

**Avis du bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025 – 2030,
2^e PLH volontaire de la CC La Domitienne**

Grille d'analyse pour le compte du bureau CRHH
à compléter par l'EPCI

Le territoire de l'EPCI :

La Communauté de communes La Domitienne est née en 1993 du regroupement des 5 communes : Cazouls-les-Béziers, Colombiers, Maureilhan, Montady et Nissan-lez-Ensérune ; elle s'est élargie 3 ans plus tard avec l'adhésion des 3 communes : Lespignan, Vendres et Marausan.

Au 1^{er} janvier 2022, la Communauté de commune La Domitienne compte 29 758 habitants (population totale légale) ce qui la place au 9^{ème} rang des intercommunalités du département de l'Hérault, sensiblement au même niveau de population que la Communauté de communes du Clermontais (28 964 habitants) et la Communauté de communes des Avants-Monts (27 969 habitants).

Les 8 communes qui composent La Domitienne sont de tailles relativement homogènes : entre 2 465 habitants pour la plus petite (Maureilhan) et 5 185 habitants pour la plus grosse (Cazouls-lès-Béziers) ; une seule présente une spécificité forte, Vendres composée du village de Vendres au sein de la plaine agricole et de la station littorale regroupant une majorité de résidences secondaires.

Située à l'interface de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et du Grand Narbonne, La Domitienne est un territoire particulièrement attractif avec un taux de croissance annuel moyen de 1,08% sur 2016-2022



La Communauté de communes La Domitienne a souhaité très tôt définir et mettre en œuvre une politique communautaire dans le domaine de l’habitat, en articulation avec ses autres politiques sectorielles d’aménagement et de développement du territoire. Elle a ainsi fait le choix de la compétence « politique du logement et du cadre de vie » et a engagé de façon volontaire l’élaboration de son premier Programme Local de l’Habitat (l’article L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l’Habitation imposant la réalisation d’un PLH aux Communautés de communes compétentes en matière d’habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants). Ce premier PLH 2015-2021 a été adopté le 8 février 2017, après avis favorable du CRHH en date du 29 novembre 2016 ; il a ensuite été prorogé de 2 ans après avis favorable du Préfet le 14 mars 2023.

Le second PLH 2025-2031 a ainsi été engagé par délibération du Conseil communautaire de La Domitienne le 16 mars 2023 et a fait l’objet d’un premier arrêt le 17 décembre 2024 et d’un second arrêt, après avis des communes (7 pour, 1 réputé favorable) et avis favorable du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois le 11 mars 2025.

L’objectif de ce second PLH, qui reste un PLH volontaire est de s’appuyer sur la dynamique mise en œuvre dans le cadre du premier PLH, de poursuivre et conforter les actions déjà menées ou engagées mais également d’impulser de nouvelles actions pour donner à la politique de l’habitat de La Domitienne toute sa dimension volontariste et globale.

Le PLH 2025-2030 s’inscrit en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois 2019-2040 qui affecte à La Domitienne un taux de croissance démographique de 1,4% sur la période 2021-2030 (première temporalité du SCOT) ainsi que des objectifs en termes de renouvellement urbain, de densité minimum des espaces à vocation d’habitat, de diversification de l’offre de logement et de production de logements sociaux.

Il prend en compte les documents cadres que sont :

- Le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2024-2029 ;
- Le Schéma Départemental pour l’Accueil et de l’Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2024

Ainsi que le Porter A Connaissance (PAC) de l’Etat transmis à la Communauté de communes La Domitienne en août 2023.

Quelques indicateurs clés :

- * Evolution démographique : Population : 28 976 habitants (INSEE 2021)
Taux de croissance annuel moyen 2015-2021 : + 1,02%
- * Parc total de logements (INSEE 2021) Parc total : 15 995 logements
Dont résidences principales : 12 679 (79,3%)
Dont résidences secondaires : 2 149 logements (13,4%)
Dont logements vacants : 1 167 logements (7,3%)
- * Dont logements sociaux : 758 LLS (RPLS 2024) soit un taux d’équipement de 6,0% (RP 2021)
- * Objectifs annuels déclinés dans le PLH 300 logements
dont 60 LLS (20%) et 30 logements en accession sociale (10%)
- * Nombre annuel de logements produits sur la période précédente (2015-2023)
198 logements mis en chantier en moyenne par an
50 LLS mis en service en moyenne par an

La production du logement

DIAGNOSTIC

Le diagnostic analyse-t-il le besoin en logements (par type de parc, par typologie, au regard des revenus des ménages) ?

