

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

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 novembre 2025**  
~~~~~

PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT
MISE EN ŒUVRE DU PACTE TERRITORIAL 2025-2027 - CONVENTION FINALISÉE.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 novembre 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 6 novembre 2025.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Françoise NACHEZ, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

Mme Christine DEBEAUCE à Mme Martine LABEUR, Mme Chantal DUMAS à M. Henry MARTINEZ, M. José MARTINEZ à M. Daniel JAUDON, M. Jean-Marc ISURE à Mme Monique GIBERT, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Olivier SERVEL, Mme Florence QUINONERO à M. Thibaut BARRAL.

Excusés

Mme Christine SANCHEZ, M. Gregory BRO.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25	Présents : 38	Votants : 44	Pour : 44 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Daniel JAUDON			

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

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

VU le Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1 ;

VU ensemble, la délibération du Conseil communautaire du 18 novembre 2024 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2024-06 du 13 mars 2024 relative à la mise en œuvre du Pacte Territorial France Rénov' ;

VU la délibération du conseil d'administration de l'Anah n°2024-06 du 12 juin 2024 modifiant la délibération 2024-06 relative à la mise en œuvre du Pacte Territorial France Rénov' ;

VU la délibération du 10 juillet 2017 par laquelle la Communauté de communes a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

VU la délibération du 27 novembre 2023 portant mise en place du programme d'intérêt général (PIG) d'amélioration de l'habitat 2024-2027 ;

VU ensemble, les délibérations du 15 décembre 2024 portant l'engagement de la communauté de communes à contractualiser un pacte territorial avec l'Anah et du 19 mai 2025 actant la mise en œuvre du pacte territorial 2025-2027 sur la Vallée de l'Hérault ;

CONSIDERANT que la communauté de communes a engagé sur l'ensemble des communes de son territoire plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat depuis 2012,

CONSIDERANT que le succès de ces différents programmes démontre l'intérêt de cette politique d'aide à l'amélioration du parc privé des logements anciens

CONSIDERANT qu'à ce jour, les aides octroyées visent près de 900 logements, concernant des passoires thermiques, des logements dégradés nécessitant des travaux lourds de rénovation voir des logements à adapter pour la perte d'autonomie de leurs occupants,

CONSIDERANT que fondée sur un partenariat avec l'Anah, le département de l'Hérault et la CAF de l'Hérault, la mobilisation de la communauté de communes constitue un véritable levier auprès de l'ensemble des financeurs au bénéfice des ménages modestes, 1€ mobilisé par l'intercommunalité est abondé par 8€ des autres partenaires financiers,

CONSIDERANT que ce programme, fort de son succès, a été reconduit en 2024,
CONSIDERANT que fin 2024, l'Anah a incité les territoires à mettre en œuvre le service public de la rénovation de l'habitat en déployant des pactes territoriaux qui se substituent aux opérations programmées locales,
CONSIDERANT que dans ce sens, le Conseil communautaire a validé le projet de pacte de la Vallée de l'Hérault 2025-2031 le 19 mai 2025,
CONSIDERANT que toutefois, le projet de convention partenariale a été réactualisé sur la base des échanges avec les partenaires et de leur validation,
CONSIDERANT que les objectifs restent inchangés, et qu'en complément, le programme prendra en charge six dossiers de conventionnement sans travaux (loyer social) et cinquante signalements non décence formulés par des locataires,
CONSIDERANT que les travaux porteront sur les champs suivants :

- La rénovation thermique de logements ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- La résorption de l'habitat indigne ;
- La rénovation pour mise en location à loyer conventionné ;
- La transformation d'usage de certains biens permettant la reconversion de bâtiments vacants en logement,

CONSIDERANT que le pacte territorial comprend notamment :

- Un volet dynamique territoriale se traduisant par le repérage des besoins d'amélioration de l'habitat dont les objectifs figurent dans la convention du PIG ;
- Un volet lié au dimensionnement du service d'information et de conseil ;
- Et un volet sur l'articulation avec le PIG,

CONSIDERANT que les éléments précisés à la demande des partenaires portent notamment sur :

- La durée d'exercice 2025-2028 (initialement 2025-2027) ;
- Espace conseil : 12 conseils personnalisés par an (non prévus initialement) ;
- Travaux pris en charge : ajout de la transformation d'usage des biens vacants,

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

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver le Pacte territorial de la Vallée de l'Hérault 2025/2028 ci-annexé,
- de réserver les crédits nécessaires à la réalisation de cette opération au titre des aides aux travaux et à l'ingénierie,
- de solliciter les aides financières des partenaires au pacte,
- d'autoriser le Président à signer la convention annexée à la présente et tous les actes afférents à ce projet.

Transmission au Représentant de l'État N° 3947
Publication le 18 novembre 2025
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 18 novembre 2025
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20251117-23900-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

Annexe à la délibération n°2024-34 : clauses-types des conventions de Pacte territorial - France Rénov' (PIG)



Convention de Pacte territorial - France Rénov'

PIG III de la Vallée de l'Hérault

2026-2028

La présente convention est établie :

Entre la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son Président Monsieur Jean François SOTO dûment habilité par délibération n° 3245 du 27 novembre 2023

l'État, représenté en application de la convention de délégation de compétence 2024-2029, par Monsieur Kléber Mesquida Président du Conseil départemental de L'Hérault,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence 2024-2029, par Monsieur Kléber Mesquida Président du conseil départemental de l'Hérault,

Le Conseil Départemental de l'Hérault, domicilié Hôtel du Département – Mas d'Alco, 1977 avenue des Moulins à Montpellier (34087), représenté par Monsieur Kleber Mesquida, son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération de l'Assemblée départementale en date du 1er juillet 2021 et autorisé aux fins des présentes par une délibération en date du

La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, représentée par Thiery MATHIEU, Directeur de la CAF de l'Hérault

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le 10 juillet 2023 et prorogé par délibération n° 3252 du conseil communautaire en date du 10 juillet 2023,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), 2024-2029, approuvé par le préfet de l'Hérault et le Président du Conseil départemental de l'Hérault le 10 juin 2024,.

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial Cœur d'Hérault (PCAET), adopté par le SYDEL Cœur d'Hérault, le

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), 2021-2026, adopté par le conseil départemental, le 16 novembre 2020,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 1^{er} août 2024 conclue entre le délégataire et l'ANAH pour la période 2024-2029,

Vu le Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne 2022-2025 adopté le 15 novembre 2022,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 22 septembre 2025, autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

<u>Préambule</u>	
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	
<u>Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux</u>	
1.1. Dénomination de l'opération	
1.2. Périmètre et champs d'intervention	
Chapitre II – Enjeux de la convention de PIG PT-FR'	
<u>Article 2 – Enjeux du territoire</u>	
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de la convention PIG PT-FR'	
<u>Article 3 – Volets d'action</u>	
3.1. Volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels	
3.2. Volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages	
3.3. Volet relatif à l'accompagnement	
<u>Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention</u>	
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	
<u>Article 5 – Financements des partenaires de l'opération</u>	
5.1. Règles d'application	
5.2. Montants prévisionnels	
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	
<u>Article 6 – Conduite de l'opération</u>	
6.1. Pilotage de l'opération	
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage	
6.1.2. Instances de pilotage	
6.2. Mise en œuvre opérationnelle	
6.2.1. Recours éventuel à des partenariats de mises en œuvre ou de prestataires	
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	
6.3.2. Bilans et évaluation finale	
Chapitre VI – Communication.	
