



VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Fiche Bilan

PROJET DE TERRITOIRE

2020
2025

ORIENTATION 2
CADRE DE VIE

Pour préserver un cadre
de vie de qualité, harmonieux
et équilibré



HABITAT

⑤ Planifier et maîtriser le développement urbain

5

Objectif stratégique

Planifier et maîtriser le développement urbain

ENJEUX 2021-2027

- La planification d'un urbanisme peu consommateur d'espace
- Vers un aménagement durable du territoire plus vertueux
- Un habitat au service de tous les publics : connaissance, adaptation, parcours résidentiel
- Le développement et la valorisation des cœurs de village

ACTIONS PHARES

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Poursuite et renforcement des actions d'accompagnement des publics spécifiques et fragiles en matière d'habitat
- Appui à la requalification et au contrôle de l'habitat dans les cœurs anciens : opérations façades, lutte contre l'habitat indigne

Situation du territoire

Données générales

- 17 000 logements
- 71% de propriétaires occupants
- 80% de maisons individuelles

• Etalement urbain pavillonnaire concentré autour de Gignac et Saint-André-de-Sangonis.

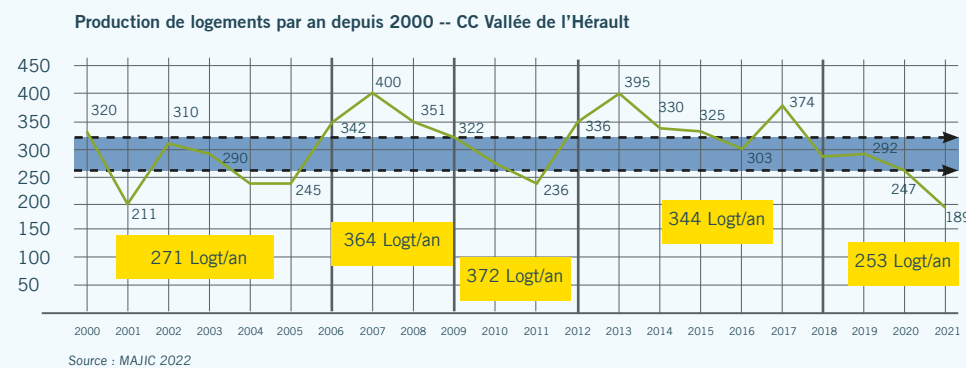
- 66% du parc de logement collectif et forme urbaine dense se concentre à Gignac, Saint-André-de-Sangonis, Aniane et Montarnaud.

Une forte attractivité générant des besoins en logement

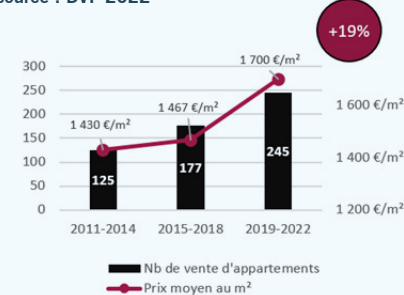
- Croissance de +2%/an
- 54% des nouveaux habitants sont des familles de catégorie sociale moyenne ou supérieure venant de Montpellier

Une production de logements en ralentissement

- De 2000 à 2018 : 270 à 350 logements/an (neuf et remise sur le marché)
- Depuis 2018 : 250/an
- Densité faible : 17 à 20 logements/ha
- Consommation foncière élevée en Vallée de l'Hérault : 16,6 hectares mobilisés en moyenne chaque année pour 300 logements.



Transaction des appartements entre 2011 et 2022 – source : DVF 2022



Des prix en forte hausse

Augmentation des prix (en location et en vente) sur dix ans : +19% pour les appartements, +21% pour les maisons

Le logement social

- Demande en hausse : +2,9% par an
- Offre insuffisante : 14,5 demandes pour une attribution
- 8 communes sur 28 disposent de logements HLM
- 43% du parc HLM se concentre sur la seule ville de Gignac
- 27 logements communaux créés sur la CCVH, dont 21 conventionnés

Le parc ancien

La majorité du parc locatif est ancien et concerne les ménages les plus modestes et les plus âgés.

- 50% des logements de propriétaires très modestes nécessitent des travaux d'amélioration.
- 10% des logements de la Vallée de l'Hérault sont classés F ou G

Bilan des opérations 2020-2025

Entre 2020 et 2025, la CCVH a mis en place ou poursuivi des actions structurantes pour répondre aux défis en matière d'habitat : développement du logement social et locatif, réinvestissement urbain, diversification des formes d'habitat et soutien aux populations fragiles. Elle s'est engagée dans l'élaboration de son 3^{ème} Plan local de l'Habitat.