Sur le plan qualitatif, le diagnostic du PLH inclut une analyse complète de l’ensemble des éléments permettant de caractériser le besoin en logement : les dynamiques

démographiques, le profil et les revenus des ménages, la structure par âge de la population sont mis en parallèle avec la composition du parc de logement actuel (notamment dans sa composante sociale), le marché de l'immobilier (en accession et locatif), la capacité des hébergements d'urgence et de logement adapté existant sur le territoire.

Il souligne notamment la forte tension du marché du logement tant en accession (chute de la construction neuve, raréfaction de l'offre en individuel, hausse des taux et contraction du crédit, concurrence entre ménages locaux notamment en primo-accession et nouveaux arrivants) qu'en locatif (du fait du « grippage » des parcours résidentiels et d'une demande locative sociale en hausse régulière).

Ce diagnostic s'est appuyé à la fois sur l'exploitation des données disponibles mais également sur des entretiens avec les Elus et techniciens communaux et des professionnels (bailleurs sociaux, aménageurs, agences immobilières, CCAS...) qui ont permis de mieux cerner les besoins locaux.

Sur le plan quantitatif, les besoins en logements ont été estimés par la méthode dite du « point mort » intégrant les besoins endogènes à population constante, liés à l'évolution des ménages et du parc des logements, et les besoins exogènes liés à la croissance démographique :

1/ L'estimation des besoins en logements à population égale est basée sur le prolongement des tendances observées sur la période 2014-2020 ; les hypothèses retenues sont donc :

- Un desserrement des ménages au rythme de - 0,49% en moyenne par an ; la taille moyenne des ménages de La Domitienne serait ainsi de 2,15 personnes en 2030, contre 2,26 en 2020.
- Une augmentation du parc de résidences secondaires de 26 logements en moyenne par an, à l'identique de l'évolution enregistrée entre 2014 et 2020.
- Une augmentation du parc vacant d'une dizaine de logements en moyenne par an, là encore à l'identique de l'évolution enregistrée entre 2014 et 2020.
- En l'absence de projet de renouvellement urbain d'envergure, un équilibre entre les démolitions et la production de logements par divisions ou mutations.

2/ L'estimation des besoins en logements liés à la croissance démographique, basée sur un taux de croissance de 1,4% par an égal au taux fixé par le SCoT du Bitterrois sur la première période 2021-2030. Ce taux a été maintenu, quand bien même la croissance démographique a été en ralentissement sur la dernière période (+1,1% en moyenne annuelle sur 2014-2020), de façon à anticiper les évolutions économiques du territoire avec notamment l'implantation de la future unité de production d'hydrogène vert GENVIA sur Bé-

	<p>ziers et le projet EDEN d'accompagnement au développement de nouvelles filières industrielles pour la transition énergétique sur le Grand Biterrois.</p> <p>Au total les besoins s'élèvent à 1 760 logements sur la durée du PLH 2025-2030.</p>
ORIENTATIONS	
<p>Les objectifs généraux de production répondent-ils aux besoins en cohérence avec le marché local?</p>	<p>Les objectifs généraux de production fixés répondent aux besoins estimés (1 760 logements) mais également à la capacité de production des communes, au regard des programmes et projets connus et du potentiel foncier identifié (1 788 logements).</p> <p>En outre, le PLH se fixe comme objectif de renforcer les segments de marché du logement aujourd'hui insuffisamment développés au regard des besoins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - locatif social (avec un objectif de 360 logements) pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes. - accession sociale (avec un objectif de 180 logements) notamment pour les jeunes ménages et jeunes actifs dont les revenus ne leur permettent pas d'accéder au marché libre. - logements libres en accession ou locatif. - petits logements de types T1 et T2 bien adaptés aux jeunes ménages et personnes âgées seules autonomes. - grands logements familiaux à bas loyer adaptés aux familles nombreuses et aux familles recomposées, qui font défaut sur le territoire. - offre plus novatrice, en phase avec les exigences de maîtrise de la consommation d'espace et avec les aspirations des jeunes ménages
<p>A quelle maille les objectifs de production sont-ils territorialisés ?</p>	<p>Les objectifs de production, définis globalement pour la Communauté de communes, sont déclinés à l'échelle communale sur la base des besoins quantitatifs et qualitatifs mis en évidence en phase diagnostic, mais également à partir des capacités de production effectives de chaque commune (diagnostic du potentiel foncier tant en réinvestissement urbain qu'en extension, voir chapitre « Volet foncier du PLH » ci-après).</p> <p>Le programme d'actions territorialisé du PLH comporte ainsi 8 fiches communales qui, chacune, rappelle les chiffres clés de la commune (population et profil de la population et des ménages, caractéristiques du parc de logement et chiffres clés du marché du logement, dynamique de la construction neuve, parc locatif social et demande sociale), et indique les objectifs de production (par typologie et produit), recense et cartographie les projets et potentialités foncières (en extension ou en réinvestissement urbain).</p>
<p>Pour les communes concernées, les objectifs sont-ils cohérents avec l'article 55 de la Loi SRU ?</p>	<p>Une seule commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU : la commune de Maraussan, incluse dans</p>