<u>Article 7 - Communication</u>	
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	
<u>Article 8 - Durée de la convention</u>	
<u>Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention</u>	
<u>Article 10 – Transmission de la convention</u>	

Préambule

Territoire rural sous influence de l'aire métropolitaine de Montpellier située à 20km de sa ville centre, la Vallée de l'Hérault comporte un peu plus de 42 000 habitants, 28 communes. La Communauté de communes Vallée de l'Hérault (CCVH) est un territoire d'interface entre urbanité et ruralité soumis à une forte pression démographique depuis 20 ans avec une des plus fortes croissances démographiques de l'Hérault (augmentation annuelle moyenne d'un peu plus de 2% depuis 2013). Le paysage urbain s'est quelque peu modifié ces dernières années, en préservant un paysage naturel exceptionnel classé Grand Site de France, les gorges de l'Hérault.

Sa situation stratégique à proximité directe de la métropole montpelliéraine et au croisement de deux axes structurants que constituent l'A75 et l'A750 explique la croissance démographique soutenue connue depuis le début des années 1980.

Son territoire est maillé par plusieurs bourgs centres (Gignac, Saint André de Sangonis, Aniane et Montarnaud) qui en constituent son armature urbaine et qui concentrent une offre de services pour la population des communes avoisinantes. Autour de ces bourgs, s'étend un réseau villageois, réparti assez équitablement sur le territoire et qui se caractérise par la taille de ses communes.

Afin de maîtriser les effets de ce développement, le projet de territoire intercommunal se veut un outil prospectif destiné à dégager une vision partagée du développement du territoire, il s'articule autour de quatre orientations :

- ✕ Bâtir une économie attractive, innovante et créatrice d'emplois
- ✕ Préserver un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré
- ✕ Proposer des services de proximité accessible à tous
- ✕ Accompagner chacun dans le développement de valeurs humanistes.

Le 12 janvier 2023, une convention ORT entre la communauté de communes et les villes de Gignac et Saint André de Sangonis a été signée, visant un plan d'actions de revitalisation des cœurs de ces communes centrales du territoire. Plusieurs plans d'actions sont visés, de l'implantation de commerces et services dans les cœurs de ville, à la requalification des espaces publics plus propices à la rencontre, en traitant l'habitat dégradé et en promouvant l'habitat de qualité.

A l'échelle du bassin de vie, la politique intercommunale du logement doit s'inscrire au sein du projet d'aménagement territorial porté par le SCOT Cœur d'Hérault dont les orientations sont les suivantes :

- ✕ Conforter une armature urbaine et les composantes porteuses de bien être territorial
- ✕ Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives
- ✕ Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale
- ✕ Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable.

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault s'est dotée de la compétence Politique du logement dès 2008 lui permettant la mise en place et le pilotage d'un Programme Local de l'Habitat reconduit en 2017. Un troisième PLH est en cours d'élaboration et devrait entrer en vigueur en juillet 2025. Cet engagement volontaire marque une ambition de conduire une politique publique en faveur de l'accès au logement et du développement cohérent de l'habitat sur son territoire.

Les objectifs du futur PLH sont les suivants :

- Le projet de développement de l'habitat : raisonné, raisonnable et équilibré autour de son armature urbaine
- Produire une offre en logements abordables à haute intensité : en réaffirmant le développement du parc social comme une priorité absolue du territoire et en consolidant l'action engagée par un pacte de relance de la production
- Répondre aux besoins des plus fragiles, via la promotion de logements solidaires et inclusifs : poursuivre le développement de l'habitat adapté pour les seniors et consolider la politique sociale de l'habitat

- Poser les bases d'une politique foncière volontariste de court et moyen terme : animer et consolider les politiques foncières et se doter de nouvelles capacités de maîtrise foncière
- Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux : renforcer la qualité résidentielle et urbaine en favorisant l'émergence de nouveaux modèles d'habiter et poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien.

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault a connu depuis plus de vingt ans des opérations successives d'amélioration de l'habitat. Il s'agit de dispositifs incitatifs (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou Programme d'Intérêt Général) permettant d'assurer l'accompagnement technique et financier (sous forme d'aides à la pierre) des projets de réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage privée.

Trois programmes d'intérêt général (PIG) se sont succédés de 2012 à ce jour sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault soit 28 communes. Le dernier ayant été reconduit en 2024 pour 3 ans :

- Le premier PIG 2012-2017 a permis la réhabilitation de 370 logements sur 5 ans.
- Durant le second programme 2018-2023, ce sont 474 logements réhabilités, soit 85% des objectifs fixés. Les logements des propriétaires occupants rénovés se répartissent comme suit : 68% relèvent de la rénovation thermique, 28% de l'amélioration de l'autonomie, 39 % des travaux lourds et 1% des autres travaux. Les propriétaires bailleurs ont davantage privilégié les travaux lourds : 5.8% de logements relèvent de cette priorité. Les logements moyennement dégradés s'élèvent à 3% des logements, la rénovation thermique 1%.
- Le troisième PIG 2024-2027 fixe les objectifs suivants :

Catégorie de propriétaire	Priorités	Nb de logements à rénover pour 3 années
Propriétaires occupants	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne	24
	Travaux lourds pour réhabiliter un logement très dégradé	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique donnant lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux	156
	Travaux pour l'autonomie de la personne	90
	Sous total	270
Propriétaires bailleurs	Logements avec travaux	42
	Logements sans travaux	9
Total		321

Parallèlement, le guichet unique de la rénovation énergétique a été mis en place dès 2021 sur le Pays Cœur d'Hérault ; ce guichet unique était devenu guichet France Rénov.

Le guichet Occitanie Rénov a été conduit par le GEFOSAT jusqu'au 31 décembre 2024.

L'activité de l'association s'était déployée sur 5 EPCI du département dont la Vallée de l'Hérault.

Les objectifs du guichet visaient l'orientation et l'accompagnement des ménages vers le parcours d'accompagnement adapté à leur situation et d'animer la dynamique locale de la rénovation énergétique.

Cette action permettait par ailleurs de promouvoir des rénovations énergétiques performantes et d'améliorer la lisibilité et l'homogénéité de l'offre de services.

Sur la période 2021-2024, 981 ménages ont pu ainsi être conseillés lors notamment de 96 permanences tenues

localement.

Dans ce contexte local, le maintien d'un dispositif incitatif tel que le Programme d'Intérêt Général a été mené en toute évidence en 2024 par la reprise du PIG.

Compte tenu des nouvelles orientations de politique de rénovation de l'habitat établies en 2024, l'Anah a adopté un nouveau mode de contractualisation avec les collectivités territoriales afin de mettre en œuvre le service public de la rénovation de l'habitat, espace France Rénov.

Deux axes de réforme majeurs :

- 1- Les taux de subventions sont revus à la hausse et l'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires renforcée pour garantir la qualité des rénovations financées. L'Anah vise par ces mesures la massification des travaux d'ampleur.
- 2- Le cadre contractuel est révisé. Les PIG fusionnent avec les Guichets uniques de la rénovation (dispositif d'information de 1er niveau sur les aides à la rénovation thermique), les 2 dispositifs étant redondants. Le nouveau format de convention est dénommé « Pacte territorial ».

