se rapproche d'avantage de la moyenne départementale (44,5%).



Un des taux de locataires les plus bas du Département.

Département de l'Hérault – Part des locataires dans les résidences principales. *Source : INSEE 2020*

A l'échelle de la CCVH, il apparait clairement que **le marché du locatif se concentre sur les deux villes du territoire** : 41% du parc locatif se trouve à Gignac (23% du parc locatif de la CCVH) et à Saint-André-de-Sangonis (16% du parc locatif de la CCVH) alors que ces deux communes ne regroupent que 31% des résidences principales. D'autres communes, comme Aniane, disposent aussi d'un parc locatif significatif, mais majoritairement les communes de l'armature urbaine et de service disposent de peu de logements à la location. Saint-André-de-Sangonis est elle aussi dans cette situation (28% des résidences principales seulement) alors qu'elle est dans une position de centralité importante pour le territoire.



CC Vallée de l'Hérault – Part des locataires dans les résidences principales. *Source : INSEE 2020*

CC Vallée de l'Hérault – Taux de locataires et poids du secteur locatifs dans les RP
Source : INSEE 2020

	taux de locataires 2020	augmentation annuelle (14-20) du nb de RP	augmentation annuelle (14-20) du nb de locataires	poids du secteur locatif dans la production de RP (14-20)
CCVH / SCoT	**26,9%**	**348**	**104**	**30%**
Ville centre	38%	50	22	44%
Pôles secondaires	26%	117	31	26%
Pôles relais	27%	35	10	29%
Pôles de Proximité	26%	29	9	30%
Villages	22%	118	32	27%

L'investissement locatif dans le territoire est pourtant loin d'être négligeable. Selon les données de l'INSEE, il se développe à hauteur d'une centaine de logements par an, correspondant à **30% de l'augmentation des résidences principales sur le territoire.** De fait, avec cette croissance de 100 logements locatifs par an, la diversité progresse (taux de locataires en 2009 : 25,5% / en 2014 : 26,4% / en 2020 : 26,9%) ... très progressivement.

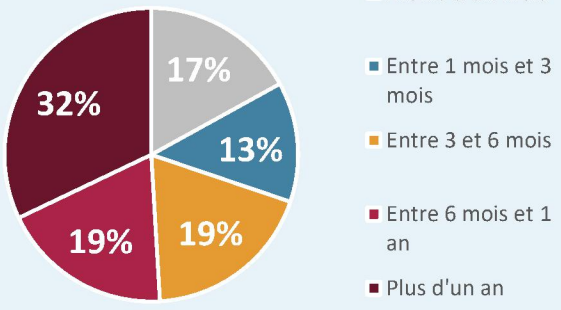
Si Gignac est une commune où l'investissement locatif est important (près de la moitié de l'augmentation des résidences principales), les investisseurs propriétaires bailleurs ne se limitent pas à cette seule polarité.
L'augmentation du parc locatif s'organise dans tout le territoire et y compris dans les villages.

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

74%

Des locataires ont rencontré des difficultés pour se loger sur la CCVH

Délais pour trouver un logement locatif (privé et public confondus)



Si ce marché est encore faible, il est loin d'être atone et **de nombreux investissements et désinvestissements (vente de bien qui entraient en location vers d'autres usages) l'alimentent et le structurent en permanence.**

Les données des services fiscaux donnent un bon aperçu de ce marché constamment en mouvement et montrent que le développement du parc locatif privé s'organise sous l'impulsion de plusieurs moteurs.

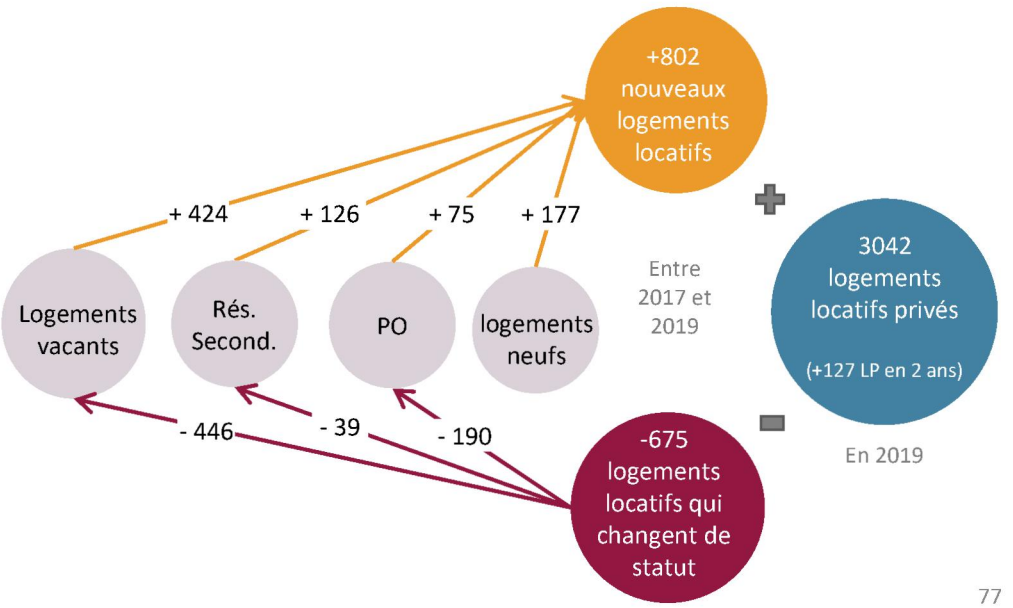
Le premier d'entre eux est celui **d'une remise sur le marché de logements vacants à hauteur de 210 logements par an** en moyenne. Il y a là un potentiel, une cible importante des dispositifs d'amélioration de l'habitat. Les propriétaires bailleurs investisseurs permettent de reconquérir du logement vacant. En revanche, le mouvement inverse est aussi vrai et même légèrement plus puissant. Il y a là aussi une vigilance à avoir puisque de nombreux logements privés à vocation locative sortent du marché au moins temporairement. S'il peut s'agir d'une vacance de rotation dite « de marché », elle peut aussi être liée à l'état du logement ou encore à un désengagement du propriétaire-bailleur.

Le second levier de production est bien la construction neuve. Elle a permis de livrer 90 logements locatifs privés par an entre 2017 et 2019. Dans un territoire de tradition rurale, c'est un fait notable. Le territoire, bien que situé en zone C et ne bénéficiant donc pas des mécanismes de la défiscalisation, reste attractif pour les constructeurs et promoteurs. Il attire des investisseurs dans un marché complémentaire et/ou de report de l'aire métropolitaine montpelliéraine. La ZAC du Puech à Saint-André-de-Sangonis, portée par Hérault Logement avec un macro-lot d'une cinquantaine de logements dédiés à un promoteur, confirme ce positionnement malgré les difficultés de commercialisation rencontrées aujourd'hui.

Enfin, sans doute porté par la pression de la demande locative et l'amélioration des rendements locatifs, on observe un mouvement non négligeable de transformation de résidences secondaires en locatif privé permanent.

Un marché locatif en constante évolution.

CC Vallée de l'Hérault – Evolutions du marché locatif entre 2017 et 2019.
Source : Filocom 2019



Ce manque de logements locatifs sur le territoire de la CCVH est de plus en plus problématique. En effet, avec la diversification des besoins y joue une fonction essentielle dans les parcours résidentiels des ménages : **la moitié des mobilités résidentielles du territoire s'effectuent dans le parc locatif.**

Le parc locatif permet de répondre à la moitié des **besoins d'installation des ménages** sur le territoire. Sur les 1 187 ménages qui sont venus s'installer, 597 ont emménagé dans les parcs locatifs (53%) :

- pour répondre à des offres d'emplois (65% d'entre eux)
- sont à la recherche d'un emploi (21%)
- ou sont à la recherche d'un nouveau cadre de vie (10% de retraités)

Il permet aussi de **construire un parcours résidentiel sur place** en fonction de l'évolution du positionnement social et familial des ménages. Sur les 851 ménages qui ont déménagés au sein de la CCVH et qui y habitaient déjà, 459 (54%) ont choisi le parc locatif. Le parc locatif a été mobilisé par :

- Les jeunes du territoire qui s'installent en couple (33% des mobilités résidentielles interne)
- Les personnes actives seuls souvent dans le cadre de séparation (38%)
- Les retraités qui se rapprochent des aménités des centres-bourgs (11%)

« Trop de monde en recherche de logement face à peu d'offre de logement. »

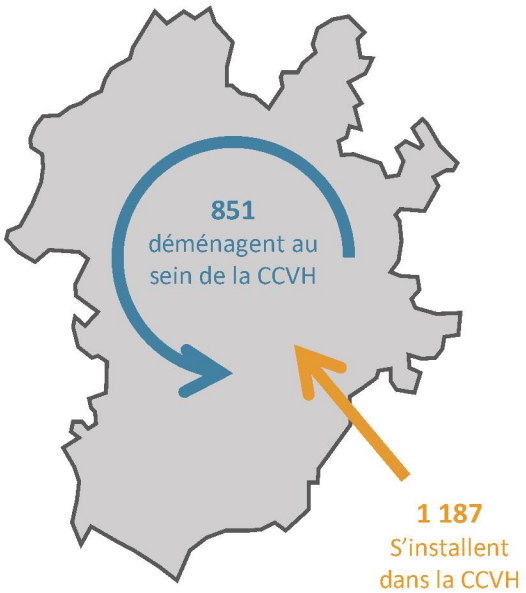
« Il y a trop de candidats, jusqu'à 30 visites pour un même bien et donc très peu de chance d'être retenu. »

« Peu de logements disponibles et des demandes de documents en agence de plus en plus compliqué en dépit des temps qui courent ! Accessibilité très difficile. »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

CC Vallée de l'Hérault – Les ménages en mobilité résidentielle. *Source : INSEE 2020*

Propriétaires-occupants	392	46%	560	47%
Locataire privé	322	38%	479	40%
Locataire meublé	46	5%	103	9%
Locataire HLM	51	6%	15	1%



La production HLM en dessous des objectifs.

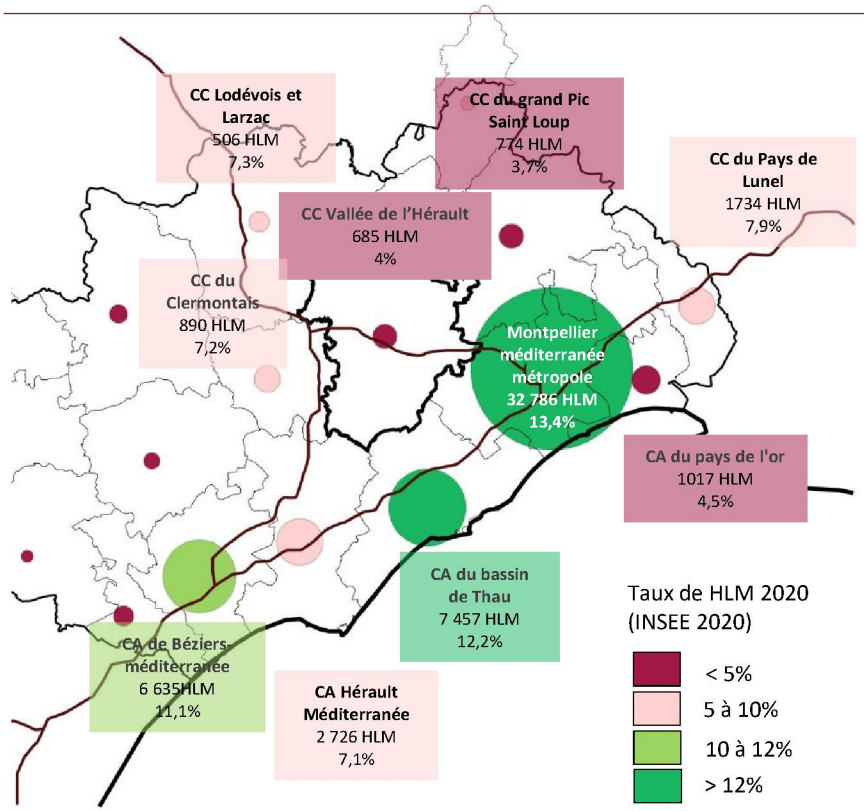
Malgré le rôle majeur du parc locatif dans le parcours résidentiel des ménages et l'existence de réelles opportunités pour développer ce parc, la CCVH peine encore à proposer une offre locative accessible et de qualité suffisante pour répondre aux besoins de ses habitants. Dans ce contexte, le parc locatif social joue un rôle clé puisqu'il garantit l'accès au logement aux ménages les plus modestes.