OPÉRATIONS FINALISÉES

- Lancement de l'opération Faites le mur pour la rénovation des façades
- Évaluation et reconduite du PIG
- Rénovissime pour la rénovation et l'adaptation du parc ancien
- Élaboration du 3^{ème} Plan local de l'habitat (PLH) : diagnostic, bilan et concertation
- Repérage des logements vacants
- Mise en place d'un Comité local de l'habitat dégradé (CLHD)
- Recrutement d'une chargée de mission habitat indigne et dégradé
- Réalisation d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour le calibrage d'un équipement d'accueil des gens du voyage

OPÉRATIONS RÉCURRENTES

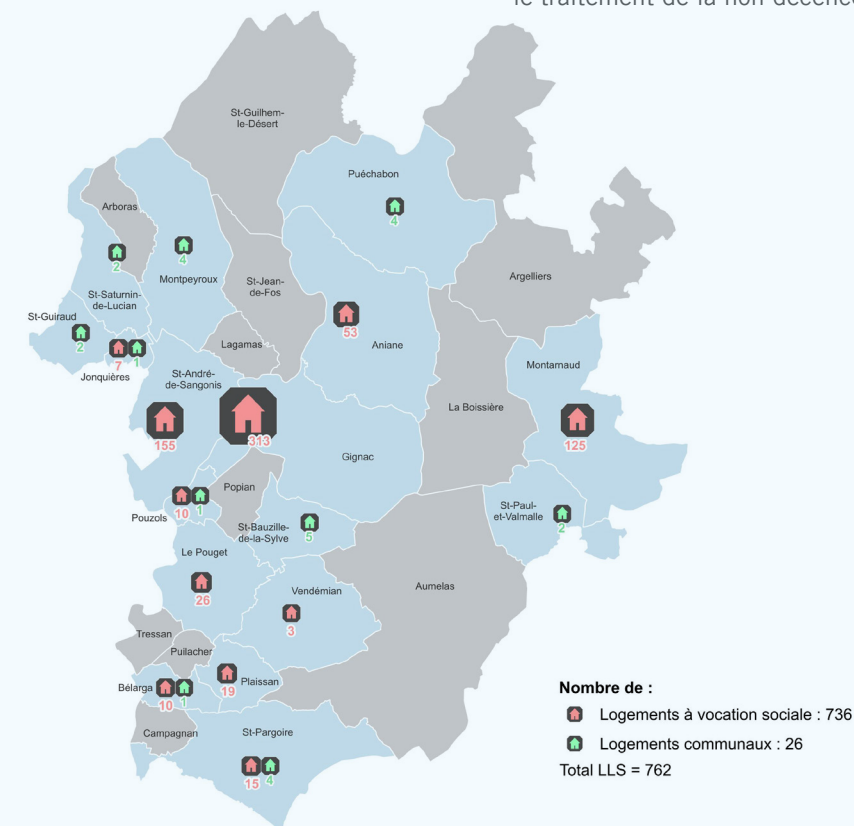
- Suivi et animation du PIG Rénovissime et de Faites le mur
- Pilotage du Bureau d'accès au logement (BAL) pour l'accompagnement des ménages en difficulté, du CLHD et de la permanence de l'ADIL
- Soutien au Comité local pour le logement autonome des jeunes (CLLAJ),
- Participation au montage d'opérations de logements : accompagnement de communes pour des projets de réinvestissement urbain en centre ancien, la création de résidences sociales ou de logements communaux à loyers encadrés
- Partenariat renforcé avec l'EPF : 6 conventions actives sur le territoire
- Conventionnement avec la Caf pour le traitement de la non décence

OPÉRATIONS EN COURS OU À L'ÉTUDE

- Mise en place d'un observatoire de l'habitat
- Création d'un équipement d'accueil des gens du voyage : étude pré-opérationnelle
- Développement d'une offre en hébergement d'urgence pour les victimes de violences intrafamiliales

Moyens mobilisés

- Projets pilotés au sein du service habitat foncier par 2 agents : la cheffe de service et la chargée d'habitat indigne
- Budget d'investissement (PPI) de 4,7 M€ :
 - > PIG rénovation : 1M€
 - > Opération façades : 700k€
 - > Etudes : 395k€
 - > Fonds de concours logements communaux : 1,377 M
 - > Aire des gens du voyage : 1M€
- Co-financements : 373 882 € financés sur la période principalement pour le suivi et l'animation du PIG Rénovissime, par l'ANAH et le Département



Bilan 3D

Durable

- 41% d'amélioration de la performance énergétique des logements dans le cadre du PIG Rénovissime
- Réinvestissement urbain avec les logements locatifs, le repérage des logements vacants et le PIG Rénovissime permettent

Digital

- Agenda interactif en ligne pour les prises de RDV Rénovissime et Faites le mur
- Promotion ciblée et géolocalisée sur Le Bon coin pour Rénovissime

Démocratique

- Ateliers participatifs dans le cadre de l'évaluation du PIG Rénovissime
- Enquête en ligne pour le PLH sur la perception de l'habitat en Vallée de l'Hérault

Défis 2027-2034

MAÎTRISE

son développement autour d'un projet d'accueil équilibré, raisonné et raisonnable

PRODUIRE

une offre en logements abordables à haute intensité

RÉPONDRE

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

POSER

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

AMÉLIORER

la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux et notamment du réchauffement climatique



Chiffres clefs

474

logements réhabilités
dans le PIG Rénovissime
2018-2023

71%

de dossier de précarité
énergétique dans le PIG
Rénovissime

1€

d'aide de la CCVH
génère 8€
de financements

40

signalements de mal
logement/an dans le cadre
du CLHD

37

nouveaux logements
sociaux livrés



2 parc d'activités de Camalcé BP15 – 34150 GIGNAC

04 67 57 04 50

contact@cc-vallee-herault.fr