De ce fait, développer un pacte territorial de la Vallée de l'Hérault est une opportunité d'élargir le soutien de la collectivité à l'amélioration des logements du territoire en intégrant à l'ensemble des actions menées une prise en charge des ménages plus globale. L'ECFR va permettre d'apporter un conseil à l'ensemble des ménages dans leur projet de travaux et les orienter vers les solutions les plus adaptées pouvant être proposées. La démarche d'aller vers les publics les plus spécifiques va renforcer une animation déjà engagée avec le PIG. Et les objectifs portés au pacte reprendront la massification inscrite dans le PIG en les valorisant en terme de volume. En effet, au vu des réalisations de la première année du PIG en 2024, il est envisagé d'augmenter les objectifs pour certaines priorités.

Le pacte territorial se substituera dès sa prise d'effet au PIG en vigueur signé en décembre 2023.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault, le conseil départemental de l'Hérault, l'État, l'Anah et la CAF de l'Hérault décident de réaliser le programme d'intérêt général Pacte territorial France Rénov' de la Vallée de l'Hérault.

A des fins de communication et d'information du public, ce programme se dénomme « Rénovissime ».

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit :

ANIANE, ARBORAS, ARGELLERS, AUMELAS, BÉLARGA, LA BOISSIÈRE, CAMPAGNAN, GIGNAC, JONQUIÈRES, LAGAMAS, MONTARNAUD, MONTPEYROUX, PLAISSAN, POPIAN, LE POUGET, POUZOLS, PUÉCHABON, PUILACHER, SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS, SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE, SAINT-GUILHEM-LE-DÉSERT, SAINT-GUIRAUD, SAINT-JEAN-DE-FOS, SAINT-PARGOIRE, SAINT-PAUL-ET-VALMALLE, SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN, TRESSAN et VENDÉMIAN

Les 28 communes de la Vallée de l'Hérault



Les champs d'intervention sont les suivants :

- La promotion du dispositif (volet dynamique) pour tous les ménages propriétaires privés ou locataires d'une résidence principale située sur le territoire défini à l'article 1.2. L'action est conduite sous la maîtrise d'ouvrage intercommunale et par l'intervention d'un opérateur unique désigné par le maître d'ouvrage pour la durée du programme. Les actions réalisées localement sont coordonnées avec celles pouvant être initiées dans le cadre du PIG.
- L'information - conseil - orientation pour tous les ménages propriétaires privés ou locataires d'une résidence principale située sur le territoire défini à l'article 1.2. L'action est conduite sous la maîtrise d'ouvrage intercommunale et par l'intervention d'un opérateur unique désigné par le maître d'ouvrage pour la durée du programme.
- L'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires occupants modestes et très modestes et des bailleurs dans la limite des dispositions expressément prévues par le règlement général de l'Anah et identifiées à l'article 3.3.

Article 2 – Enjeux du territoire

En accord avec le cadre stratégique du PLH, la mise en œuvre du PIG PT-FR permet de :

- ✓ Lutter contre l'habitat insalubre et indigne,
- ✓ Traiter et augmenter la fonctionnalité des centres anciens,
- ✓ Répondre aux attentes sociales en termes d'habitabilité,
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique,
- ✓ Adapter les logements aux besoins des personnes, pour améliorer leur autonomie,
- ✓ Concourir à une gestion durable des ressources,
- ✓ Développer l'offre sociale des logements.

Plus précisément, les actions portées par le pacte permettront de:

- Développer une offre de logements diversifiée pour les ménages les plus modestes : répartir sur le territoire intercommunal une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages les plus précaires (loyers encadrés, typologies des logements...)
- Promouvoir la qualité urbaine et environnementale des opérations de réhabilitation : dans le respect d'objectifs de développement durable (conception urbaine et sociale,) pour la réhabilitation du bâti ancien et les opérations de réinvestissement urbain
- Requalifier le parc ancien : lutter contre la vacance résidentielle, améliorer le confort thermique des logements et lutter contre les passoires thermiques, permettre l'adaptation des logements pour un maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
- Lutter contre la paupérisation des centres villages : lutte contre l'habitat indigne.

Face à des enjeux de réinvestissement urbain de plus en plus marqués, le parc de logements privés du territoire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault reste empreint de certains dysfonctionnements :

- **Des phénomènes de paupérisation, des centres de villages, persistants, croisant la présence d'habitat insalubre et un taux de pauvreté de la population de 15%**

Le PIG 2018-2023 a permis la réhabilitation de 44 logements considérés indignes ou très dégradés le plus souvent détenus par des propriétaires bailleurs. Malgré cela, la question de l'insalubrité des logements reste importante.

En effet, pour l'ensemble du territoire, FILOCOM donne une estimation de 1527 logements présumés indignes en 2017 (soit 9% des résidences principales, 2020).

26,8 % des résidences principales de l'EPCI ont été construites avant 1915 (Filocom 2017). Cette proportion de logements anciens importante, laisse à penser à une nécessité de travaux de réhabilitation ou d'entretien.

Dans certaines communes-centre, dont Gignac, il a pu être constaté ces dernières années un net recul du parc privé potentiellement indigne (-9.9%) qui pourrait s'expliquer par un marché immobilier dans l'ancien plus fort notamment face à la raréfaction ou à l'inflation importante des terrains à bâtir.

Toutefois, dans les communes les plus rurales, la nécessité de réinvestir le parc ancien demeure notamment, car occupé par des propriétaires très modestes (30.7% des propriétaires occupants au sens de l'Anah) ou des locataires éligibles au logement très social (48.5% des locataires sur le territoire de la CCVH dont le revenu est inférieur au plafond HLM, FiloSofi 2021).

Plus précisément sur les conditions d'inconfort des logements liés à la précarité énergétique, les passoires thermiques représentent un tiers des logements construits avant 1946. Au vu des conditions réglementaires interdisant la location de certaines catégories de logements à partir de 2025, la réhabilitation de ces logements sera incontournable.

Depuis 2019, la communauté de communes coordonne le comité local de l'habitat dégradé, instance partenariale regroupant l'ensemble des acteurs locaux concernés par le mal logement : ARS, CAF, travailleurs sociaux, associations locales d'aide au logement ou à l'hébergement d'urgence, ADIL...

Chaque année, ce sont en moyenne 80 signalements gérés dont une vingtaine de signalements nouveaux pris en charge. Pour l'année 2022, 16% des cas suivis ont fait l'objet d'une clôture en raison de travaux réalisés dans le logement permettant ainsi la sortie d'indignité.

Force est de constater toutefois que le nombre de logements signalés tombent dans une simple veille de repérage suite au départ des locataires (plus d'un tiers des signalements).

▪ **Un parc de biens et de logements vacants non négligeable mais difficilement mobilisable**

Les phénomènes de vacance ont pour origine des raisons très diverses, par exemple :

- **La vacance dite conjoncturelle** concerne 35% (soit 591 logements) du parc vacant. Elle correspond aux logements vacants depuis moins d'un an. Les biens concernés sont soit en cours d'achèvement, soit en attente d'occupation, soit à la vente ou à la location.

- **La vacance structurelle** représente 45% du parc vacant. 544 logements sont vacants depuis plus de 4 ans et 255 vacants depuis plus de 10 ans.

Ce parc vacant est concentré à 46% sur les communes de Gignac, Saint André de Sangonis, Aniane et Saint Pargoire. La commune de Saint Jean de Fos présente également un parc important vacant de plus de 4 ans (une cinquantaine de logements).