En Vallée de l'Hérault, il y avait **740 logements locatifs sociaux en 2022, soit seulement 4,6% du parc total** (16 969 résidences principales en tout). Il s'agit donc de l'un des territoires du département qui dispose du niveau d'équipement le plus faible en matière de logements sociaux.

Le constat posé dans le cadre du PLH 2016-2021 d'un déficit d'offre perdure donc et se pose avec d'autant plus d'acuité en 2023, alors que le territoire confirme son positionnement résidentiel, dans le sillon du desserrement métropolitain. La livraison effective de 110 logements HLM entre 2017 et 2022 (5% de la production de résidences principales) n'a en effet pas permis de rattraper le sous-équipement déjà souligné il y a 7 ans.

Dans ce contexte, **la CC de la Vallée de l'Hérault reste en devoir et en responsabilité de pouvoir proposer une offre locative accessible de qualité.**

CC Département de l'Hérault – Nombre et taux de HLM par EPCI.
Source : INSEE 2020



Une offre de logement social qui reste insuffisante.

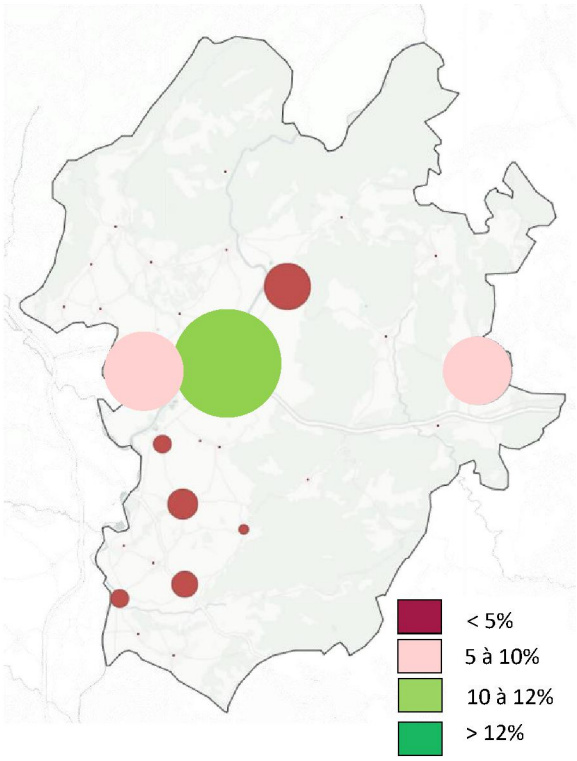
Outre le volume d'équipement en logements sociaux à l'échelle de la CCVH, c'est la question de sa répartition et de l'équitable couverture du territoire qui est en question dans le cadre du PLH. C'est ce maillage cohérent et équilibré qui permettra de répondre aux besoins réels des habitants.

Aujourd'hui, seules 8 communes sur 28 disposent de logements HLM :

- **43% du parc HLM se concentre sur la seule ville de Gignac,** alors qu'elle ne représente que 16% des résidences principales. C'est la seule commune qui dispose d'une réelle offre en logements HLM permettant de répondre en partie à la demande.

- Ailleurs, y compris dans les pôles secondaires, le parc HLM reste extrêmement modeste. La rareté de ce parc entraine une rotation des logements très limitée qui ne permet pas de satisfaire les nouveaux besoins.

En outre, trois bourgs de l'armature urbaine et de service (tel que défini par le SCoT) n'ont aucun logement HLM : Saint-Paul-et-Valmalle, Montpeyroux et Saint-Jean-de-Fos.



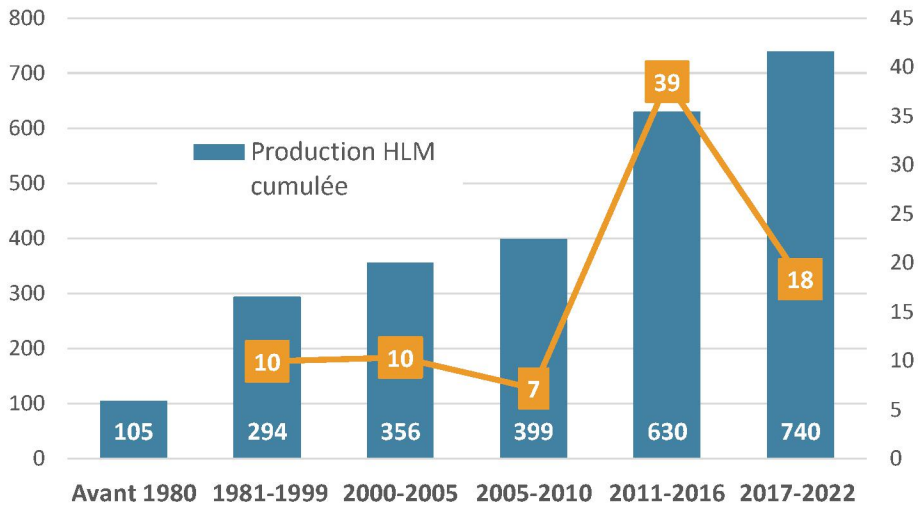
CC Vallée de l'Hérault – Taux de HLM par commune. *Source : INSEE 2020*

« Il n'y a pas de logements sociaux en campagne ! »

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

CC Vallée de l'Hérault – Répartition du parc HLM. *Source : INSEE 2020 / RPLS 2022*

	répartition des résid. princ. en 2020	HLM 2022	répartition du parc HLM	TAUX HLM 2022
Plaine et vallée	**39%**	**486**	**66%**	**7,3%**
Gignac (Ville centre)	16%	316	43%	11,6%
Saint-André-de-Sangonis (Pôle secondaire)	15%	143	19%	5,5%
Jonquières (Village)	1%	7	1%	3,0%
Coteau agricole sensible	**25%**	**63**	**9%**	**1,5%**
Le Pouget (Pôle relais)	5%	26	4%	2,8%
Saint-Pargoire (Pôle relais)	6%	15	2%	1,6%
Plaissan (Village)	4%	19	3%	3,1%
Garrigue et boisement	**18%**	**125**	**17%**	**4,1%**
Montarnaud (Pôle secondaire)	9%	125	17%	8,5%
Saint-Paul-et-Valmalle (Pôle de Proximité)	3%	0	0%	0,0%
Grand Site	**18%**	**66**	**9%**	**2,2%**
Aniane (Pôle relais)	8%	66	9%	5,1%
Montpeyroux (Pôle de Proximité)	3%	0	0%	0,9%
Saint-Jean-de-Fos (Pôle de Proximité)	4%	0	0%	0,0%
CCVH		**740**		**4,4%**



La production HLM qui marque le pas sur la période récente.

CC Vallée de l'Hérault- Le développement du parc HLM.
Source : RPLS 2022

C'est dans cette perspective d'amélioration de l'offre locative sociale que la communauté de communes s'est organisée pour soutenir volontairement la production HLM. Ainsi, la mise en place du premier PLH puis du second avec un budget dédié n'est pas restée sans effets. Alors que les rythmes de production de logements HLM étaient réduits à une dizaine de logements par an jusqu'en 2010, **ces livraisons se sont largement intensifiées** depuis :

- Entre 2011 et 2016 (période du premier PLH) les organismes HLM ont livré près d'une quarantaine de logements par an ;
- Entre 2017 et 2022 (période du dernier PLH) ces livraisons ont été divisées par deux, ce qui n'a pas permis d'atteindre de l'objectif de 80 logements par an fixé par le PLH. **Le rythme d'une vingtaine de logements sociaux par an à néanmoins permis de maintenir un niveau d'équipement *a minima*.**

Le bilan du PLH (2016-2023) reste, à ce titre, mitigé. 126 logements ont été livrés et 71 autres sont en cours de réalisation.

source CCVH - 2024 Bilan PLH	Logements livrés	Logements non-livrés
GIGNAC	53	
JONQUIERES	7	
LE POUGET	6	
ST ANDRE DE S.	45	19
ST PARGOIRE	15	
ANIANE		4
MONTARNAUD		28
PLAISSAN		8
POUZOLS		12
CCVH	**126**	**71**
	197	

Sans cette **volonté de la communauté de communes et son soutien technique à travers la sensibilisation des communes**, la traduction des objectifs de diversité dans les PLU, la construction de partenariats porteurs comme celui avec l'EPFO et le soutien financier direct de la CCVH aux équilibres d'opération (676 000€ entre 2016 et 2023), cette production n'aurait sans doute pas été au rendez-vous et le taux d'équipement en logement HLM se serait effondré.

De ce point de vue, **la chute de la production sur la dernière période interroge. Le troisième PLH devra adapter et ajuster les conditions pour une production renouvelée.**

	RP évol. annuelle 2014-2020	HLM 2022	Objectifs PLH LLS 2016-2021	Production attendue du PLH	Livraisons HLM 2017-2022	Part dans dvpt. RP
Plaine et vallée		**486**				
Gignac (Ville centre)	50	316	30%	90	**61**	**20%**
Saint-André-de-Sangonis (Pôles secondaire)	59	143	30%	106	**27**	**8%**
Jonquières (Village)	10	7	10%	6	**7**	**12%**
Coteau agricole sensible		**63**				
Le Pouget (Pôles relais)	19	26	30%	33	0	0%
Saint-Pargoire (Pôles relais)	12	15	30%	22	**15**	**20%**
Plaissan (Village)	29	19	20%	35	0	0%
Garrigue et boisement		**125**				
Montarnaud (Pôles secondaire)	58	125	30%	105	0	0%
Saint-Paul-et-Valmalle (Pôles de Proximité)	15	0	20%	19	0	0%
Grand Site		**66**				
Aniane (Pôles relais)	4	66	20%	4	0	0%
Montpeyroux (Pôles de Proximité)	3	0	20%	4	0	0%
Saint-Jean-de-Fos (Pôles de Proximité)	10	0	20%	12	0	0%
CCVH	**348**	**740**		**483**	**110**	**5,3%**

CC Vallée de l'Hérault – Production du parc HLM par commune.
Source : INSEE 2020 / RPLS 2022

La géographie de la production du parc HLM pose aussi question si l'on considère les ambitions du **PLH 2016-2022.** Sur cette période **seules 5 communes ont développé une nouvelle offre en logement HLM et 4 autres communes travaillent sur de nouvelles réalisations, alors qu'il était appelé à se déployer dans toutes les communes de la CCVH.**

De fait, **près de la moitié des livraisons récentes ont bénéficié à la commune de Gignac**. Dans la ville centre, les organismes HLM ont contribué à hauteur de 20% du développement des résidences principales, se rapprochant ainsi des objectifs du PLH fixés à 30%.