	<p>l'aire urbaine de Béziers.</p> <p>L'inventaire au titre de la Loi SRU fait état de 290 Logements sociaux au 01/01/2023 (dont 247 Logements HLM) soit un taux d'équipement de 13,9% et un déficit de 128 logements sur la base d'un objectif d'équipement de 20%.</p> <p>L'application purement mathématique des objectifs de rattrapage au titre de la Loi SRU conduirait à la production de 200 logements locatifs sociaux sur la commune de Maraussan sur la durée du PLH. Or, de l'avis unanimes des Elus communaux et des bailleurs sociaux, la forte production des dernières années - 146 logements supplémentaires mis en location entre 2017 et 2023 - a pratiquement « asséché » la demande sur Maraussan ; le taux de pression faible n'y est que de l'ordre de 1 attribution pour 2 demandes. Les bailleurs soulignent d'ailleurs le risque de surproduction et tendent, de façon assez unanime, à limiter tout nouveau projet sur la commune.</p> <p>Pour cette raison, le PLH fixe à Maraussan un objectif de production à hauteur de 40% de la production totale de nouveaux logements, soit 72 LLS sur la base d'une production totale de 180 logements ; cet objectif est certes inférieur à l'application de la Loi SRU, mais cohérent avec le contexte et les besoins locaux.</p> <p>Sur les autres communes, la production de LLS est fixée également au prorata de la production totale de logements en fonction de la taille des communes, en cohérence avec les objectifs du SCoT : 20% sur Cazouls-les-Béziers, Montady et Nissan-lez-Ensérune, 15% sur les 4 autres communes.</p> <p>Au total 360 logements locatifs sociaux devraient ainsi être produits sur l'ensemble de la Communauté de communes La Domitienne sur la durée du PLH 2025-2030, représentant 20% de la production globale de logements. Cet objectif contribuera à un rééquilibrage de la production sur l'ensemble du territoire.</p>
<p>Les objectifs sont-ils déclinés par typologie de financement, typologie de taille de logement, en logements individuels et collectifs ?</p>	<p>Le PLH décline les objectifs de production de logements de chaque commune par mode de production (réinvestissement urbain ou extension), par typologie (locatif social, accession sociale et produits libres) et par mode de financement concernant le logement social avec 30% minimum de PLAi et 10% maximum de PLS.</p> <p>Le PLH recommande également une diversification de l'offre de logements locatifs sociaux et préconise de favoriser les petites typologies de type T1 à T3 pour les jeunes ménages, les personnes seules et les seniors et, à l'autre bout du spectre, des logements familiaux types T4 et T5 pour les familles nombreuses constituées et les familles</p>

	recomposées, sans pour autant chiffrer ces objectifs.
<p>Les objectifs sur le LLS, le parc privé conventionné et l'accession sociale sont-ils cohérents avec les besoins identifiés ? (en neuf et en amélioration de l'existant)</p>	<p>Les objectifs du PLH concernant la production de LLS (360 LLS) sont définis sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des besoins identifiés (analyse de la tension et retour des bailleurs sociaux) - des prescriptions du SCoT du Biterrois (exprimées en stock, c'est-à-dire en référence au parc de résidences principales en fonction du niveau démographique des communes) ; i - de la capacité de production des communes (voir ci-avant) <p>Les objectifs du PLH concernant la production de logements en accession sociale (180 logements PSLA ou BRS ont là encore été fixés sur la base :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'analyse du marché et de la demande - des échanges avec les acteurs locaux - de la capacité de production des communes et de la définition d'un pourcentage « maximum » de produits encadrés (LLS et accession sociale) pour assurer l'équilibre et donc la réalisation des opérations. <p>Cette production devrait répondre à la vraie difficulté que rencontrent les jeunes ménages à accéder à la propriété sur le territoire de la Domitienne, du fait non seulement de la hausse des prix et des taux des prêts bancaires, de la raréfaction de l'offre mais également de la concurrence accrue avec les ménages extérieurs au territoire qu'il s'agisse de jeunes retraités ou pré-retraités, ou de ménages actifs disposant d'une capacité de financement et d'emprunt plus importante.</p> <p>Au total, la part des produits sociaux (LLS et accession sociale) est comprise selon les communes entre 50% (sur Maraussan) et 25% (Colombiers, Lespignan, Maureilhan et Vendres) de la production totale de logements.</p> <p>En complément, le PLH se donne pour objectif de promouvoir le développement du parc privé conventionné à hauteur de 80 logements environ sur 6 ans, dans le cadre du PIG / Pacte territorial de l'Hérault.</p>
Actions	
<p>Les moyens techniques et financiers permettant la réalisation des objectifs fixés sont-ils identifiés et cohérents ?</p>	<p>Le programme d'actions du PLH 2025-2030 de La Domitienne précise, pour chaque action, les moyens humains, techniques et financiers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de production de logements, et notamment de logements sociaux. Ces moyens sont adaptés à la capacité financière et en moyens humains de La Domitienne, d'ores et déjà dotée d'un Service Habitat et d'un Service Aménagement du Territoire permettant de</p>