Ce type de vacance touche des biens ne pouvant être remis aisément sur le marché de la location ou de la vente pour des raisons :

- techniques liées à leur état de dégradation : les travaux de remise aux normes d'habitabilité s'apparentent à de la reconstruction ou de la restructuration lourde
- juridiques en raison de régimes de propriété complexes (biens en succession ou en indivision ne disposant pas de propriétaires capables d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'un projet de réhabilitation ou d'effectuer la mutation)
- ou par défaut de stratégie du propriétaire (vacance affective). La mobilisation de ce parc est particulièrement délicate et les leviers financiers et fiscaux des dispositifs d'amélioration de l'habitat ne sont pas toujours efficaces face à ces blocages d'ordre psychologique.

D'après l'INSEE, 1308 logements sont estimés vacants au 1^{er} janvier 2023. Depuis les années 2000, le taux augmente (env 9% du parc de résidences principales).

Cependant, la donnée LOVAC dont dispose la collectivité depuis 2020 est plus précise car elle recense uniquement les biens vacants de plus de deux ans. LOVAC estime 573 logements inoccupés dont la remise sur le marché immobilier interroge.

La part des logements vacants de moins de deux ans ne représente pas une problématique à laquelle le PIG répond forcément : ce marché immobilier offre une disponibilité permettant de répondre à la mobilité résidentielle.

C'est la vacance structurelle qui intéresse et peut être plus en lien avec l'opération programmée. Car les propriétaires de biens en mauvais état dont les travaux de remise en état rendent difficile toute rentabilité locative peuvent être réticents à louer ces logements. Ces logements constituent le cœur de cible des actions de reconquête de la vacance et du réinvestissement des centres anciens.

La communauté de communes a par ailleurs mis en place depuis 2017 la taxe locative sur les logements vacants. Dès la deuxième année, une forte récession du nombre de locaux taxés a pu être constatée, les propriétaires ayant fait les démarches pour mettre à jour leurs déclarations fiscales (-27% entre 2018 et 2019). Depuis 2019, le taux global reste relativement stable accusant des baisses sur les communes de Montpeyroux, Tressan et Montarnaud (moins 40 logements sur ces seules communes) et une augmentation significative pour les communes d'Aniane et Gignac.

La communauté de communes a donc souhaité à partir de 2021 mener une prospection plus fine de la vacance résidentielle sur son territoire. Deux communes du territoire ont pu faire l'objet de ce repérage. La communauté de communes a affiné sa méthodologie. Seuls des périmètres restreints aux centres anciens ont été investigués ; la vacance présente au-delà de ces périmètres s'apparentant plus à de la vacance frictionnelle et donc une remise plus certaine sur le marché de ces logements sur un court terme.

Les enseignements tirés de ces deux campagnes d'étude ont permis de mettre en avant un taux relativement faible de logements réellement vacants (ratio moyen de 1 pour 12 entre logements repérés et données INSEE et de 1 pour 3 entre logements repérés et données LOVAC). De plus, la difficulté de contact avec les propriétaires reste problématique (entre 30 à 50% des logements repérés).

Une telle démarche induit une mobilisation sur le long terme avec un relais incontournable de la municipalité qui sera la plus à même de mener des actions coercitives sur certains îlots dégradés repérés.

Toutefois, cette action a pu démontrer l'intérêt d'engager une démarche « d'aller vers » pour une meilleure compréhension des logiques patrimoniales et une incitation plus forte à mobiliser ce parc de logements et ainsi ne pas s'en tenir à de simples moyens de communication sur les aides mobilisables.

▪ **Un marché immobilier relativement tendu, marqué par une pénurie d'offre locative**

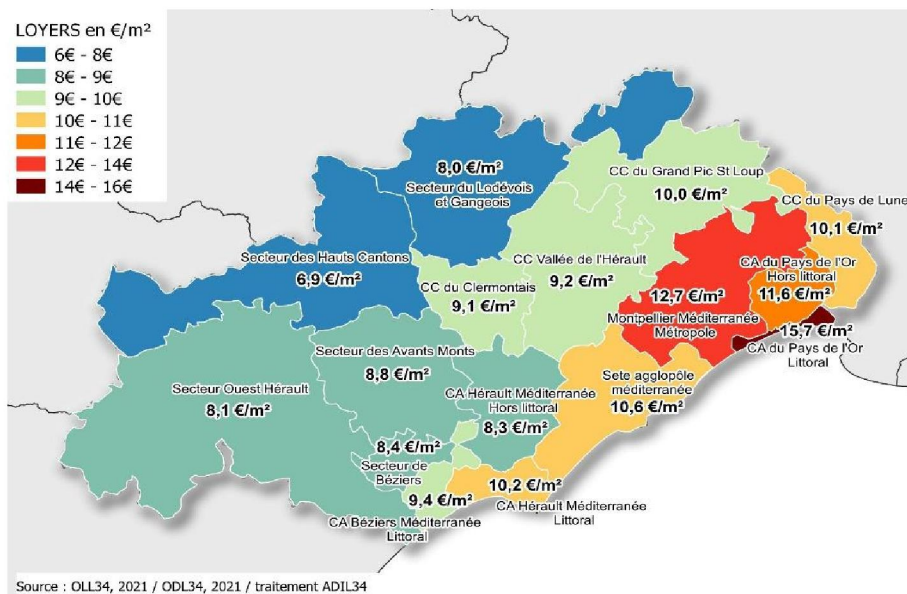
Depuis les années 2010, la tension sur le marché immobilier se ressent, le secteur locatif étant le plus touché. Sur les 16 969 résidences principales (Insee 2020), 27% constituent le parc locatif. Le taux d'équipement du parc public social est de 4%.

L'offre de logements à la location montre une insuffisance globale des biens à la relocation sur le territoire mais également la disparité géographique de l'offre. En effet, plus de la moitié des offres se concentre sur les communes les plus « urbaines » (Gignac, Aniane, Saint André de Sangonis et Montarnaud).

Ces offres concernent majoritairement des biens dans l'ancien ou le bâti individuel des années 70 / 80. Les « segments manquants » de l'offre à la relocation concernent notamment les petits logements en centres anciens (du studio au type 2) ainsi que la maison de ville. 60% des demandes d'un logement social sont pour un logement de type 2 ou 3. Cette situation a un impact sur le loyer des logements, comme le montre le tableau suivant :

TYPOLOGIE DE LOGEMENT	SURFACE HABITABLE MOYENNE (en m ²)	Montant loyer
		Moyenne €/m ²
Appartement - T2	47	10,0 €
Appartement - T3	64	9,6 €
Appartement - T4et+	ns	ns
Maison	92	8,9 €
Total	79	9,2 €

Source ADIL, observatoire des loyers 2021



Les ménages les plus modestes accèdent difficilement au logement social en raison d'une offre insuffisante ; la tension du parc social est une des plus haute du département : 12 (demandes/mutations, source ADIL 2020).

▪ Une part importante de ménages âgés

Si la population reste à dominante jeune, une tendance au vieillissement se constate entre 2008 et 2018 : la classe d'âge des 60 à 74 ans augmente de 2.7 points passant à 16% de la population globale.

Les indicateurs sur le taux de pauvreté de la population montrent que les 75 ans et plus sont autant touchés que les plus de 30 ans, soit 15% de la population.

Selon le contrat local de santé du Pays Cœur d'Hérault, la part des retraités à risque de fragilité (facteurs de risques liés à l'âge et aux ressources) est de 49% des retraités de plus de 55 ans.

20% des plus de 75 ans vivant à domicile bénéficient d'une aide financière pour un maintien à domicile malgré une perte d'autonomie (APA).