Pour les autres pôles de l'armature, l'absence de projet et de livraisons renforce encore l'effet de concentration du parc sur la ville centre et n'ont pas permis de traduire les objectifs de diffusion d'une nouvelle offre de logements HLM au sein des villages du territoire. **Sans services étoffés et/ou sans stratégie foncière reconnue, le délégataire ni les organismes HLM n'ont été en mesure de relayer cette ambition.**

Ce constat soulève de nombreuses questions qui renvoient d'une part à un travail sur les objectifs eux-mêmes et d'autre part aux conditions politiques, techniques et économiques de la réalisation de ces objectifs.

	nb logements	répartition du parc HLM	poids du parc construit avant 2010
OPH de l'Hérault	570	77%	53%
SA HLM F.D.I. Habitat	128	17%	44%
SA HLM Française des habitations Economiques	24	3%	100%
SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée	12	2%	100%
CDC Habitat	6	1%	100%
Total logements	**740**		

	2011 - 2016	2017 - 2022
OPH de l'Hérault	**209**	**60**
Montarnaud	106	
Saint-André-de-Sangonis	40	27
Gignac	36	26
Plaissan	17	
Bélarga	10	
Jonquières		7
SA HLM F.D.I. Habitat	**22**	**50**
Gignac		35
Saint-Pargoire		15
Le Pouget	12	
Pouzols	10	
Total	**231**	**110**
Rythme annuel	**39**	**18**

CC Vallée de l'Hérault – Répartition parc HLM par bailleur et par commune. *Source : RPLS 2022*

O.P.H. DE L'HERAULT	**40**
Aniane	4
Montarnaud	28
Plaissan	8
S.A. FDI HABITAT	**31**
Saint-André-de-Sangonis	19
Pouzols	12

CC Vallée de l'Hérault – Logements HLM financés et lancés en 2023. *Source : CCVH*

Malgré les difficultés à faire émerger les projets de logements sociaux sur le territoire, la production n'est pas au point mort. En tout, cinq opérateurs sont présents sur le territoire, même si c'est bien **l'OPH de l'Hérault qui porte et détient l'essentiel du parc HLM du territoire** : 570 logements sur les 740, soit 77% du parc HLM.

Avec 128 logements, FDI détient 17% du parc social, ce qui en fait le second opérateur HLM du territoire. Toujours actif, il continue de construire et de déployer une offre nouvelle en complémentarité avec l'OPH de l'Hérault. Ainsi sur la dernière période, alors que l'OPH réduisait singulièrement la voilure en recentrant sa production sur le pôle urbain de Gignac / Saint-André-de-Sangonis, FDI Habitat renforçait sa présence selon une stratégie de maillage progressif du territoire.

Enfin, trois organismes détiennent trois programmes de maisons individuelles construites il y a plus de 20 ans. Ils proposent 42 logements soit 6% du parc du territoire. Ce sont ces programmes qui sont ciblés dans la vente HLM. Dans un territoire où les déficits sont criants, la question de la reconstitution de ce parc est une question non négligeable.

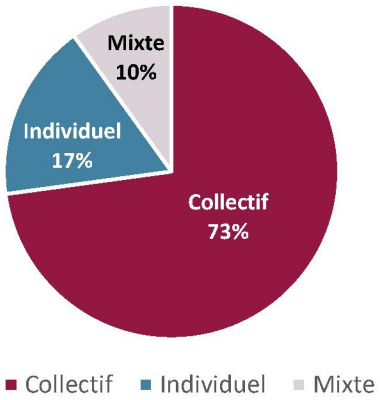
Des projets continuent d'émerger sur le territoire, portés par les deux principaux bailleurs. En tout, **71 logements répartis dans 5 résidences sur 5 communes différentes sont en cours de réalisation** et seront livrés prochainement. Le territoire compte aussi sur l'arrivée d'un nouvel organisme HLM, Un toit pour tous, qui vient de lancer son premier programme sur la CCVH à travers un habitat inclusif à Pouzols.

L'enjeu de ce nouveau PLH est donc de **conforter la position de ces bailleurs et d'encourager de nouveaux projets en proposant une programmation cohérente et partagée avec les opérateurs actifs du territoire.**

CC Vallée de l'Hérault – Logements HLM livrés. *Source : RPLS 2022*

CC Vallée de l'Hérault – Agréments HLM 2017-2022 (151 logements). *Source : SISAL*

	Avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2010	de 2011 à 2016	**de 2017 à 2022**
Collectif	65	147	45	183	103
Individuel	40	42	60	48	7
Total logements	105	189	105	231	110
part des log. individuel	**38%**	**22%**	**57%**	**21%**	**6%**



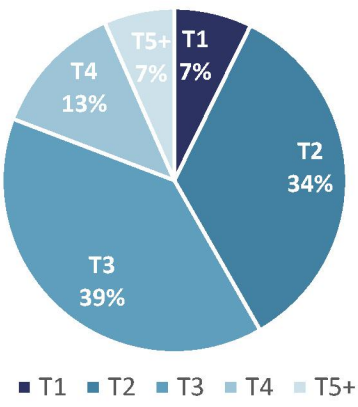
Si la production de logements HLM a baissé ces dernières années bien en deçà des objectifs du PLH, la programmation répond néanmoins aux **enjeux de diversification de l'offre et d'optimisation des assises foncières.**

Le logement HLM de la CCVH a en effet surtout émergé sous la forme de **logements collectifs qui représentent aujourd'hui 73% du parc social.** Ainsi, le logement social marque sa différence dans un territoire où le modèle pavillonnaire (les villas) domine encore largement *(cf. partie 2.3).*

Si les organismes HLM ont eu tendance à vouloir s'aligner sur la demande de maisons individuelles dans les années 2000, aujourd'hui le modèle de production HLM s'est définitivement détourné de ce produit : **entre 2017 et 2022, 94% des livraisons de logements HLM s'organisait au sein de résidences collectives.** Avec seulement 17% de logements individuels, les derniers agréments confirment cette tendance et contribuent à rééquilibrer l'offre.

Un rééquilibrage de l'offre HLM en matière de typologie de logements est aussi à l'œuvre. En effet, si le parc HLM du territoire est structurellement composé de grands logements (46% de T4 et plus), la production récente s'est recentrée sur les plus petites typologies. Entre 2017 et 2022, 38% de la production HLM a en effet été dédiée aux petites typologies (T1-T2). **Avec 41% de petits logements, agréés en 2017-2022, cette tendance se confirme pour proposer une réponse plus adaptée aux évolutions de la demande.**

	Avant 1980	de 1981 à 1999	de 2000 à 2010	de 2011 à 2016	**de 2017 à 2022**	Total logements	
T1-T2	5	18	4	53	42	122	16%
T3	13	70	41	91	58	273	37%
T4	60	85	50	72	10	277	37%
T5 et plus	27	16	10	15	0	68	9%
Total logements	105	189	41	231	110	740	
part des T1-T2	**5%**	**10%**	**10%**	**23%**	**38%**		



Logement communal : une offre qui permet de compléter à la marge le parc locatif accessible.

A mettre à jour

Afin de compléter l'offre locative accessible et de qualité proposée par les organismes HLM, certaines communes montent des projets de logements communaux conventionnés. A ce jour, on dénombre **27 logements communaux sur la CCVH, dont 21 conventionnés** et 6 logements en projet à Montpeyroux (4) et Puéchabon (2). Cela correspond à 3% de l'offre locative à loyer maîtrisé.

La mobilisation des financements PALULOS, avec le conventionnement des logements, permet de créer cette offre alternative au parc HLM, au sein notamment des villages du territoire où les offices HLM ont plus de mal à trouver un équilibre financier du fait de la taille trop réduite des opérations.

Les subventions de la CCVH sont aussi des puissants leviers pour encourager ce type de projets:

- 243 000€ de subvention d'équilibre ou d'aide direct à la MO ou au portage foncier
- pour 19 logements communaux, soit près de 13 000€ par logement.

Aujourd'hui, beaucoup de communes sont désireuses de continuer à améliorer leur parc existant voire de le compléter afin de se donner les moyens de répondre à une forte demande malgré l'absence de rotation des locataires en place.

Elle vient aussi compléter le parc communal non conventionné mais dont la qualité et la gestion sont parfois incertaines.

	Logement communal	Logement communal en projet
Plaine et vallée		
Ville centre (Gignac)	**2**	
Pôles secondaire (Saint-André-de-Sangonis)		
Village	**6**	
Bélarga	2	
Campagnan		
Jonquières	1	
Lagamas		
Pouzols	1	
Saint-Guiraud	2	
Grand Site		
Pôles relais (Aniane)		
Pôles de Proximité	**4**	
Montpeyroux	4	4
Saint-Jean-de-Fos		
Village	**4**	
Puéchabon	4	2
Saint-Guilhem-le-Désert		
Coteau agricole sensible		
Pôles relais	**2**	
Le Pouget		
Saint-Pargoire	2	
Village	**7**	
Arboras		
Plaissan		
Popian		
Puilacher		
Saint-Bauzille-de-la-Sylve	5	
Saint-Saturnin-de-Lucian	2	
Tressan		
Vendémian		
Garrigue et boisement		
Pôles secondaire (Montarnaud)		
Pôles de Proximité (Saint-Paul-et-Valmalle)	**2**	
Village	**0**	
Argelliers		
Aumelas		
La Boissière		
CCVH / SCOT		
Ville centre (Gignac)	2	0
Pôles secondaires (Saint-André-de-Sangonis)	0	0
Pôles relais	2	0
Pôles de Proximité	6	4
Villages	17	2

Le logement communal, un pilier de l'offre locative.

CC Vallée de l'Hérault – Logements communaux.
Source : entretiens communes.

Le parc privé conventionné, un levier à conforter.

	Total LLS	LP conventionnés	Part LP conv / total LLS
CCVH / SCOT	**841**	**74**	**9%**
Ville centre (Gignac)	330	**12**	**4%**
Pôles secondaires (Saint-André-de-Sangonis)	277	**9**	**3%**
Pôles relais	124	**15**	**12%**
Pôles de Proximité	13	**7**	**54%**
Villages	97	**31**	**32%**

CC Vallée de l'Hérault – Logements HLM livrés.
Source : RPLS 2022

Avec les logements sociaux et communaux, les **opérations d'amélioration de l'habitat privé** sont un autre levier important de production d'une offre de logements locatifs accessibles et de qualité. Et, bien que les rythmes de production soient significativement inférieurs aux objectifs du PIG 2018-2023 (45 réalisés / objectif de 85 logements privés conventionnés), le territoire parvient par l'intermédiaire de ces programmes animés à **conventionner 9 logements locatifs privés par an en moyenne**. C'est l'équivalent de la moitié de la production HLM ces dernières années.

Aujourd'hui, le territoire dénombre **74 logements locatifs privés conventionnés, ce qui correspond à 9% du parc locatif à loyer maîtrisé**. Ce parc est particulièrement important dans les pôles relais et les villages de la CCVH.

Si ces chiffres sont satisfaisants, la vigilance est de mise pour éviter que ces logements - notamment ceux qui sont conventionnés de longue date - ne sortent du conventionnement. Ce point de vigilance renvoie à deux exigences :

- **Assurer une gestion locative sans heurt** pour les propriétaires qui font confiance à l'AIVS ou à un opérateur de l'IML (bonne gestion des difficultés éventuelles, sans conséquence pour le propriétaire-bailleur) et cela afin de « fidéliser » le propriétaire.

- Consolider voire de renforcer une **animation pro-active envers les investisseurs** du territoire afin de les encourager à conventionner leurs logements locatifs.