croiser les problématiques d'habitat et d'urbanisme.

Parmi les moyens techniques et financiers identifiés, nous pouvons notamment citer :

Outils techniques :

- L'accompagnement des communes dans la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière sur les secteurs identifiés comme stratégiques et dans la définition de projets urbains novateurs et/ou exemplaires et dans l'intégration dans leurs documents d'urbanisme des outils réglementaires en faveur de la mixité sociale
- L'appui aux communes dans la mise en œuvre des procédures souvent complexes de lutte contre l'habitat dégradé et indigne.
- La mise en place d'un outil d'observation et de repérage des copropriétés (VOC) dimensionné aux besoins du territoire.
- Le maintien des permanences d'information de l'ADIL

Outils financiers :

- L'appui à la production de logements sociaux : accompagnement des communes ; maintien des garanties d'emprunt aux bailleurs sur Maraussan ; aide financière directe aux bailleurs, adaptée aux enjeux et priorités mises en exergue par le PLH (un travail de révision du règlement d'aides actuel est prévu pour en améliorer l'efficacité).
- L'élargissement des aides directes aux bailleurs aux produits en accession sociale.
- Le renouvellement de l'adhésion au PIG/ Pacte Territorial Départemental de l'Hérault et le maintien des subventions complémentaires aux propriétaires privés sur fonds propres de La Domitienne (adaptation éventuelle du règlement d'aides en fonction du nouveau référentiel de l'ANAH et des objectifs du Pacte Territorial)

Le Budget total du PLH sur 6 ans est estimé à 1 915 000 € soit 319 250 € par an, dont :

- 618 000 € pour le volet 2 du PLH « Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle du territoire » incluant les aides financières à la production de logements locatifs sociaux et accession sociale, la convention avec l'ADIL ;
- 1 152 000 € pour le volet 3 du PLH « Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé »

Le volet foncier du PLH

Diagnostic

<p>Des analyses ont-elles été menées sur : la consommation foncière, la dynamique des marchés fonciers et immobiliers et le potentiel foncier ?</p>	<p>Le diagnostic du PLH comporte une analyse de la dynamique des marchés fonciers et immobiliers dans l'ensemble de leurs composantes (maisons de plus de 2 ans, appartements de plus de 2 ans distinguant notamment les transactions en centres anciens, terrains à bâtir, promotion)</p> <p>Il établit une analyse fine du potentiel foncier de chaque commune, sans comporter d'analyse des consommations foncières passées (ce que pourra intégrer le futur Observatoire de l'Habitat et du Foncier). Un recensement détaillé des programmes et projets d'habitat à court, moyen et long terme et des capacités de production (distinguant réinvestissement urbain et extension) de chaque commune a en effet été réalisé à partir de l'exploitation des documents d'urbanisme communaux – approuvés ou en cours de révision – et d'entretiens individuels avec les Elus communaux. Ce potentiel foncier est restitué dans les fiches communales du Programme d'Actions Territorialisé.</p>
Orientations	
<p>Une stratégie foncière a-t-elle été mise en œuvre : *politique d'anticipation foncière afin de maîtriser le développement urbain et optimiser la gestion du foncier pour produire des logements accessibles ; *limiter la consommation d'espace et s'inscrire dans la trajectoire ZAN dans le respect des documents cadres (ScoT, SRADET)?</p>	<p>Le PLH, pour atteindre les objectifs fixés de production de logements et notamment de logements sociaux (locatif social et accession sociale) vise à mettre en place une politique foncière pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maîtriser le foncier identifié comme stratégique, - répondre aux nouveaux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols. Le PLH se fixe ainsi comme orientation de favoriser le réinvestissement urbain (pour un total de 600 logements sur la durée du PLH soit 33% de la production totale de logements, en cohérence avec l'objectif de 34% fixé par le ScoT du Biterrois), <p>Parallèlement à l'élaboration du PLH a été établie, de façon concertée, une ventilation entre les communes de l'enveloppe foncière (102 ha) affectée à la Domitienne par le ScoT du Biterrois ; dans le cadre de ce travail, un atelier d'échanges a été consacré à la thématique « Densité, qualité urbaine et cadre de vie » avec l'intervention du CAUE et d'architectes en charge d'une opération considérée comme exemplaire.</p>
Actions	
<p>Un partenariat avec l'EPF (ou autre acteur) est-il envisagé ?</p>	<p>Le programme d'actions du PLH 2025-2030 de La Domitienne prévoit un renforcement du partenariat avec l'EPF Occitanie (Actions 1 et 3) au travers du renouvellement des conventions opérationnelles déjà signées (Maureilhan, Maraussan, Colombiers) et de leur élargissement à l'ensemble des communes de La Domitienne, sur les secteurs d'acquisitions prioritaires correspondant aux secteurs fonciers stratégiques identifiés.</p>