95% des plus de 65 ans de la Vallée de l'Hérault vivent à domicile, seuls 4.8% sont hébergés en établissement. Huit établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont présents, ce qui représente 102 places d'hébergement permanents.

Le besoin de logements adaptés à un parcours résidentiel des séniors offrant des alternatives intermédiaires entre le domicile et l'EHPAD devient plus prégnant. Cependant, la production de ce type de logements ne permettra une offre satisfaisante en termes de volume que dans plusieurs années. Dans cette attente, le maintien à domicile reste la seule solution pour des séniors souhaitant rester indépendants.

La part des jeunes ménages (moins de 25 ans) en début de trajectoire résidentielle constitue un faible pourcentage des situations de logements indignes : seulement 3% pour la CCVH (contre 4,7% pour le reste du département). A contrario, la part de la population âgée (plus de 60 ans) est particulièrement significative : 41% pour la CCVH contre 37% pour le département.

▪ **Une part importante des besoins en matière de rénovation thermique**

Face au contexte économique actuel, les ménages peinent à faire face aux charges de leur logement liées à l'énergie. La rénovation énergétique de logements occupés par des foyers à revenus modestes devient essentielle.

Deux données importantes du parc montrent bien l'opportunité du besoin :

- 26% du parc privé des résidences principales ont été achevés avant 1919, soit 11 points de plus que la moyenne départementale. 91% des résidences principales privées sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah, soit 15 441 logements,
- Plus de 150 ménages ont présenté une demande au FSL fluide électricité gaz en 2021.

▪ **Une identité architecturale et patrimoniale à valoriser**

L'ensemble des centres bourgs se caractérise par un habitat ancien à forte identité rurale (parcellaire, annexes agricoles, structuration des espaces publics...) dont la réhabilitation nécessite une attention particulière.

La plupart des communes possède un patrimoine architectural et urbain diversifié et remarquable : Abbaye d'Aniane, hôtels particuliers à Gignac, trame ancienne de Saint Pargoire, circulade du Pouget...

Ce potentiel constitue un fondement de l'identité et de l'attractivité des communes qui mérite d'être valorisé dans une optique de développement local et d'amélioration du cadre de vie.

Ainsi il est apparu la nécessité :

- ✓ d'apporter des réponses en matière de lutte contre l'habitat indigne et plus globalement de résorption d'îlots ou de secteurs fortement dégradés concentrés sur certains centres anciens. Il est essentiel de pouvoir apporter une réponse cohérente aussi bien pour des propriétaires bailleurs (parc inconfortable de propriétaires peu scrupuleux ou dans l'incapacité d'effectuer les travaux de remise aux normes nécessaires) que pour des propriétaires occupants (principalement des personnes âgées aux revenus modestes ou très modestes vivant dans un parc ancien obsolète et inadapté) ;
- ✓ d'améliorer la performance énergétique des logements ;
- ✓ d'améliorer les conditions d'accessibilité des personnes âgées et/ou handicapées ;
- ✓ de produire des logements à loyer modéré afin de favoriser l'accès au logement des jeunes ménages ou des ménages les plus fragiles. Il s'agira ici d'avoir un dispositif financier suffisamment incitatif pour permettre aux propriétaires de produire du logement de taille moyenne à loyer maîtrisé en centre ancien ;
- ✓ de permettre la mobilisation du parc vacant, notamment destiné au renouvellement et à la création d'une offre locative nouvelle, en tenant compte de différents facteurs : des problèmes d'inhabitabilité, de vacance affective, d'une nécessité de changement d'usage...;
- ✓ de tenir compte des phénomènes de dégradation ou de désaffectation du parc immobilier se manifestant de manière différente selon les secteurs : des phénomènes diffus d'inconfort et de désaffectation (notamment du patrimoine agricole) sur l'ensemble des communes ; et des phénomènes de concentration et d'interaction entre vacance et habitat indigne sur une dizaine de centres anciens concentrant 65% du potentiel de logements à réhabiliter (estimé à 900 logements),

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de la convention PIG PT-FR'

Le Pacte territorial 2026-2028 vient renforcer l'action du PIG 2024-2027 en :

- Renforçant les actions d'« aller-vers » déjà présentes dans le PIG et en les harmonisant.
- Elargissant le guichet d'information-orientation-conseil à l'ensemble des thématiques de la rénovation et des publics.
- Intégrant les nouvelles modalités d'accompagnement des propriétaires (Mon Accompagnateur Renov' notamment).
- Reprenant les objectifs quantitatifs fixés en 2024 dans le PIG

Revalorisant certains objectifs, au vu de la dynamique du PIG sur sa première année, notamment les volets MPA et MPR PA (+120%).

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels

3.1.1 Descriptif du dispositif

La mobilisation des ménages

Cette démarche « d'aller vers » concerne la sensibilisation, la communication et l'animation auprès des ménages du territoire, tous publics confondus.

Elle s'effectuera lors d'événements grands publics (foires, marchés) ou dans le cadre d'opérations spécifiques visant une information éclairée des propriétaires (articles dans la presse, émissions radio, rencontres, conférences-débats...).

Le plan de communication comprendra par ailleurs un accès sur un site web dédié, intuitif et interactif pour la prise de RDV en permanences.

La mobilisation des publics prioritaires

Adaptation du logement à la perte d'autonomie

Le pacte Vallée de l'Hérault devra animer un dispositif d'aide permettant de couvrir très majoritairement les dépenses liées à l'adaptation du logement.

Dans un objectif de repérage, d'amélioration des conditions de vie et d'utilisation du logement, de maintien à domicile, les moyens de communication, d'information et d'instruction nécessaires à la réalisation de cet objectif devront être engagés. Les associations intervenant dans le maintien à domicile, les organismes de retraites (MSA, CARSAT...) seront associés au programme.

Habitat indigne

Des efforts particuliers devront être dirigés en faveur des îlots ou centres anciens concentrant à la fois des phénomènes persistants de vacance et d'indignité concernant indistinctement les propriétaires bailleurs et occupants.

Une étude Habitat est menée sur les communes de Gignac et Saint André de Sangonis visant le repérage d'îlots dégradés, dans le cadre de l'ORT Petites villes de demain. Sur la base de ces éléments, un accompagnement des acteurs locaux concernés par la résorption de l'habitat indigne pourra être envisagé. Cette possibilité pourra être traitée par un avenant à la présente convention précisant la localisation des interventions et les moyens à engager. La mission de conduite de l'opération pourra ainsi assurer, le cas échéant, la coordination avec les autres opérations publiques du type RHI, THIRORI à venir.

Le présent pacte mettra en œuvre des mesures renforcées en matière de résorption de l'habitat indigne:

- ✓ Le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
- ✓ L'accompagnement renforcé sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;

- ✓ L'estimation des situations présumées d'insalubrité de risque pour la sécurité, et de risque de saturnisme, des situations de danger à traiter, ainsi que l'estimation du volume d'intervention correspondant ;
- ✓ Le dispositif prévu pour le relogement, provisoire ou définitif des occupants ;
- ✓ L'estimation des situations présumées d'habitat très dégradé ;
- ✓ Dans les cas d'insalubrité ou de péril, en cas d'échec dans la négociation, la mise en œuvre de moyens coercitifs (arrêtés d'insalubrité) et le suivi des procédures spécifiques d'insalubrité ou de péril permettront de rendre obligatoires les travaux et la prise en charge des occupants (relogement temporaire ou définitif).