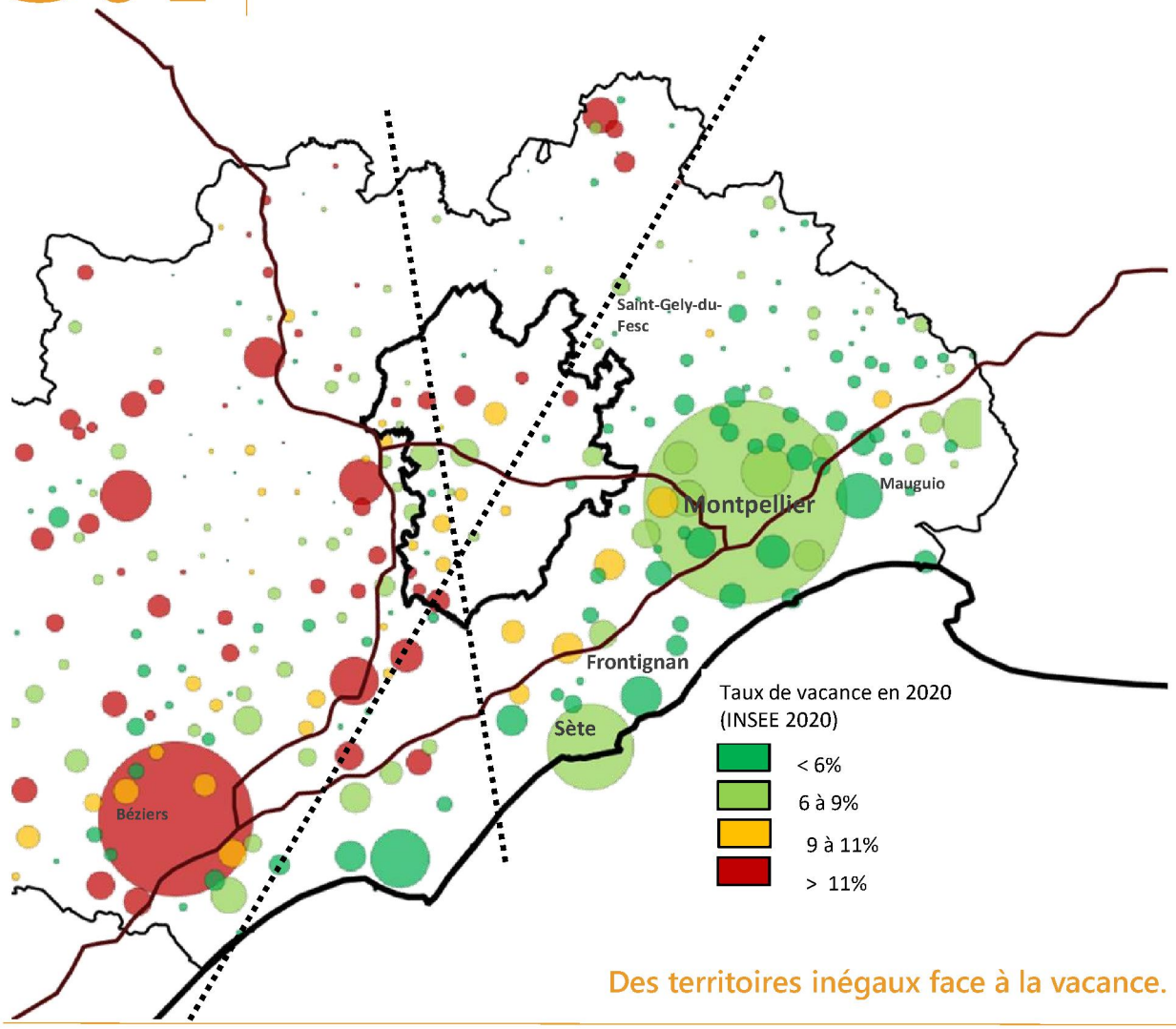
PARTIE 3
Des gisements immobiliers et fonciers de plus en plus contraints

1 – Vers la fin du délaissement du parc ancien ?

2 – Le parc ancien au cœur des enjeux sociaux et environnementaux

3 – Les gisements fonciers face au ZAN et à la contrainte environnementale : priorisation et compacité

3.1 Vers la fin du délaissement du parc ancien ?



Des territoires inégaux face à la vacance.

Département de l'Hérault – Taux de vacance en 2020.
Source : INSEE 2020

Le recensement et le calcul des taux de vacance de logements par l'INSEE est un indicateur qui permet d'appréhender les niveaux d'équilibre et de déséquilibre des marchés, de se comparer entre territoires et d'observer les évolutions dans le temps. Le recensement comme les données fiscales (LOVAC, FILOCOM) sur les logements vacants englobe tous les types de vacance possibles : celle liée à la vacance de marché (en attente d'un acquéreur - vente ou à la location), celle lié aux temps d'une succession et celle liée à l'état du logement impropre à l'occupation.

Ces mesures diffèrent largement quand on observe et recense sur le terrain la seule vacance liée à l'état du logement supposé impropre à son occupation.

A ce stade et au regard des statistiques de l'INSEE, la présence de logements vacants est très inégalement répartie dans le Département entre :

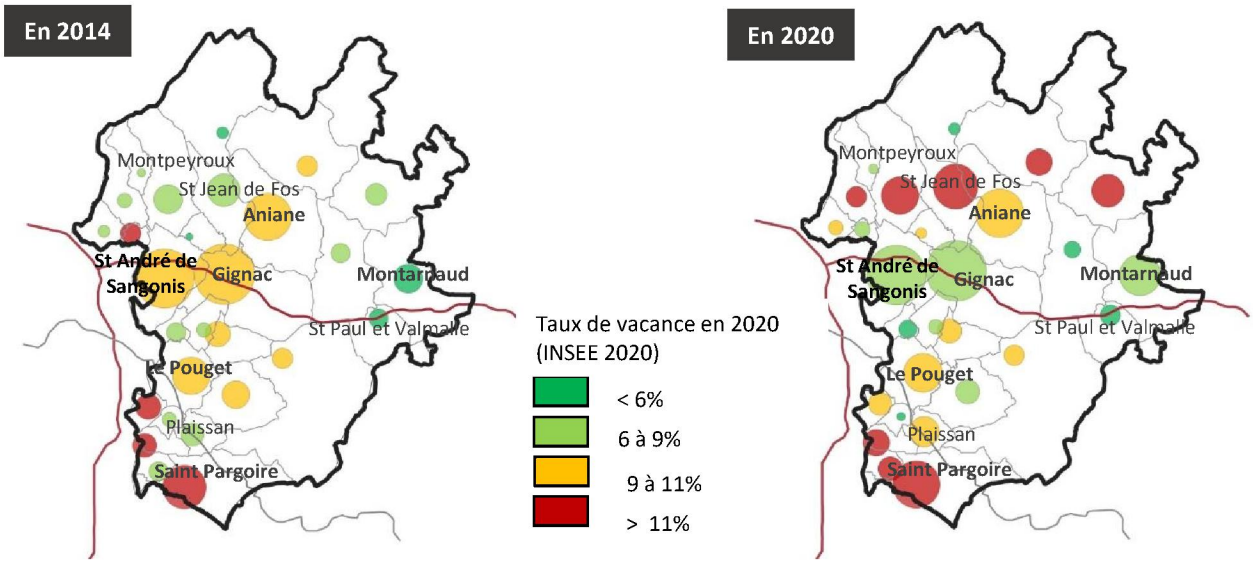
- les communes du littoral et de l'est du département qui connaissent des taux de vacance plutôt faibles, bien souvent en dessous des 10%
- et l'arrière-pays et l'ouest du département beaucoup plus sujet à ce phénomène.

Au carrefour de ces situations, **la Vallée de l'Hérault connait elle-même une diversité de situations qui se joue à la commune**, même si le corridor formé autour de l'axe autoroutier semble le moins touché.

CC Vallée de l'Hérault – Evolution de la vacance 2009-22023.
Source : INSEE 2020

Des territoires inégaux face à la vacance.

	Taux de VACANCE		Evolution poids VACANCE	
	2014	**2020**	**2009-2017**	**2014-2023**
Gignac / ville centre	9,4%	8,5%	1,7	-0,9
Poles de l'armature	8,4%	8,3%	0,8	0,0
Montarnaud	5,3%	7,8%	1,1	2,5
Saint-André-de-Sangonis	9,8%	8,6%	0,7	-1,2
Aniane	10,1%	10,4%	-0,3	0,3
Le Pouget	10,5%	9,9%	4,4	-0,6
Saint-Pargoire	12,0%	13,1%	1,3	1,1
Montpeyroux	8,2%	12,4%	1,5	4,3
Saint-Jean-de-Fos	8,6%	14,1%	0,2	5,6
Saint-Paul-et-Valmalle	5,7%	5,0%	0,4	-0,7
Villages	8,9%	9,3%	0,8	0,4
CCVH	9,1%	9,5%	1,0	0,4



Dans un contexte où la présence des logements vacants n'évolue pas à l'échelle de la CCVH, le recensement de l'INSEE donne à voir un mouvement inversé où :

- les communes du pôle urbain (Gignac et Saint-André-de-Sangonis) ont vu leur parc vacant fortement diminuer. Avec les communes de l'est du territoire, elles forment un axe où la vacance se situe autour de 8%, reflétant des marchés en tension ou qui se tendent ;
- les communes au nord et au sud de la CCVH ont des taux de vacance important et en progression. Pour ces communes, qui ont par ailleurs beaucoup construit de logements neufs, la période récente a été synonyme de délaissement probablement temporaire du parc ancien.

Les données des services fiscaux permettent de préciser ce qui se joue autour de la vacance. Selon FILOCOM, il y avait 1 653 logements vacants sur le territoire en 2019 **et 755 logements vacants** depuis plus de 2 ans. Entre 2017 et 2019, ce stock a diminué de 130 logements donnant à voir une dynamique de réinvestissement dans le parc ancien (FILOCOM 2019 – suivi du parc 2017-2019).

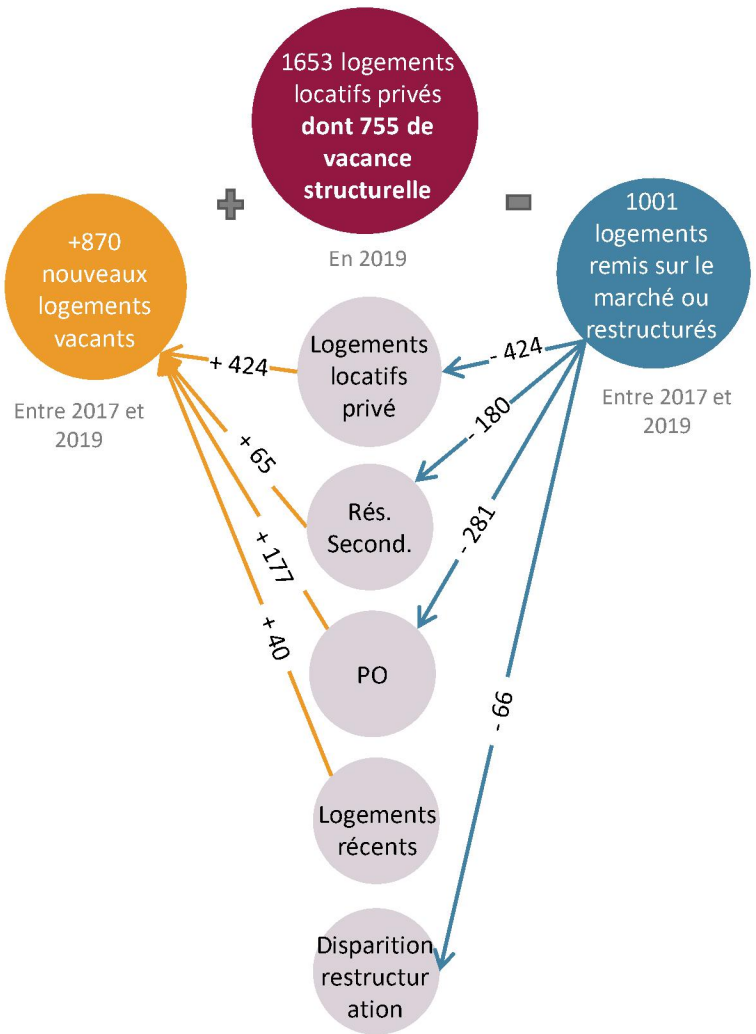
Outre une partie de vacance structurelle, une majorité de ce parc est très volatile et évolue constamment au gré du jeu des départs de locataires, des délais de vente ou des successions qui peuvent rendre impossible temporairement son occupation...

Ainsi, entre 2017 et 2019, pendant que 870 logements devenaient vacants, **1 000 autres logements ont été remis sur le marché :**

- 424 dans le marché locatif dont une partie de nouveaux investisseurs ;
- 281 dans le cadre d'accession à la propriété ;
- 180 pour des résidences secondaires ;
- 66 dans le cadre de restructuration, réaménagement voire de destruction de logements en ruine.

CC Vallée de l'Hérault – Evolution de la vacance 2009-22023.
Source : Filocom 2019

Les moteurs de la résorption du parc vacants



Si l'on met de côté ces biens en transition (rotation de locataires, vente d'un bien, succession...), vacants de façon temporaire, il reste tout de même une vacance dite structurelle (de plus de 2 ans) qui se situe en Vallée de l'Hérault à hauteur de **755 logements, soit un taux de vacance problématique de 3,8%.**

Dans le détail :

- 20% de ces logements (**305 logements privés**) correspondent à des **situations enkystées** de longue date (biens vides depuis plus de 5 ans).
- 20% (300 logements privés) sont en passe de devenir durablement problématiques (entre 2 et 4 ans de vacance).