	La Communauté de communes pourrait proposer à l'EPF la signature d'une convention cadre liée à la mise en œuvre du PLH 2025-2030, visant à développer et encadrer efficacement le partenariat.
Un observatoire de l'habitat et du foncier est-il déjà en place ? Sinon, comment est-il prévu (indicateurs, partenariat) ?	Le programme d'actions du PLH 2025-2030 de La Domitienne prévoit la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier dès 2026 (Action 12). Le principe est de mettre en place un outil opérationnel d'observation et de suivi de la politique de l'habitat mise en place par l'EPCI avec des indicateurs clairs et efficaces sur les principales thématiques identifiées : marchés fonciers et immobilier ; parc de logements locatifs sociaux et demande locative sociale ; parc de logements en accession sociale ; parc privé et habitat indigne ; copropriétés (sur la base du VOC prévu) ; offre foncière (sur la base de l'Atlas foncier établi dans le cadre du PLH, actualisé à partir du suivi des PC et PA et d'entretiens annuels avec les Elus communaux). La mise en place de cet Observatoire sera accompagnée par un prestataire externe sur 1 ou 2 ans (structuration de l'observatoire et indicateurs) avec d'être internalisé, avec un SIG interne ; une ligne spécifique est inscrite à cet effet au budget du PLH (31 000 € HT).
Un accompagnement de l'EPCI auprès des communes est-il formalisé sur la stratégie foncière (mise en compatibilité des documents d'urbanisme, mobilisation des outils fonciers....) ?	Le programme d'actions du PLH 2025-2030 de La Domitienne prévoit l'accompagnement des communes : <ul style="list-style-type: none"> - dans la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière sur les secteurs identifiés comme stratégiques (Action 1) - dans l'intégration dans leurs documents d'urbanisme de dispositions favorables à une densification maîtrisée de leur foncier (Action 2). En cela la synergie entre le service Habitat et le service Aménagement du Territoire (instruction des autorisations d'urbanisme, accompagnement des communes au titre des PPA) joue un rôle majeur. Le PLH prévoit également l'élaboration d'un guide méthodologique sur la densification maîtrisée du tissu urbain , qui pourra servir de support aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU, ainsi qu'un accompagnement technique et financier à des études urbaines préalables à des projets novateurs et exemplaires en termes de densité, intégration urbaine, mixité sociale et/ou générationnelle.
L'amélioration et le développement de l'offre locative sociale	
Diagnostic	
La demande locative sociale est-elle bien analysée ?	Le chapitre 4 du diagnostic est intégralement dédié à