Les opérations de réhabilitation pourront s'accompagner le cas échéant d'opérations publiques d'acquisition / amélioration et de restructuration ainsi que des opérations de requalification de l'espace public.

Le maître d'ouvrage ou son opérateur assurera la mise en œuvre de ces procédures en partenariat avec les services concernés (ARS, DDTM, DEETS, CAF, services sociaux...).

Un comité technique local traitant spécifiquement l'habitat indigne mis en place depuis 2019 réunit l'ensemble des partenaires trimestriellement, permettant de veiller au recensement des situations, au traitement des signalements, à la coordination du réseau partenarial et à la mise en place de mesures coercitives.

Traitement de la non décence

Le traitement des signalements des situations de non décence s'effectuera conformément au dispositif décence piloté par la CAF de l'Hérault et détaillé en annexe 1 en s'appuyant sur les supports : diagnostic, pré-diagnostic et signalement déposé sur la plateforme Signal logement, procédure de traitement des logements non-décents en annexe 1.

Le décret n° 2015-191 du 18 février 2015 a introduit dans le code de la sécurité sociale les articles R.831-18 et D.542-14-2 fixant les conditions d'habilitation par les organismes payeurs de l'aide au logement.

La qualification des logements conformément au décret n°2023-641 du 20 juillet 2023, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire du pacte.

L'opérateur retenu dans le cadre du pacte sera considéré habilité par la Caf pour qualifier la décence des logements. L'opérateur devra mandater un personnel qualifié en matière d'habitat dégradé.

L'évaluation de la dégradation d'un logement ou de son insalubrité est réalisée au regard du règlement sanitaire départemental (RSD) du département de l'Hérault (Arrêté Préfectoral du 9 mai 1979 modifié par les arrêtés du 31 octobre 1979, 28 janvier 1983, 29 décembre 1983 et 12 février 1986 et notamment, son Titre 2 « Locaux d'habitation et assimilés »).

L'opérateur sera chargé après visite du logement, de produire un rapport qui listera les désordres constatés et les infractions au RSD (ou décret sanitaire) correspondantes. En cas de suspicion d'insalubrité, l'ARS proposera au Préfet l'engagement des procédures de traitement de l'insalubrité prévues au Code de la Santé Publique (L 1311-4, L1331-22 et L1331-24) et au Code de la Construction et de l'Habitation (L 511-1 et suivants).

Le repérage des logements vacants

Le repérage foncier de la vacance résidentielle permet une action plus ciblée et une incitation plus forte portée auprès des propriétaires.

Cette action permet la connaissance des immeubles cibles afin d'étudier les dispositifs pouvant être préconisés pour la remise sur le marché de ces biens. Cela permet d'affiner les éléments de connaissances technique, sociale et juridique des immeubles et d'établir des préconisations selon les scénarios d'intervention potentiels, (contraintes techniques ou juridiques, potentiel de réhabilitation, risques probables, éligibilité à d'autres dispositifs, intérêt patrimonial et stratégique, etc.).

Une animation renforcée sur ces immeubles stratégiques est conduite afin de mesurer le degré de mobilisation des propriétaires qui permettra de déclencher ou non une intervention plus coercitive de la puissance publique. Le repérage s'effectue en lien avec les services de la municipalité sur la base des données fiscales et d'un repérage de terrain. Les propriétaires des immeubles cibles sont directement contactés pour mesurer leur

stratégie patrimoniale et le potentiel de remise sur le marché. Une information leur est faite sur les dispositifs d'aide à l'amélioration des logements et la mise en lien possible avec les acteurs locaux d'intermédiation locative pour inciter à développer une offre locative à loyers modérés (loc avantages).

Les élus et techniciens communaux sont associés en continu à la mise en œuvre de l'action et participe par leur connaissance fine du terrain et le soutien dans le contact aux propriétaires.

Information/conseil des publics prioritaires : permanences CLLAJ et ADIL

Ces deux partenaires œuvrent sur le territoire depuis 2010 et 2008.

Leur accompagnement apporte au public en difficulté des conseils juridiques, techniques et administratifs visant l'accès au logement digne.

- L'accompagnement du CLLAJ

Le CLLAJ accompagne les jeunes de 16 à 26 ans en offrant un guichet unique d'information et orientation, un accompagnement social au travers des différents dispositifs institutionnels et en développant une offre en logements diversifiée (temporaire, bail glissant, intermédiation locative...).

Le CLLAJ assure des permanences hebdomadaires dans les locaux de la CCVH.

En 2024, 84 jeunes du territoire ont pris conseil auprès de l'association.

Depuis 5 ans, 100 jeunes qui ont été accompagnés dans la prise d'un logement, majoritairement pour accéder à des logements temporaires et ainsi être suivis dans leur parcours résidentiel.

- Accompagnement de l'ADIL

L'ADIL apporte un conseil juridique aux habitants de la vallée de l'Hérault dont le profil correspond pour 42% à des locataires du parc privé, des propriétaires bailleurs (19%), propriétaires occupants (32%), ou locataires du parc social (moins de 5%).

21 permanences en présentiel ont été tenues sur site de la CCVH en complément des permanences téléphoniques. 247 usagers ont pu ainsi être informés. Les questions sur les rapports locatifs sont les plus nombreuses, suivies de celles concernant les travaux d'amélioration, le mal logement, les problématiques d'expulsion et impayés.

La mobilisation des professionnels

Un plan de communication accompagnera le pacte afin notamment de sensibiliser les professionnels du secteur sur les modalités d'intervention. Car le réseau professionnel est un relai incontournable auprès des porteurs de projets.

L'impact que porte le programme sur l'activité économique locale notamment le réseau artisanal n'est pas négligeable. Outre ces aspects financiers, les professionnels intervenant aux domiciles sont une ressource importante pour informer sur le dispositif et aider au repérage de situations.

Une sensibilisation à des pratiques vertueuses pouvant être mises en œuvre sur les chantiers (emploi de matériaux bio-sourcés, techniques innovantes dans la rénovation...) sera recherchée.

Le but de ces actions auprès des professionnels du bâtiment et de l'immobilier étant :

- Informer et sensibiliser les professionnels autour des enjeux de la rénovation de l'habitat ;
- Connaître et identifier les professionnels qualifiés du territoire ;
- Rencontrer et connaître les têtes de réseau du territoire ;
- Construire et animer une communauté locale de professionnels ;
- Faire monter en compétence les professionnels locaux ;
- Mettre en place un processus d'orientation des prospects des entreprises vers l'Espace Conseil France Rénov' ;
- Mettre en place des services spécifiques : hotline, outils à destination des professionnels, etc.

Les professionnels « entrants à domicile » (aide à la personne, suivi social, santé, sécurité...) seront également ciblés.

3.1.2 Indicateurs et Objectifs

Objectifs dynamiques territoriales auprès des ménages et professionnels	Année 1	Année 2	Année 3
---	---------	---------	---------

Nombre d'actions de communication et de promotion de l'offre de services à destination des ménages	2	2	2
Nombre de réunions d'information à destination des professionnels locaux	1	1	1
Nombre d'actions de repérage de logements vacants par secteurs	2	2	2
Nombre de ménages publics prioritaires accompagnés (signalements non décence en lien convention CAF Hérault)	20	20	20
Indicateurs de suivi			
Nombre d'actions de mobilisation des professionnels			
Nombre d'actions d'information auprès des ménages			
Nombre de prises de contacts auprès de propriétaires dans le cadre du repérage de logements vacants			
Nombre de consultations du site internet			
Nombre de jeunes conseillés par le CLLAJ			
Nombre de ménages conseillés par l'ADIL			
Nombre de CLHI par an			

3.2. Volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages

3.2.1 Descriptif du dispositif

Ces actions de conseil et d'information requièrent la mise en place d'un accueil unique du service public de la rénovation de l'habitat pour le ménage (guichet, téléphone et site internet), sous la bannière France Rénov', identifiable et accessible à tous.