Ces situations posent d'autant plus de problèmes que ce sont pour beaucoup des biens qui relèvent du parc ancien : plus de la moitié ont été construits avant-guerre, ce qui pose question sur leur qualité, leur confort et leur prestation en matière de consommation d'énergie. De fait ce sont donc des logements qui nécessitent pour beaucoup d'importants travaux, souvent difficiles à assumer pour les propriétaires ou de potentiels acheteurs. Ce sont aussi majoritairement des biens de grandes tailles supérieures à 75 m² qui nécessiteront des divisions si les propriétaires s'orientent vers de l'investissement locatif.

L'enjeu d'identification des situations les plus problématiques et les plus stratégiques (cœur de bourg, dents creuses, valeur patrimoniale...) est donc majeur pour se donner les moyens de remettre sur le marché ces biens, à l'heure où la construction neuve pourrait marquer le pas.

En effet, il s'agit de vérifier les situations de vacance pour voir s'il s'agit de situations temporaires ou de vacance structurelle.
La communauté de communes a déjà engagé ce travail de terrain qui permet un diagnostic détaillé, nécessaire comme préalable à l'action. Deux enquêtes poussées ont en effet été menées à Montarnaud et Aniane avec l'accompagnement d'URBANIS. Par ailleurs dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, le parc vacant depuis plus de deux ans a été cartographié à la parcelle et vérifié par les communes dans le cadre d'entretiens avec chacune d'entre elles.

3.2 Le parc ancien au cœur des enjeux sociaux et environnementaux

La fonction sociale du parc locatif, une réalité à accompagner

Du fait de la structure des parcs de logement de la CCVH et notamment de la réalité des parcs locatifs marqués par le déficit d'offre publique, le parc locatif privé endosse un rôle social prédominant : un tiers **du parc locatif privé joue de fait une fonction d'accueil des ménages modestes (1 314 ménages), 12% habitant dans le parc locatif public (407 ménages).**

Ainsi, le parc locatif social et le parc communal concentrent les situations de pauvreté avec respectivement 55% et 43% des locataires sous le seuil de pauvreté : ces deux parcs jouent donc bien leur rôle dans l'accueil des ménages les plus modestes. Mais le volume du **parc public ne leur permet de loger que 12% des pauvres** du territoire. Lorsqu'ils ne sont pas propriétaires, **les autres ménages modestes se tournent vers le parc privé, conventionné ou libre.**

Ainsi, si seulement 23% des ménages du territoire habitent au sein du parc privé, ce chiffre monte à **40% si l'on ne regarde que les ménages les plus pauvres.**

Cet état de fait n'est pas un problème en soi, mais on peut légitimement se questionner sur la **qualité de ces logements** quand on sait que la plupart relève du parc ancien (cf. partie 2.2), que ces logements ne sont pour majorité pas conventionnés et qu'ils se louent à pas cher à des ménages modestes parfois captifs du fait de l'absence de solutions alternatives.

Dans un contexte de tension sur le logement locatif social et sans réel choix, on peut donc craindre que les locataires les plus fragiles se contentent d'une offre « bas de gamme » au sein du parc privé ou **s'accommodent de conditions qui ne correspondent pas à leurs besoins, voire de mal logement.**

« Comme pour les précédentes années, les demandeurs de logements sociaux sont essentiellement logés dans le parc privé (90%). Sur 88 ménages, 10 logements peuvent être considérés comme potentiellement indignes. ».

Bilan du BAL 2022

Le report des ménages modestes sur le parc privé, faute de solutions au sein du parc public.

CC Vallée de l'Hérault – Pauvreté des ménages en fonction de leur statut d'occupation. *Source : Filocom 2019*

	Total	où se logent les ménages	**1 seuil pauvreté**	Taux de pauvreté	où se logent les pauvres ?
Propriétaires Occupants	11 803	70%	1 507	13%	45%
Locataire du parc privé	3 905	23%	1 314	34%	40%
Locataires HLM	675	4%	372	55%	11%
Locataires parc communal	81	0%	35	43%	1%
Autres	347	2%	94	27%	3%
Total RP	**16 811**	**100%**	**3 322**	**20%**	**100%**

...et de nombreuses situations de mal-logement chez les propriétaires occupants

	PO éligible à l'ANAH	avant 1949	1950-1974	Fonction du parc ancien	sans confort	confort partiel	**enjeux d'amélioration des logements**	Potentiel insalubre (TH 7_8)	**enjeux de lutte contre mal logement**
PO Très modestes	2573	1192	318	59%	143	1137	**50%**	339	**13%**
PO Modestes	1218	396	113	42%	59	418	**39%**	102	**8%**
Locataires de logements construits il y plus de 15 ans	2647	1588	276	70%	155	1148	**49%**	410	**15%**

CC Vallée de l'Hérault – Situation du mal logement.
Source : Filocom 2019

Le parc locatif ne concentre toutefois pas toutes les problématiques sociales du territoire. Nous l'avons vu, le fait d'être propriétaire est largement dominant dans la Vallée de l'Hérault avec 70% de ménages qui possèdent leur logement. Mais ce chiffre regroupe des rapports à son lieu de vie très disparates et le fait d'être propriétaire de son logement ne signifie pas qu'un ménage est à l'abri des enjeux de précarité, encore moins de mal logement.

Les données issues des déclarations fiscales qui permettent de qualifier et quantifier les cibles de l'ANAH donnent un bon aperçu de ce phénomène. En classant les ménages « modestes » et « très modestes » en fonction de la qualité de leur logement jusqu'au niveau le plus grave d'inconfort (classe 7 et 8 de la taxe d'habitation) qui désigne des logements potentiellement insalubres.

Ces données montrent que **13% des propriétaires de la CCVH sont pauvres et que ces ménages représentent 45% des ménages modestes du territoire.** Pour eux, la propriété peut constituer un vrai défi au quotidien, notamment pour entretenir leur bien et **maintenir une qualité d'habiter et un confort, en particulier sur le plan énergétique**. Ceci est d'autant plus vrai que beaucoup de ces ménages sont propriétaires de biens anciens, nécessitant pour beaucoup des travaux importants de rénovation. C'est aussi un enjeu d'adaptation de son logement, par exemple lorsque les personnes vieillissent et qu'elles n'ont pas les moyens de faire les travaux nécessaires pour accompagner leur avancée en âge.

Ensemble des résidences principales

Nombre de résid. Princip.*	% de log très énergivore (F,G)	Estimation résidences principales très énergivores	% de log énergivore (D,E)	Estimation résidences principales énergivores
16 969	10%	1 697	55%	9 333

Propriétaires occupants

Nombre de résid. Princip.*	% de log très énergivore (F,G)	Estimation résidences principales très énergivores	% de log énergivore (D,E)	Estimation résidences principales énergivores
11 975	10%	1 198	55%	6 586

Locataires du parc privé

Nombre de résid. Princip.*	% de log très énergivore (F,G)	Estimation résidences principales très énergivores	% de log énergivore (D,E)	Estimation résidences principales énergivores
4 557	10%	456	55%	2 506

CC Vallée de l'Hérault – Estimation du nombre de logements énergivores.
Source : ADEME - DPE 2023

Ainsi, ces chiffres donnent à voir que **50% des logements de propriétaires très modestes nécessitent des travaux d'amélioration, ce qui représente 1 280 logements**. De plus, plus de **440 logements occupés par leurs propriétaires sont potentiellement insalubres**.

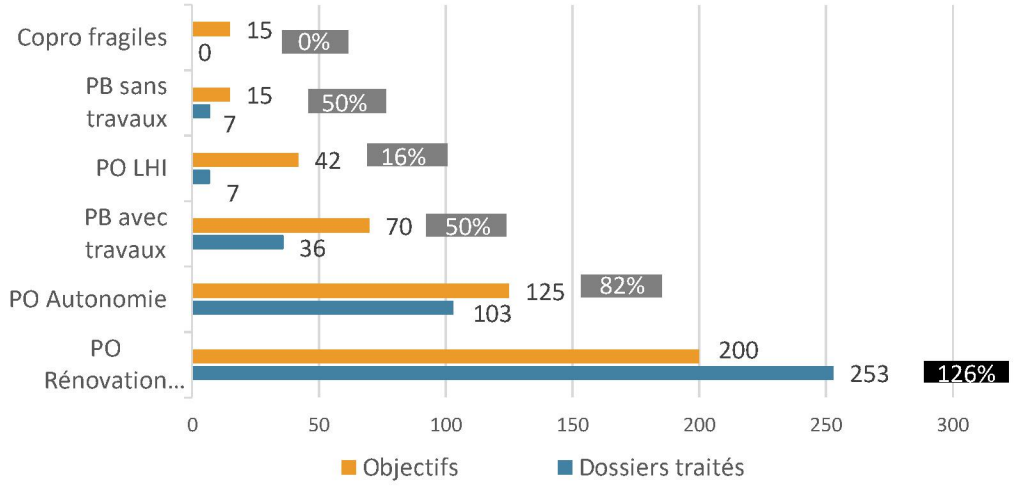
Au final, le taux d'effort (crédits, charges, entretien, coût de l'énergie, taxes...) pour ces propriétaires peut s'avérer très élevé et repousser encore la possibilité de rénover, ou même de déménager.

Le risque de mal logement pour ces ménages est d'ailleurs une des cibles de la politique de la CCVH qui traite cette question dans le cadre de son PIG. Toutefois, **sur un objectif de 42 dossiers Propriétaires Occupants – Lutte contre l'habitat indigne dans le dernier PIG (2018 – 2023), seulement 7 dossiers ont été engagés**. Cela représente seulement 16% des objectifs et montre bien la difficulté de toucher ce public, parfois âgé, ayant « toujours vécu » dans des conditions de logement dégradés, qui peinent à sortir du mal-logement.

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?





CC Vallée de l'Hérault – PIG Rénovissime 2018 – 2023. Résultats et objectifs.
Source : Bilan OFAH - Urbanis

Cette réalité représente un défi pour le territoire car elle a des conséquences directes sur sa contribution à la réduction des gaz à effet de serre et la capacités des ménages à bien se loger :

- budgets supplémentaires pour les ménages qui souhaitent réhabiliter leur logement;
- précarité énergétique pour les locataires ou les propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens d'effectuer les travaux nécessaires ;
- Interdiction de mettre à la location les passoires énergétiques à l'horizon 2025 (étiquettes G) et 2028 (étiquettes F) .

Bien consciente de la nécessité d'agir sur ce parc ancien, la CCVH s'est lancé à partir de 2012 avec ses partenaires (ANAH, Conseil Départemental, Fondation Abbé Pierre, Action Logement et CARSAT) dans un Programme d'Intérêt Général « Renovissime », afin d'intervenir sur 4 volets :

- La lutte contre l'habitat indigne ;
- L'amélioration énergétique des logements;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- La production de logements conventionnés.

Le PIG, reconduit en 2018 pour 5 ans supplémentaires, a couvert l'ensemble des communes de la CCVH tout en ciblant les centres anciens puisque 10 d'entre eux bénéficiaient d'aides majorées.

Une évaluation du dispositif conduite par le cabinet Atema montre que sur la période récente (2018-2023), 441 dossiers ont pu être aidés grâce au PIG, à un rythme relativement constant d'environ 90 par an. Cela correspond à 1 dossier aidé pour 9 dossiers éligibles (3800 ménages éligibles en Vallée de l'Hérault).

« Je pense que c'est important de proposer des incitations pour rénover et valoriser le parc de logements existants de type maison de village par rapport à la construction neuve. Ces logements répondent à de nombreux enjeux (accession à la propriété, location, écologie, animation des villages, vie de quartier, logement de charme...). ».

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

* Pour les propriétaires bailleurs, il est impossible de dissocier les aides liées à des rénovations énergétiques des autres aides délivrées dans le cadre du PIG car les travaux financés concernent des projets globaux.