<p>Les besoins en réhabilitation sont-ils identifiés ?</p>	<p>l'analyse du parc locatif social (sur la base du RPLS 2023) et de la demande locative sociale (sur la base du SNE 2023). Cette analyse met notamment en évidence une pression qui, si elle est variable selon les communes (et en particulier faible sur la commune de Maraussan, seule commune SRU), reste globalement modérée.</p> <p>Le profil des demandeurs (ménages très majoritairement modestes ou très modestes, de petites tailles) et la typologie de la demande (à 70% des logements très sociaux et à 70% des T2 ou T3) ont également été analysés pour mieux identifier les besoins.</p> <p>L'exploitation des données statistiques a ici été complétée par des entretiens avec les principaux bailleurs sociaux du territoire.</p> <p>Le parc locatif social de La Domitienne, majoritairement récent (60% des LLS ont été construits il y a moins de 10 ans) ne présente pas de besoins spécifiques de réhabilitation lourde.</p>
<p>Orientations</p>	
<p>Les objectifs de production LLS et de réhabilitation sont-ils réalisables et cohérents au regard des besoins et des spécificités des territoires (demande LLS, capacités financières des ménages, etc..) ?</p>	<p>Le PLH fixe un objectif de production de l'ordre de 360 LLS sur 6 ans, qui répond à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la réalité des besoins, en particulier sur la commune de Maraussan où la très forte production des dernières années (146 logements supplémentaires mis en location entre 2017 et 2023) a, aux dires des bailleurs mêmes, pratiquement asséché la demande (avec un taux de pression de 2). - aux objectifs fixés par le SCoT du Biterrois sur les autres communes . - à la capacité de production des communes ; en parallèle du recensement du potentiel de production globale de logements de chaque commune, un inventaire des projets et programmes de LLS a été réalisé. - A l'objectif de rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire de La Domitienne, chaque commune se voyant affecté un objectif de production au prorata de la production globale de logements (de 40% sur Maraussan, 20% sur Cazouls-lès-Béziers, Montady et Nissan-lez-Ensérune, 15% sur Colombiers, Lespignan, Maureilhan et Vendres).
<p>La territorialisation de la répartition des objectifs LLS par produit est-elle réalisée (PLUS, PLAI, PLAI-A, PLS) ?</p>	<p>Le PLH fixe un objectif de 30% de PLAI minimum et de 10% de PLS maximum, en adéquation avec le profil des demandeurs.</p>
<p>Actions</p>	
<p>Quelles sont les aides financières de la collectivité</p>	<p>La Domitienne inscrit au programme de son PLH 2025-2030 :</p>

<p>envisagées en faveur de la production locative sociale et la réhabilitation (aides directes, indirectes, aides ciblées sur des projets spécifiques, etc) ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux sur Maraussan (Action3). - Le maintien de l'aide directe aux bailleurs sociaux ; une adaptation du règlement d'aides est envisagée pour en améliorer l'application et mieux répondre aux priorités mises en évidence (simplification des critères et ajout de bonus par exemple liés à la taille des logements, en complément des bonus actuels en faveur de l'habitat adapté, des logements répondant à des labels énergétiques et des opérations en réinvestissement urbain) (Action 3). - L'élargissement du règlement d'aide à l'accession sociale (Action 4). <p>Pour améliorer l'efficacité de ces aides, la Domitienne intégrera à son nouveau règlement l'obligation d'échanges entre le bailleur, voire le promoteur (si VEFA) et la commune dès le stade de définition du programme de logements sociaux, afin de vérifier qu'il répond effectivement aux objectifs définis (localisation, taille, financements).</p>
<p>Comment est suivi la production de LLS sur les communes SRU déficitaires ? <i>Préciser : les outils proposés à l'échelle EPCI, financements spécifiques, accompagnement à la mise en place de CMS, etc...</i></p>	<p>Le PLH prévoit un suivi annuel de la production de LLS dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat et du foncier et du bilan annuel.</p> <p>La commune de Maraussan n'a pas prévu la mise en place d'un CMS.</p>
<p>Quelles sont les actions prévues en matière de gestion d'attribution de LLS ?</p>	<p>La mise en place d'outils de gestion des attributions n'est pas prévue au présent PLH 2025-2030, non obligatoire dans le cas de La Domitienne.</p>
<p>L'amélioration et le développement de l'offre dans le parc privé</p>	
<p>Diagnostic</p>	
<p>Les problématiques du parc existant sont – elles analysées (précarité énergétique, vacance, habitat indigne, copropriétés, etc..) ?</p>	<p>Le diagnostic du PLH aborde la question du parc existant sous l'ensemble de ces composantes : parc ancien (avec 1/5^{ème} du parc de résidences principales construit avant 1946), parc indigne (très largement concentré sur Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune) et un zoom spécifique sur la vacance et les copropriétés.</p> <p>Le diagnostic consacre en effet un chapitre particulier à la problématique de la vacance, analysée à l'échelle communale sur la base des données LOVAC 2021 qui permettent de cibler la vacance structurelle de plus de 2 ans. 597 logements privés vacants depuis plus de 2 ans sont recensés sur la Domitienne, représentant 3,8% du parc privé, pour l'essentiel anciens (2/3 antérieurs à 1919) et en mauvais état. Ce parc est en outre concentré à 45% sur les deux communes de Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.</p>