- **Missions d'information** : l'entretien vise à répondre aux premières interrogations du ménage concernant les projets de travaux au titre de l'énergie, de l'adaptation ou de travaux lourds, pouvant le cas échéant aboutir sur un conseil personnalisé ou une orientation vers une structure adaptée au besoin du ménage. Ces informations peuvent être apportées par un guichet lors d'une permanence physique ou par téléphone, par mail ou lors d'événements.
- **Missions de conseil personnalisé** : Les conseils délivrés par le guichet sont neutres, gratuits, qualitatifs et adaptés aux besoins du ménage. Le conseil a pour objectif d'apporter une information plus approfondie, adaptée et personnalisée à la situation et aux besoins du ménage. Il donnera lieu à, un compte rendu d'entretien remis au ménage

3.2.2 Indicateurs et Objectifs

Objectifs information-conseil-orientation des ménages	Année 1	Année 2	Année 3
Nombre de ménages bénéficiant d'une information	250	250	250
Nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé rajouter année 1 +2	12	12	12
Indicateurs information-conseil-orientation des ménages			
Nombre de contacts			
Nombre de visites sur le site internet			
Taux de transformation en dossier travaux			
Typologie des ménages rencontrés et types de projets de travaux			

3.3. Volet relatif à l'accompagnement

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le pacte propose aux propriétaires occupants modestes et très modestes et aux propriétaires bailleurs un accompagnement pour la rénovation de leur logement en résidence principale.

Les actions relatives à l'accompagnement des ménages recouvrent les modalités d'accompagnement sur les thématiques de :

- la rénovation énergétique dans le cadre du parcours accompagné de MaPrimeRénov' (occupant et bailleur) ;
- l'accompagnement aux travaux d'adaptation des logements dans le cadre du dispositif MaPrimeAdapt' ;
- l'accompagnement des ménages à la rénovation de l'habitat indigne dans le cadre de MaPrime Logement Décent.
- l'accompagnement des propriétaires bailleurs souhaitant réhabiliter leur logement et conventionner dans le cadre de Loc' Avantages.
- l'accompagnement des propriétaires bailleurs souhaitant conventionner dans le cadre de Loc' Avantages.
- la transformation d'usage de certains biens permettant la reconversion de bâtiments vacants en logement.

L'opérateur aidera les ménages à définir un projet cohérent de réhabilitation, dans une logique de maintien des occupants et de requalification durable de leur patrimoine, en cohérence avec les objectifs du pacte.

Il accompagnera les propriétaires ou locataires dans le montage des dossiers de demande de subventions, apportera des recommandations quant au projet de réhabilitation et veillera à ce que les demandes d'autorisation d'urbanisme soient effectuées.

Il appartient à l'opérateur de produire les évaluations et diagnostics relatifs au bâti, nécessaire à la constitution du dossier et notamment l'audit énergétique et les diagnostics décence/insalubrité/dégradation.

Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, techniques et sociaux.

Le prestataire aura à charge d'établir un lien direct avec les agences d'intermédiation locative du secteur afin d'accompagner les propriétaires bailleurs dans la gestion locative de leurs biens et de mettre en lien avec le bureau d'accès au logement intercommunal.

Cette mission gratuite ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre proprement dite. Le propriétaire, maître d'ouvrage, garde la faculté de confier toutes missions de maîtrise d'œuvre à tout organisme spécialisé de son choix.

3.3.2 Objectifs

Les objectifs sont détaillés à l'article 4 de la présente convention.

Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs quantitatifs prévisionnels de répartition annuelle de la convention sont définis dans le tableau ci-dessous :

Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet Information conseil et orientation de la convention (obligatoire)

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Volet 3.2. information-conseil-orientation des ménages				
Nombre de ménages effectuant une demande d'information	250	250	250	750
Nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé	12	12	12	24
Dont copropriétés				
Nombre de ménages bénéficiant d'une mission d'appui au parcours (facultatif)				
Dont copropriétés				

Objectifs prévisionnels de répartition annuelle du volet accompagnement de la convention

	Année 1	Année 2	Année 3	TOTAL
Volet 3.3 accompagnement				
Nombre de logements PO (facultatif)	106	106	106	318
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	44	44	44	132
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	18	18	18	54
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires	0	0	0	0
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs	0	0	0	0
Dont LHI	8	8	8	24
Dont autonomie	36	36	36	108
Nombre de logements PB (facultatif)	16	16	16	48
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	2	2	2	6
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	1	1	1	3
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires	0	0	0	0
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs	0	0	0	0
Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés	3	3	3	9
Dont LHI	0	0	0	0
Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHI (MAR' Renforcé)	2	2	2	6
Dont autonomie	1	1	1	3
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	6	6	6	18
Dont prime à la transformation d'usage	1	1	1	3
Dont développement du logement social dans le parc privé	0	0	0	0
Dont attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire	0	0	0	0
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété (facultatif)	0	0	0	0

dont autres copropriétés	0	0	0	0
dont copropriétés fragiles	0	0	0	0

En complément la convention prévoit :

Nombre de prime MOUS	2	2	2	4
Nombre de conventionnement sans travaux	3	3	3	6
Nombre de diagnostic décence	20	20	20	40

Ces objectifs permettent une vision indicative des volumes d'information, de conseil et d'accompagnement réalisés chaque année.

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Règles d'application

5.1.1. Financements de l'Anah

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Pour les travaux de rénovation énergétique réalisés par des ménages aux revenus « Intermédiaires ou supérieurs » les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du décret n°2020-26 et de l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique ainsi que de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Financements du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage assure l'ensemble des dépenses d'ingénierie et perçoit en retour la contribution de l'Anah et des autres partenaires.

Son reste à charge est au moins égal à 20% du montant TTC pour chacun des 3 volets (dynamique, information - conseil - orientation et AMO).

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes sont celles édictées par la réglementation de l'Anah. Les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération seront déterminées dans un règlement d'aides spécifique qui fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire.

5.1.3 Financements par les autres partenaires

Conseil départemental de l'Hérault

La participation éventuelle du Département en ingénierie et pour les aides aux travaux dépend de son règlement en vigueur à la date de dépôt de la demande. Elle n'est pas évaluée à la date d'approbation de la convention.

CAF de l'Hérault

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle de la CAF de l'Hérault au suivi des dossiers de lutte contre l'habitat indigne au titre de la non décence d'allocataires CAF (voir .montant ci-dessous).