« **La question de la rénovation des vieux logements me semble cruciale afin de limiter la consommation d'énergie, de limiter les nouvelles constructions, avoir des logements dignes…Tout comme les logements vacants dans nos villages ».**

Question « Habiter en Vallée de l'Hérault », Coopérative Place.

Globalement, les objectifs qui avaient été fixés ont donc été atteints, notamment sur le volet de la rénovation énergétique, le nombre de dossiers atteignant **126% des objectifs préconisés** de 200 propriétaires occupants aidés* (environ 15% des résidences principales occupés par des propriétaires occupants estimés comme très énergivores).

Les aides financières, mais aussi les permanences à Gignac et décentralisées permettant un accompagnement au plus proche des projets de rénovation, ont donc permis les succès de ce dispositif, qui a pu couvrir l'ensemble du territoire, que ce soit les villes centre, les bourgs intermédiaires ou les communes rurales.

L'effet levier du dispositif n'est donc plus à prouver. Une enquête évaluative auprès des bénéficiaires a en effet montré que la plupart des propriétaires n'auraient pas effectués de tels travaux, voire pas de travaux du tout sans cet accompagnement proposé par Urbanis. Pour les PB, c'est 100% des bénéficiaires qui n'auraient effectués aucun travaux sans le PIG.

« S'il n'y avait pas eu quelqu'un pour nous aider, nous aurions jeté l'éponge »

Enquête satisfaction du PIG, Atema

Face à ce succès, la CCVH a décidé de reconduire le dispositif en 2024. Cette reconduction permettra de compenser la sortie du conventionnement de certains logements (une trentaine de sorties théoriques rien que pour 2025) et d'augmenter le volume de logements accessibles et de qualité.

Notons toutefois que l'efficacité du programme se heurte à la difficulté de beaucoup de propriétaires de fournir l'avance pour les travaux par manque d'un apport suffisant. Ainsi, 1 bénéficiaire sur 2 a rencontré des difficultés pour financer les acomptes. On peut estimer qu'une partie des personnes qui prennent contact avec Rénovissime (soit 4 contacts pour 1 dossier accompagné) décident de ne pas s'engager dans le programme par crainte de ne pouvoir fournir l'avance nécessaire aux travaux.

« Il faudrait faire en sorte que l'amélioration de l'isolation et des performances énergétiques soient réellement accessible au foyer ayant des revenus modestes, avec zéro reste à charge ! »

« J'aimerais avoir des aides à la rénovation et je ne trouve pas d'organisme qui aide à faire les démarches facilement et sans avance des frais dont je ne dispose pas. »

Questionnaire en ligne 'l'Habitat dans la CCVH », Coopérative Place.

Par ailleurs les volets LHI et Conventionnement locatif privé du PIG restent en deçà des objectifs. Ce sont effectivement des points durs des politiques de soutien à l'amélioration du parc privé. Trouver les moyens, les mécanismes, les méthodes pour améliorer l'efficacité de ce dispositif est un des objectifs de la politique habitat. Les démarches « d'allers vers » les propriétaires de logements vacants et la mise en œuvre coordonnée du permis de louer sont des actions qui permettront de travailler plus avant ces questions. D'autres pistes sans doute à explorer.

3.3 L'offre foncière : des gisements qui se réduisent dans un contexte d'instabilité foncière

L'ouverture foncière du territoire
Un travail d'identification à la parcelle

Dans le cadre de l'élaboration de ce troisième PLH il s'est avéré indispensable de poser un diagnostic foncier précis à la parcelle pour :

- Identifier les intentions des communes en matière de développement résidentiel mais aussi disposer d'une vision d'ensemble des projets de production de logements en cours et à venir
- Repérer et caractériser les disponibilités foncières (en extension et au sein du tissu urbain existant) et évaluer les potentialités et les jeux de contraintes liés à la mobilisation des gisements les plus stratégiques.
- Fonder la programmation du PLH et sa géographie préférentielle sur des bases solides et réalistes.

Dans cette perspective, deux temps méthodologiques ont été déployés.

Le premier s'est organisé autour **d'un travail technique de croisement des bases de données SIG** (document d'urbanisme, fichier foncier de la DGI et photo-interprétation). Il a permis d'identifié les parcelles non ou faiblement bâties situées dans les zones constructibles des documents d'urbanisme en vigueur ou prochainement approuvés. Sur cette base un travail de « nettoyage » des parcelles difficilement ou non constructibles / densifiables suite à une photo-interprétation (surface de l'unité foncière trop faible, présence d'une piscine enterrée, parcelle enclavée, espaces publics, aire de stationnements, bassin de rétention, etc.), ainsi que les parcelles concernées par des prescriptions règlementaires les rendant de fait inconstructibles (Emplacement Réservé, Espace Boisé Classé, Elément de Paysage Identifié, Servitudes d'Utilité Publique dont les Plans de Prévention des Risques).

Le second temps s'est organisée avec chacune des 28 communes autour d'un temps dédié en mairie. Ce temps de 1 à 2 heures a permis de poursuivre la "démarche d'entonnoir" : lors des échanges, les secteurs et sites mutables pré-identifiés ont été validés, supprimés et pour d'autres ajoutés. Ainsi avec ce diagnostic foncier on est passé d'un gisement foncier "brut" de 220 hectares avant la concertation à un gisement « net » de 139 hectares. Le travail avec les communes a par ailleurs permis de valider, ajuster les secteurs stratégiques définis comme ceux pouvant porter des opérations structurantes, notamment avec le développement du parc HLM.

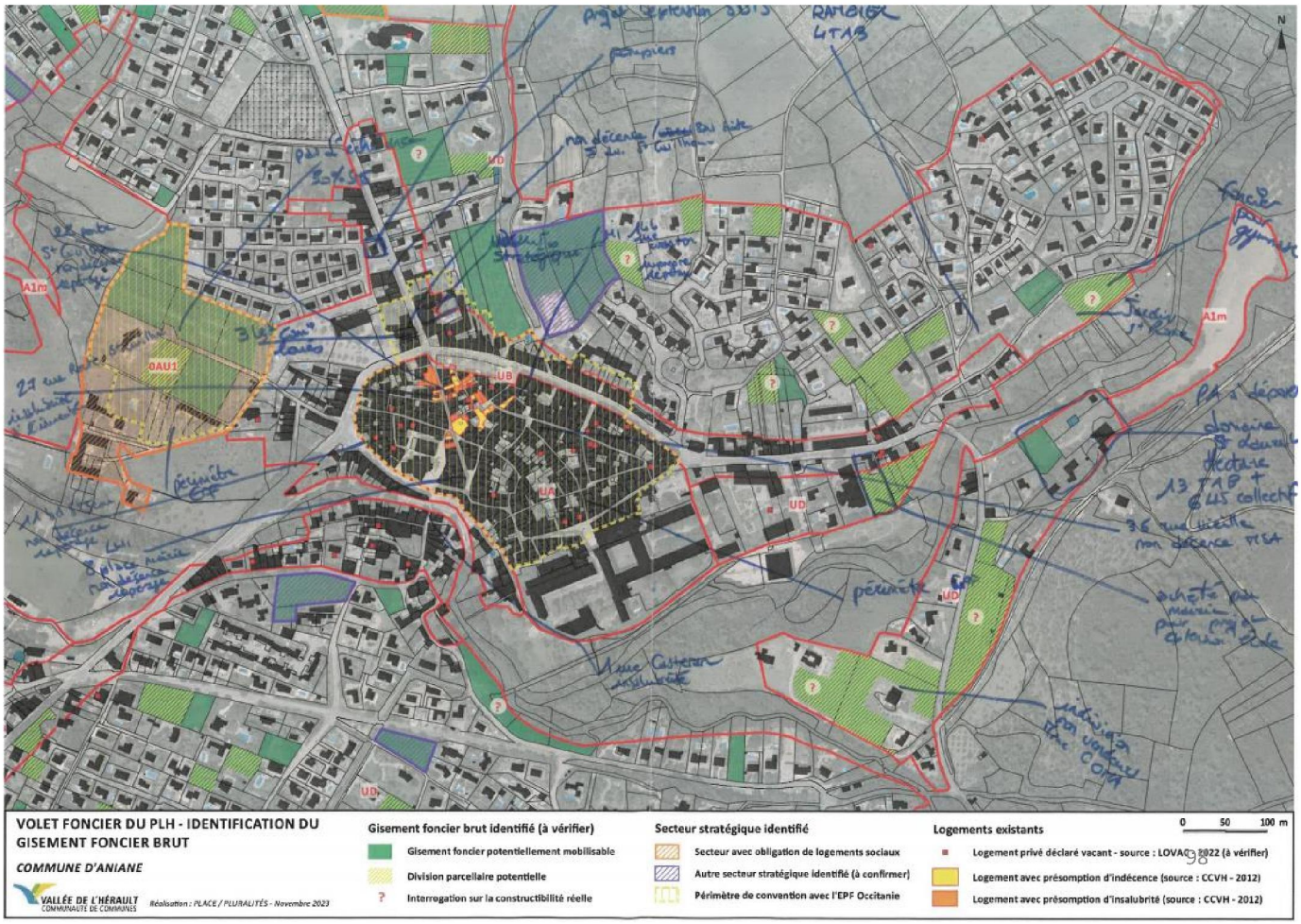


Aujourd'hui la CCVH dispose d'un atlas foncier qui sera annexé au PLH. Il sera un socle de l'animation du 3ème PLH et pourra être une des pièces de l'observatoire de l'habitat et du foncier avec la possibilité de proposer des entrées différentes telles que :

1) L'identification des **parcelles non ou faiblement bâties** situées dans les zones constructibles (zones U et AU) des documents d'urbanisme en vigueur (pas de prise en compte des documents en cours de révision) et de **bâtiments existants pouvant muter** (secteur de projet des documents d'urbanisme).

2) La **qualification des gisements fonciers** identifiés selon 4 grandes catégories :
   - ✓ **Les secteurs de renouvellement urbain** (opération de démolition-reconstruction ou réhabilitation de bâtiments existants)
   - ✓ Les **dents creuses** : parcelle ou ensemble parcellaire situé dans le tissu urbain et permettant la réalisation d'une ou deux constructions (éventuellement par division parcellaire).
   - ✓ Les **espaces interstitiels** : tènement foncier situé dans l'enveloppe urbaine avec une surface constructible suffisante pour accueillir une opération d'aménagement de plusieurs logements *(un seuil variable selon les communes, généralement entre 2500 et 4000 m² minimum).*
   - ✓ Les **extensions urbaines** : secteur constructible situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante engendrant potentiellement de la consommation foncière d'espaces agricole, naturel ou forestier.

3) L'identification des **secteurs faisant l'objet d'une obligation de réalisation de logements sociaux**, que ce soit à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) , des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) ou encore des Emplacements Réservés (ER).