	Le diagnostic s'attache également au sujet spécifique des copropriétés (sur la base des données COPROFF 2023) ; l'ancienneté des copropriétés (sur 6 des communes de La Domitienne, hors Vendres et Colombiers) et l'absence pour une part importante d'entre elles d'organes de gestion (90% des petites copropriétés de moins de 10 lots déclarées sans syndic) rejoignant les problématique d'entretien et de requalification du parc de logements. Une cartographie du parc de copropriétés de chaque commune, est intégrée au diagnostic.
Orientations	
Les objectifs de production dans le parc privé sont-ils détaillés (locatif privé, accession à la propriété, résorption de la vacance, etc.) ?	Le PLH 2025-2030 fixe pour objectifs de poursuivre l'action d'amélioration du parc privé au travers du PIG / Pacte Territorial de l'Hérault en cours de mise en place à l'arrêt du PLH et d'intensifier la mobilisation du parc existant avec le conventionnement de 80 logements du parc privé sur la durée du PLH.
Des actions de revitalisation des centres bourgs sont-elles précisées afin de développer l'attractivité du territoire ? Faire le lien avec les dispositifs existants (ACV, PVD,...).	7 communes sont engagées dans un « Contrat bourg centre » avec la région Occitanie - Cazouls-lès-Béziers, Colombiers, Lespignan, Maraussan, Maureilhan, Nissan-lez-Ensérune et Vendres – Ces contrats ont fait l'objet d'un avenant pour assurer leur cohérence avec le Contrat Territorial Occitanie et prolongent leur durée de validité jusqu'au 31 décembre 2028. 2 communes sont concernées par une convention « Petites Villes de Demain » : Cazouls-lès-Béziers et Colombiers.
Actions	
Les actions d'amélioration du parc privé sont-elles cohérentes avec les besoins identifiés ?	Au regard de l'importance du parc ancien et du parc vacant, le programme du PLH 2025-2030 (Action 5) : <ul style="list-style-type: none"> - intègre la reconduction du PIG / Pacte Territorial de l'Hérault 2025-2027 avec pour objectifs la rénovation thermique des logements, la résorption de l'habitat indigne, la production d'une offre de logements abordables et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie . - maintient des subventions complémentaires aux propriétaires sur fonds propres. NB : La convention de Pacte Territorial ne territorialise par les objectifs sur les 7 EPCI concernés.
Des dispositifs sont-ils mis en place pour mobiliser et améliorer le bâti existant ?	En complément, le programme du PLH 2025-2030 prévoit deux nouvelles actions de type Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en direction des communes : <ul style="list-style-type: none"> - Une AMO pour la mobilisation des procédures de « biens vacants sans maître » et de « biens en état manifeste d'abandon » avec pour finalité une remise sur le marché (accession ou locatif) voire la production de logements d'urgence ou d'insertion qui manquent sur le territoire (Action 6)

	<p>- Une AMO « flash » sur les procédures et outils de lutte contre l’habitat dégradé et indigne (action 8). 5 communes sur 8 ont par ailleurs mis en place un « permis de louer » qui contribue à lutter contre le parc indécant.</p>
Le cas échéant, est-ce que des actions pour affiner la connaissance et les besoins des territoires sont mises en œuvre ?	La Domitienne mettra en place, dans le cadre de son PLH, un outil d’observation et de repérage – VOC – lui permettant de mieux appréhender l’état du parc de copropriétés et d’aider au repérage des copropriétés nécessitant un accompagnement.
Les réponses aux besoins des publics spécifiques	
Diagnostic	
L’offre existante est-elle en adéquation avec les besoins des publics spécifiques ?	<p>L’offre en hébergement d’urgence et d’insertion est extrêmement limitée sur La Domitienne : aucune place d’hébergement d’urgence, un logement en sous-location et une solution d’hébergement en hôtel pour les femmes victimes de violences familiales sur Cazouls-lès-Béziers. Les demandes en conséquence sont orientées vers les structures localisées sur Béziers, à défaut de trouver une réponse sur site (camping, gîte ...). Même si les besoins restent limités, l’offre n’est pas suffisante et les acteurs locaux soulignent l’intérêt de créer quelques logements d’insertion supplémentaire et de renforcer l’offre en petits logements très sociaux pour faciliter la transition vers un logement autonome.</p> <p>L’offre en établissement et logements dédiés aux séniors est quant à elle quantitativement satisfaisante, avec 363 lits répartis sur 7 établissements et 6 communes de La Domitienne, soit un taux d’équipement de 116 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus (contre 83 en moyenne sur le département de l’Hérault). En complément, le PIG / Pacte Départemental soutient les travaux de maintien à domicile (dont ont bénéficié 132 ménages entre 2019 et 2024) et plusieurs résidences sociales séniors ont été mises en service sur les dernières années (5 autres projets sont d’ailleurs recensés sur la durée du PLH 2025-2030). Aucun équipement d’accueil ou d’habitat des gens du voyage n’est implanté sur la Communauté de communes La Domitienne, aucune commune n’étant intégrée au SDAHGV 2018-2024. Les installations les plus proches sont localisées à Béziers (aire d’accueil de 40 places) et Sérignan (aire de grand passage de 200 places). Des stationnements ponctuels sont enregistrés sur la Communauté de communes (comme par exemple à Cazouls-lès-Béziers en juillet 2023). Le logement des saisonniers n’a pas été identifié comme à enjeu sur le territoire de la Domitienne.</p>