5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 12 081 711 €.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du maître d'ouvrage pour l'opération sont de

840 000 €

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la CAF de l'Hérault à l'opération est de 10 800 €. Montant CAF

Ces montants sont répartis, de manière prévisionnelle, selon l'échéancier suivant :

		Année 1	Année 2	Année 3	Total
Missions de dynamique territoriale (obligatoire)	Anah	75 000 €	75 000 €	75 000 €	225 000 €
	Maitre d'ouvrage	75 000 €	75 000 €	75 000 €	225 000 €
	CAF 34	3600	3600	3600	3600
Missions d'informations, conseils et orientation (obligatoire)	Anah	75 000 €	75 000 €	75 000 €	225 000 €
	Maitre d'ouvrage	75 000 €	75 000 €	75 000 €	75 000 €
	Autres partenaires	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
Missions d'accompagnement (facultatif)	Anah	193 956 €	193 956 €	193 956 €	581 868 €
	Maitre d'ouvrage	0 €	0 €	0 €	0 €
	Autres partenaires	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
Aides aux travaux (facultatif)	Anah	3 683 281 €	3 683 281 €	3 683 281 €	11 049 843 €
	Maitre d'ouvrage	130 000 €	130 000 €	130 000 €	390 000 €
	Autres partenaires	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
Total	Anah	4 027 237 €	4 027 237 €	4 027 237 €	12 081 711 €

	Maitre d'ouvrage	280 000 €	280 000 €	280 000 €	840 000 €
	CAF Hérault	3 600€	3 600€	3 600€	10 800 €

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage sera chargé de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Au titre des moyens exposés, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault désignera une équipe opérationnelle chargée d'assurer le suivi-animation du pacte territorial de la Vallée de l'Hérault.

6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la collectivité locale, maître d'ouvrage de l'opération.

Au moins un rapport d'avancement annuel et un rapport final de l'opération, dans l'année suivant son terme, seront réalisés par l'opérateur et adressés par le Président de la CCVH aux membres du comité de pilotage.

Les rapports comprendront notamment des indicateurs de résultats portés à la présente convention et des cartographies par secteur.

Ces rapports mettront notamment en évidence, les points forts et les points faibles du pacte, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Ils pourront comprendre des propositions éventuelles d'adaptation en fonction des résultats.

Deux niveaux de coordination de l'opération seront mis en place :

Un comité de pilotage, présidé par la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, qui constituera l'instance partenariale chargée de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de la mission.

Celui-ci associera notamment l'Etat, le Département, les communes adhérentes à la Communauté de Communes et les partenaires associés : CAF, ARS, DDTM, associations locales d'action sociale.

Il se réunira une fois par an.

Un comité technique de suivi et d'évaluation sera mis en place. Il fonctionnera par réunions régulières, sous la coordination de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, en présence notamment de l'équipe opérationnelle, des services de l'Anah, du Département de l'Hérault et de l'Etat.

Des instances de coordination intercommunale telles que le comité local de l'habitat dégradé et le bureau d'accès au logement participera à la mise en œuvre du pacte.

6.2. Mise en œuvre opérationnelle

6.2.1. Recours éventuel à des partenariats de mises en œuvre ou de prestataires

Équipe de suivi-animation

L'opération sera conduite par un prestataire désigné par le maître d'ouvrage, conformément au Code des marchés publics.

Il s'agira d'une équipe opérationnelle chargée d'assurer l'information, l'animation et le suivi de l'opération.

L'équipe retenue aura des compétences pluridisciplinaires dans les domaines suivants : architecture, urbanisme, expertise sanitaire du bâti, suivi social.

L'équipe désignée disposera d'une mission prenant effet à la date de l'ordre de service émis par le maître d'ouvrage et pour une durée de 3 ans.

Contenu des missions de suivi-animation

Les missions du prestataire du suivi animation seront dans l'essentiel les suivantes :

- ✓ Actions d'animation, d'information et de coordination : communication, sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs ;
- ✓ Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et des outils adaptés ;
- ✓ Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité ; hébergement et relogement ;
- ✓ Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique ;
- ✓ Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.

Modalités de coordination opérationnelle

Le prestataire du suivi animation devra porter une attention particulière à l'animation du réseau partenarial local :

- les services compétents des collectivités ;
- les services instructeurs des demandes de subvention ;
- les services en charge des procédures coercitives ;
- les acteurs du secteur social ;
- les Espaces conseil France Rénov' ;
- le cas échéant, autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, ADEME, agences d'intermédiation locative, association de médiation sociale...).

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les structures en charge de la mise en œuvre opérationnelle des actions de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

L'ensemble de la communication locale à destination du grand public autour des missions prévues par la présente convention devra s'articuler autour de la marque nationale du service public de la rénovation de l'habitat : France Rénov' et dans le respect de sa charte graphique. L'usage de marques locales est possible sous condition d'affichage d'un logo afférent « avec France Rénov' ».

Le maître d'ouvrage du programme et les signataires porteront également le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat composé de la Marianne de l'Etat et du logo type Anah sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur le périmètre de la présente convention.

Les structures en charge de la mise en œuvre des missions d'accompagnement prévues au 3.3 de la présente convention indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront l'origine des subventions allouées par l'Anah et, pour les opérations importantes de travaux, les supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Les structures en charge des missions relatives à un service d'information et de conseil en matière de rénovation de l'habitat auprès des ménages prévues au 3.2 de la présente convention appliqueront dans tous les supports de communication **le logo de l'émetteur principal de cette communication associé au logo « avec France Rénov' »**.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter le maître d'ouvrage et les structures en charge de la mise en œuvre des actions en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à la présente convention, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et les structures de mise en œuvre assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer le PCCRI de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à

disposition sur l'extranet de l'Agence (ExtraRénov').

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2026 au 31/12/2028.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La convention peut faire l'objet d'une résiliation anticipée en cas d'arrivée à échéance d'un dispositif d'OPAH ou de PIG en vigueur sur le territoire au moment de sa conclusion pour intégrer les prestations réalisées par ces dispositifs.

La convention de Pacte territorial France Rénov' peut être prolongée ou modifiée par avenant. L'avenant de prolongation intègre un bilan de l'exécution et un prévisionnel d'objectifs/contenu des missions de la convention.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

10.2. Engagement des parties

10.2.1. Engagement du maître d'ouvrage de la Convention « volet accompagnement »

A compter de la signature de la Convention « volet accompagnement », le maître d'ouvrage du volet « accompagnement » s'engage envers tous les signataires de la présente convention de PIG PT-FR' à respecter les obligations prévues par celle-ci.

Il s'engage également envers toutes les parties qui signeraient ultérieurement des Conventions « volet accompagnement », à respecter les obligations prévues par la présente convention de PIG PT-FR'.

10.2.2. Engagement des autres parties

Les parties signataires de la convention de PIG PT-FR', autres que les Parties Initiales, sont réputés accepter tout maître d'ouvrage signataire d'une Convention « volet accompagnement » en tant que nouvelle partie à la

présente convention de PIG PT-FR'.

Les parties qui concluraient une Convention « volet accompagnement » consécutivement à la signature de la présente convention de PIG PT-FR' sont réputés accepter tout maître d'ouvrage signataire d'une Convention « volet accompagnement » en tant que nouvelles parties à la présente convention de PIG PT-FR'.

Le maître d'ouvrage de la convention de PIG Pacte territorial France Rénov' initiale informe l'ensemble des parties de la conclusion de toute nouvelle Convention « volet accompagnement ».

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au signataire de la convention de cadrage du service public de la rénovation de l'habitat dans laquelle s'inscrit le territoire ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Les éventuels avenants à la présente convention seront transmis dans les mêmes conditions. Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en 4 exemplaires à Gignac, le

Pour la Communauté de Commune Vallée de l'Hérault Maitre d'ouvrage Le Président, Jean-François SOTO	Pour l'État, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA
Pour l'Anah, Par délégation, Le Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Kleber MESQUIDA	Pour le Département de l'Hérault, Le Président du Conseil Départemental Kleber MESQUIDA
Pour la Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault, Le Directeur Thierry MATHIEU	