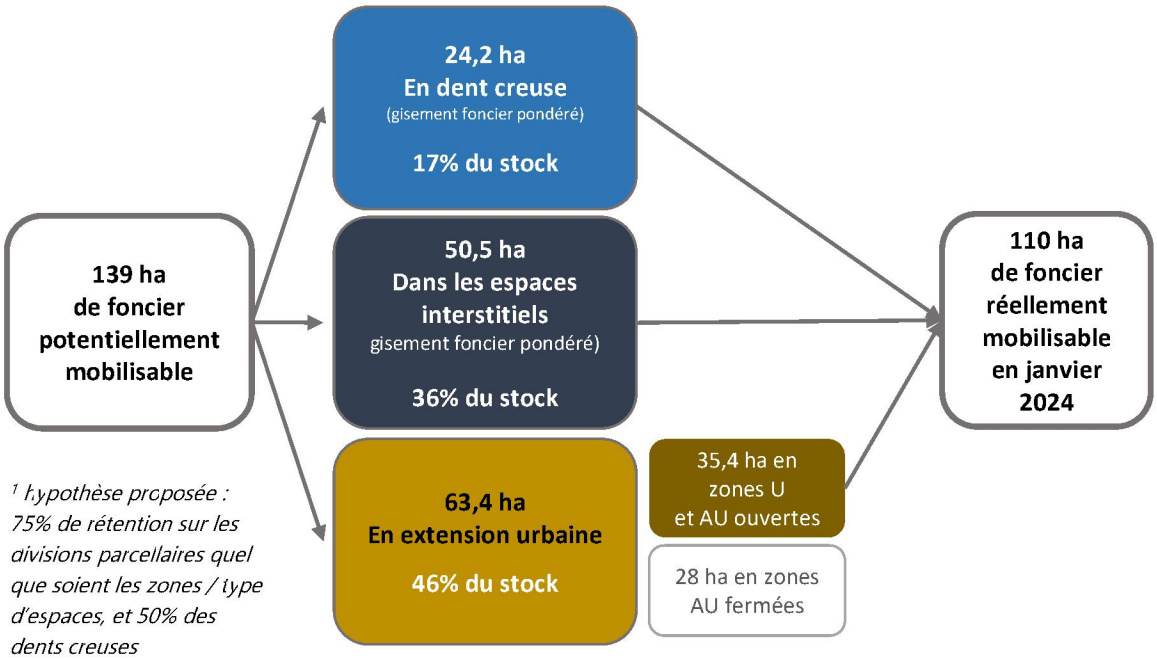
L'ouverture foncière du territoire
Une offre contenue

Ce travail est riche d'enseignements. Il permet d'identifier et de qualifier **139 ha potentiellement mobilisables** en appliquant une règle dite de « rétention foncière[1] ». Au sein de ce stock foncier à usage habitat, il faut aussi distinguer zones à urbaniser fermées en extension urbaine, qui ne sont plus en janvier 2024 réellement constructibles puisque beaucoup de PLU ont été approuvés il y a plus de 9 ans (à l'exception de Pouzols en 2016). In fine, et à l'instant T, **l'offre foncière réellement mobilisable en zone U et AU s'établit autour de 110 hectares.**

Deux bornes nous permettent d'évaluer ce stock foncier dans son volet quantitatif.

- Celle du « fil de l'eau » appréhendée avec le nombre de logements construit en moyenne chaque année (310 logements par an entre 2012 et 2021) et les densités réelles des logements construits (19 logements par hectare en moyenne). Dans cette hypothèse le stock foncier **serait consommé les 7 prochaines années**

- **Celle d'un développement qui s'inscrit dans les prescriptions du SCoT et qui prône un rythme de construction sur sa première période de** 290 logements par an avec des densités de logement par hectare variables en fonction de l'armature urbaine. Dans cette hypothèse aux formes urbaines plus compactes, ce même stock foncier serait consommé en **8 années d'urbanisation .**



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

De fait, ces gisements fonciers réels apparaissent relativement limités, juste suffisant pour la prochaine période du 3ème PLH. Au vu de cette réalité, des objectifs accordés par le SCoT et de l'application du ZAN, la révision de nombreux documents d'urbanisme[2] en cours (10 communes sur 28) devrait remettre en scène (ouverture / modification) certaines de ces zones à urbaniser fermée. **Quoiqu'il en soit, il est important de souligner, qu'aujourd'hui un tiers de l'offre foncière (50,5 ha) se situe dans des espaces interstitiels et 26% en extension urbaine ouverte (35,4 ha).** Ce sont bien ces emprises foncières qui pourront permettre :

- D'une part, d'asseoir en priorité le développement de l'habitat du territoire
- Et d'autre part, de travailler à la qualité et à la diversité de l'habitat qui y sera proposé. Ce sont des secteurs stratégiques pour réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.

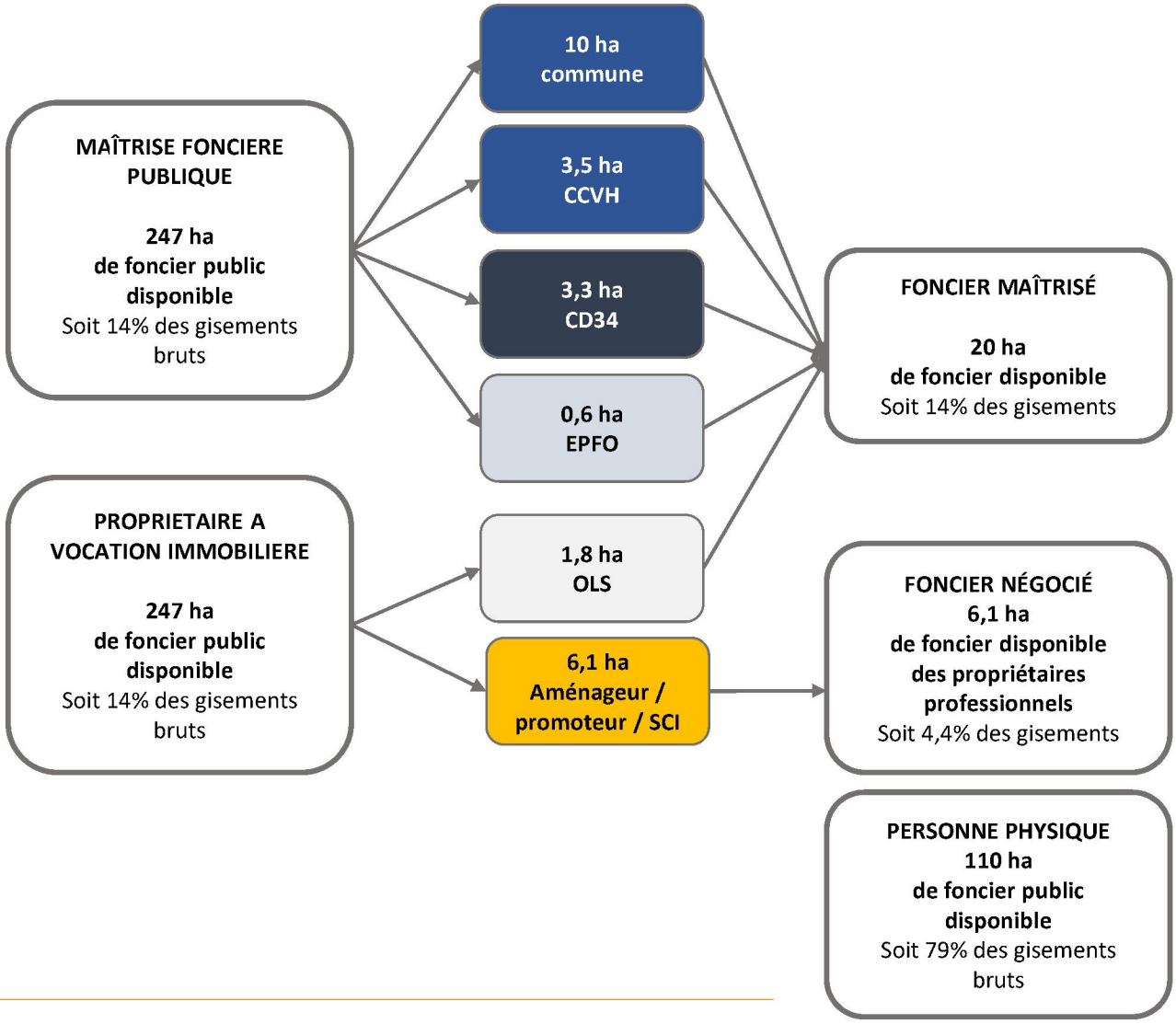
La distribution de ce stock à bâtir varie beaucoup selon les communes, leur niveau récent d'urbanisation liée à l'habitat et leur actualité au regard des documents d'urbanisme. Certaines communes ont un stock généreux alors que d'autres ont une capacité de développement fortement réduite.

La consolidation de cette analyse à l'échelle de l'armature portée par le SCoT souligne néanmoins les déséquilibres et les enjeux d'adaptation des documents d'urbanisme à la nouvelle donne foncière de la CCVH balisé par le SCoT et la Loi Climat et Résilience.

- Avec une ville centre et des pôles secondaires qui seront vite sous pression
- Des pôles de proximité qui seront amenés à phaser leur développement
- Des pôles relais proposant une ouverture relativement ajustée
- Des villages qui pour beaucoup devront se mettre en conformité

COMMUNE	DOCUMENT D'URBANISME	DATE APPROBATION	PROCEDURE EN COURS	Densité de construction de logement 2012-2021	Objectif SCOT	Ouverture foncière janvier 2024	ouverture foncière janvier 2024 hors extension AU fermée	nb années de construction de logements file de l'eau **(rythme et densité actuelle)**	nb années de construction de logements **objectif scot** (densité et équilibre territorial
Ville centre									
Gignac	PLU	déc.-01	PLU en révision (depuis 2015)	28 log/ha	35 log/ha	14 ha	9 ha	6	7
Pôles secondaires									
Montarnaud	PLU	nov.-12	PLU en révision (depuis 2012)	23 log/ha	30 log/ha	1 ha	1 ha	1	2
Saint-André-de-Sangonis	PLU	juin-10	-	26 log/ha	30 log/ha	13 ha	8 ha	5	5
Pôles de Proximité									
Montpeyroux	PLU	juin-10	-	13 log/ha	20 log/ha	9 ha	9 ha	15	17
Saint-Paul-et-Valmalle	PLU	févr.-15	-	16 log/ha	20 log/ha	6 ha	6 ha	9	14
Saint-Jean-de-Fos	PLU	févr.-11	Révision en cours (depuis 2016)	16 log/ha	20 log/ha	12 ha	11 ha	14	17
Pôles relais									
Aniane	PLU	nov.-08	-	18 log/ha	25 log/ha	9 ha	4 ha	8	5
Le Pouget	PLU	déc.-03	-	21 log/ha	25 log/ha	15 ha	6 ha	7	9
Saint-Pargoire	RNU		PLU en élaboration (depuis 2010)	19 log/ha	25 log/ha	6 ha	6 ha	8	9
Villages									
Argelliers	RNU		PLU en élaboration (depuis 2009)	14 log/ha	15 log/ha	5 ha	5 ha	11	11
Aumelas	PLU	nov.-04	-	11 log/ha	15 log/ha	4 ha	4 ha	8	16
Bélarga	PLU	mars-15	-	20 log/ha	15 log/ha	2 ha	2 ha	5	7
Campagnan	RNU		PLU en élaboration (depuis 2015)	20 log/ha	15 log/ha	1 ha	1 ha	20	11
Jonquières	PLU	févr.-09	-	16 log/ha	15 log/ha	0 ha	0 ha	1	2
La Boissière	PLU	avr.-15	-	8 log/ha	15 log/ha	2 ha	2 ha	2	3
Lagamas	RNU		PLU en élaboration (depuis 2015)	7 log/ha	10 log/ha	1 ha	1 ha	18	9
Plaissan	PLU	juil.-04	-	20 log/ha	15 log/ha	8 ha	8 ha	6	12
Popian	PLU	oct.-14	-	10 log/ha	15 log/ha	1 ha	1 ha	5	4
Pouzols	PLU	juin-16	-	20 log/ha	15 log/ha	3 ha	3 ha	10	7
Puéchabon	PLU		-	6 log/ha	15 log/ha	1 ha	1 ha	6	5
Puilacher	PLU	avr.-08	-	12 log/ha	15 log/ha	2 ha	1 ha	2	6
Saint-Bauzille-de-la-Sylve	PLU	févr.-11	-	12 log/ha	15 log/ha	5 ha	5 ha	8	11
Saint-Guiraud	PLU	janv.-17	-	12 log/ha	15 log/ha	2 ha	2 ha	36	18
Saint-Saturnin-de-Lucian	RNU		PLU en élaboration (depuis 2015)	20 log/ha	15 log/ha	1 ha	1 ha	18	7
Tressan	PLU	sept.-02	Révision en cours (depuis 2016)	16 log/ha	15 log/ha	7 ha	7 ha	21	22
Vendémian	PLU	juil.-15	-	19 log/ha	15 log/ha	3 ha	2 ha	9	4
Arboras	RNU		-			*aucun gisement retenu / entretien commune*			
Saint-Guilhem-le-Désert	RNU		PLU en élaboration (depuis 2015)						
CCVH						136 ha	108 ha	6,8	8,0

L'ouverture foncière du territoire
Une offre dédiée aux HLM réelle
mais peu lisible ou opérante pour les OLS



CC Vallée de l'Hérault – Analyse foncière. *Source : majic 2022*

Dans les communes de la Vallée de l'Hérault, le foncier à bâtir appartient en grande majorité au secteur privé (84%). Il est même fondamentalement la propriété de particuliers (70%).

L'anticipation foncière des professionnels aménageurs reste à la marge. Ils détiennent 6 hectares sur le territoire, même si ces derniers achètent aux propriétaires fonciers le plus tard possible pour éviter les charges de portage.

Inversement, avec 20 ha, soit 14% des terrains constructibles, la maîtrise foncière « publique » est non négligeable. Elle est largement portée par les communes. L'EPFO et les OLS disposent quant à eux 8 hectares. Ces portefeuilles fonciers sont en capacité d'asseoir une partie de la programmation publique (HLM, accession sociale). C'est une réelle opportunité qu'il semble intéressant de mobiliser et sans doute même de pérenniser dans le cadre, par exemple, de baux emphytéotiques avec les organismes de logements sociaux tant la raréfaction du foncier à venir le rendra rare et précieux.

Les communes ont aussi mis en place des dispositions réglementaires qui imposent un niveau de mixité sociale.

Les secteurs avec obligation de **réalisation de logements sociaux** au sein des documents d'urbanisme *(Orientation d'Aménagement et de Programmation, Servitude de Mixité Sociale, Emplacement Réservé).* Les secteurs de **projet identifiés** par les documents d'urbanisme (OAP « Renouvellement urbain », etc.) ont été déployé dans la majorité des communes suite au PLH en cours.

L'ensemble de ces secteurs propose un potentiel théorique de construction de logement sociaux autour de 430 logements. C'est un vivier sur lequel pourra se construire la programmation HLM.

Pour autant, la réalité du montage des opérations comme des priorités des acteurs de la production de logements sociaux n'a pas permis de construire dans toutes les communes tel que cela avait été envisagé. Seules 5 communes ont développé une nouvelle offre en logement sociaux pendant le dernier PLH.

Or, aujourd'hui encore, les secteurs porteur HLM sont très diffus (25% dans les villages) autour de quotas qui renvoient à de très petites opérations peu compatibles avec l'intervention des OLS si on les considère une à une.

Au-delà de la mise en compatibilité du PLH avec les PLU, c'est bien la question du réalisme et de l'opérationnalité de la programmation HLM qui sera au cœur de ce 3ème PLH.

	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PRÉVUS (REGLEMENT, OAP, PROJET)	*répartition (en %)*
Ville centre GIGNAC	**80**	***19***
Pôles secondaires	**69**	***16***
MONTARNAUD	22	*5*
SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS	47	*11*
Pôles de Proximité	**87**	***20***
MONTPEYROUX	22	*5*
SAINT-JEAN-DE-FOS	47	*11*
SAINT-PAUL-ET-VALMALLE	18	*4*
Pôles relais	**87**	***20***
ANIANE	55	*13*
SAINT-PARGOIRE	32	*7*
LE POUGET	entretien à venir	
Villages	**108**	***25***
ARGELLIERS	6	*1*
AUMELAS	6	*1*
BELARGA	8	*2*
CAMPAGNAN	16	*4*
LA BOISSIERE	5	*1*
PLAISSAN	29	*7*
POPIAN	1	*0*
POUZOLS	3	*1*
PUECHABON	6	*1*
SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE	19	*4*
TRESSAN	3	*1*
VENDEMIAN	6	*1*
TOTAL	**431**	**100**

CC Vallée de l'Hérault – Analyse foncière. *Source : Entretiens communes*

Elaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat 2023-2029
Bilan et diagnostic habitat – janvier 2024

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

PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Liberté
Égalité
Fraternité

COMPTE RENDU DU BUREAU CRHH
1er juillet 2025

Le bureau du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) s'est réuni le mardi 1er juillet 2025 sous la présidence de Bénédicte POPIN, cheffe du département Habitat et Logement de la DREAL en format mixte, en présentiel sur le site de la DREAL Montpellier (salle 33) et en visioconférence.

Collège 1	Collège 2	Collège 3
MUGISHA-PUECH Florence, Région PASTUREL Mélanie, CD 31 LE GOUET Bérangère, CA Sicoval LEMANCEAU Denis, CA Béziers Agglomération PLANTIER Julien, CA Nîmes Métropole SERMENT Marie-Hélène, CA Sète Agglopôle BEN MOHAMED Nora, Grand Montauban ROUBELET Noémie, Grand Montauban	BRIDIER Galla, HSO PORTE Stéphanie, Action Logement SAINT-LUC Thierry, CAF MAGNE François, Action Logement, VIGNERES Marc, EPF Grand Toulouse, LAROCHE Laurent, CROUS	GAVALDA Yves, FPLD BAILLOT Mélanie, ADIL TABERLY Emilie, URHAJ RIVIERE Nolwenn, URIOPSS

Autres participants / structures invitées :
POPIN Bénédicte, DREAL Occitanie,
HIDALGO Kévin, DREAL Occitanie,
DOS SANTOS Inès, DREAL Occitanie,
AVERSENG Antoine, DDTM 34,
HEDLI Amel, DDTM 34,
BARBAT Léa, DREETS,
PELISSON Eric, DREETS,
PUGENS Jean-Pierre, CCVH,
OLIVE Cécile, CCVH,
MAYOUSSIER Sandie, CC VH.

Les documents présentés en séance sont consultables sur le site internet de la DREAL Occitanie.

1/ Présentation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (Hérault) – pour avis

Jean-Pierre PUGENS (Vice-Président au logement à la politique du logement de la CCVH), Cécile OLIVE (Directrice Générale Adjointe de la CCVH) et Sandie MAYOUSSIER (cheffe de service Habitat-Foncier de la CCVH) présentent le 3ème PLH volontaire de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (34). L'EPCI a été épaulé par le bureau d'études PLACE REFLEX dans cet exercice.
La communauté de communes est composée de 28 communes pour un total d'environs 42 000 habitants ; elle accueille environ 800 habitants/an.

Le calendrier des étapes de construction du PLH est rappelé :
- le diagnostic : septembre 2023 à janvier 2024,
- les orientations : mars 2024 à août 2024,
- les actions : octobre 2024 à janvier 2025.

Contexte de la situation du logement
La communauté de communes se situe dans un contexte de forte diversification, les besoins en logement sont de moins en moins bien couverts. La production de logements locatifs sociaux marque le pas ces dernières années.

Le parc de logements locatifs sociaux est insuffisant :
- 740 logements (4,4% des RP),
- 600 demandes / 41 attributions (indice de tension le plus élevé de l'Hérault : 15).

Concernant le foncier, les gisements se réduisent dans un contexte d'instabilité foncière.

Le projet

Le PLH 2025-2031 comptera 5 orientations qui se décomposeront en 25 actions.
Il permettra de produire près de 1600 logements sur la durée du PLH (soit 250 logements/an) dont plus de 500 logements à coûts abordables (30% de la production totale).
Des actions innovantes seront également mise en œuvre telles que sur le parcours résidentiel des séniors, sur le dispositif d'accueil d'urgence à destination des femmes victimes de violence sur l'amélioration de la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux (énergie et eau) ou les opérations visant à la mutualisation pour les oéprations de petites tailles.

Le budget prévisionnel du PLH atteindra les 6M€ sur toute sa durée.

Avis de l'État local
Antoine AVERSENG (DDTM de l'Hérault) rend compte de l'avis de l'État local.

Il rappelle que l'élaboration s'est déroulée en associant pleinement les services de la DDTM et il les en remercie. Il note que c'est un PLH volontaire qui traduit une volonté politique, mais également un signe du réalisme.

Il mentionne l'expérimentation du bail réel solidaire (BRS), l'implication de l'habitat privé au travers du PIG (transformé en Pacte) et le projet de création d'une maison d'habitat. Il relève les actions et les politiques en faveur des plus démunis sur l'habitat indigne, l'existence d'un comité local de l'habitat indigne en place depuis de nombreuses années et la volonté d'expérimenter les « permis de louer ». L'EPCI veut prendre en compte tous les outils à sa disposition pour une prise en compte des publics spécifiques (les seniors, l'accueil d'urgence, les gens du voyage).

La DDTM émet un avis favorable sur ce PLH dont il note l'aspect réaliste et la volonté politique.

Amel HEDLI (DDTM Hérault) souligne le besoin de mise en compatibilité du PLH avec les PLU.

Echanges avec le bureau CRHH:

Marc VIGNERES (EPFL Grand Toulouse) félicite l'EPCI de l'intégration du volet foncier dans le PLH car il s'agit d'une problématique qui va être de plus en plus aiguë. Il souhaite avoir des précisions sur le volet d'actions de court terme dévolu à la communauté de communes et sur le volet d'actions de long terme programmé avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO).

Jean-Pierre PUGENS (VP CC Vallée de l'Hérault) confirme que cela a été une volonté majeure d'avoir ce budget pour disposer d'une intervention rapide sur des opportunités de portages fonciers de longue durée. Il rappelle que ce PLH a permis de repérer d'ores et déjà du foncier à l'intérieur des communes. Les PLU du territoire doivent se mettre en conformité avec le SCoT arrêté et dans ce cadre là, les éléments du PLH seront intégrés dans les nouveaux PLU.

Sandie MAYOUSSIER (CC Vallée de l'Hérault) indique qu'à mi-parcours du PLH, l'EPCI lancera une étude prospective sur le foncier pour pouvoir être dans la projection du quatrième PLH.

Galla BRIDIER (HSO) remercie pour ce PLH volontariste et souhaite des précisions sur l'évolution du règlement d'aide. Elle souhaite connaître les freins les plus importants à la non-réalisation des objectifs sur le précédent PLH afin de mieux accompagner les bailleurs. Sur le projet d'augmentation des aides à la pierre (environ 1.400.000 € pour 256 logements sociaux PLUS-PLAI), elle souhaite prendre connaissance de la répartition de ces aides à la pierre entre les logements PLUS et PLAI. Enfin, elle demande si l'EPCI aidera financièrement le logement BRS.

Jean-Pierre PUGENS (VP CC Vallée de l'Hérault) répond que sur son territoire rural, aucun bailleur social ne construira un programme immobilier de 3 ou 4 logements sur une petite commune pour des questions d'équilibre. L'idée est de travailler, avec les bailleurs sociaux, sur une opération immobilière de plusieurs programmes immobiliers (une opération de taille importante et une opération de petite taille) afin d'équilibrer le montage financier dans sa totalité. Ce montage se fait avec la Banque des Territoires et les bailleurs sociaux. L'idée est de travailler sur la base d'un pré-projet qui permet d'évaluer les équilibres de fonctionnement pour attribuer les subventions correspondantes permettant d'atteindre l'équilibre financier. Il réaffirme que l'EPCI est là pour aider à sortir des opérations difficiles.

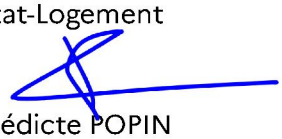
Sandie MAYOUSSIER (CC Vallée de l'Hérault) précise le règlement d'intervention financière : celui-ci a déjà été revisité dans le cadre du deuxième PLH et le sera encore prochainement. Le service Habitat analyse également l'opportunité et l'adéquation des projets immobiliers avec la demande réelle locative sociale. Elle rappelle que l'EPCI aide jusqu'à 80.000 € par résidence sociale à l'échelle de la collectivité.

Avis du bureau
Contre : /
Abstention : /
Ne prend pas part : /

Suite au vote, les membres du CRHH rendent un avis favorable à l'unanimité sur le PLH de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

Il est rappelé que le bureau CRHH souhaite prendre connaissance du bilan à mi-parcours et donne rendez-vous à la communauté de communes dans 3 ans.

La cheffe du département
Habitat-Logement



Bénédicte POPIN