Orientations	
<p>Les orientations sont-elles bien adaptées au diagnostic ; jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes handicapées, gens du voyage...</p>	<p>Le document d'orientations du PLH prend en compte les enjeux mis en exergue par le diagnostic : besoins en logements d'insertion et logements très sociaux pour les plus défavorisés, logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées, notamment celles ne disposant que de revenus modestes, accueil des gens du voyage par anticipation du futur SDAHGV qui devra intégrer la commune de Cazouls-lès-Béziers.</p>
Actions	
<p>Les besoins des publics spécifiques sont-ils couverts par le PLH ?</p>	<p>Le programme du PLH 2025-2030 prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les publics en difficulté : de renforcer la part de logements très sociaux PLAi (dont PLAi adaptés) au sein de la production (30% à minima) ; d'appuyer la mise en service de logements intermédiaires en sous-location ou bail glissant en lien avec le PIG / Pacte Territorial et les bailleurs sociaux (Action 11). - Concernant les personnes âgées et/ou en situation de handicap : de poursuivre les efforts d'adaptation du parc privé via le PIG / Pacte Territorial, de soutenir la production de logements locatifs sociaux adaptés (bonification des aides aux bailleurs sociaux) et d'animer la réflexion sur le développement de l'offre en habitat inclusif (animation d'un premier atelier de travail en 2026) (Action 9) - D'anticiper les obligations en matière d'accueil des gens du voyage au travers d'une contribution active au futur SDAHGV et d'une étude foncière permettant d'identifier les secteurs pouvant potentiellement accueillir un nouvel équipement (Action 10).
La gouvernance du PLH et le pilotage intercommunal	
<p>Quel est le dispositif de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation du PLH (observatoire, indicateurs, bilans annuels....) ?</p> <p>Quels sont les moyens d'animation prévus ?</p>	<p>Le dispositif de suivi et évaluation du PLH repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier dont la mise en place est prévue dès 2026. Comme indiqué précédemment, le principe est de mettre en place un outil opérationnel d'observation et de suivi de la politique de l'habitat de la Domitienne avec des indicateurs clairs et efficaces. La mise en place de cet Observatoire sera accompagnée par un prestataire externe sur 1 ou 2 ans (structuration de l'observatoire et indicateurs) avec d'être internalisé, avec un SIG interne ; une ligne spécifique est inscrite à cet effet au budget du PLH (31 000 € HT). - L'Atlas foncier, actualisé chaque année sur la base des cartes foncières communales établies dans le cadre du diagnostic

	<ul style="list-style-type: none"> - Les bilans annuels, à 3 ans et final, pouvant prendre appui sur les critères d'évaluation figurant sur les fiches du programme d'actions.
Autres : commentaires, précisions complémentaires souhaitées, etc....	<p>Pour que le PLH soit un outil vivant, partagé, sont en outre prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des entretiens individuels en début d'année avec les Elus de chaque commune : point sur les actions menées au cours de l'année précédente (notamment programmes ou missions engagées) ; actualisation du tableau de bord communal et de l'Atlas foncier ; recensement des programmes prévus sur l'année et des besoins éventuels d'assistance (appui à l'adaptation du document d'urbanisme, participation technique ou financière). - Des temps d'échange avec les Elus et les acteurs et partenaires locaux de l'habitat et du logement, sous forme d'ateliers, d'échanges d'expériences..... - Des supports de communication (partage du bilan annuel).

Cadre réservé à la DDT-M

► Le cas échéant, avis du précédent bureau CRHH sur ce PLH : **CRHH du 29 nov 2016 1^{er} PLH volontaire avis favorable** accompagné de 2 recommandations : diversifier les typologies de logements et trouver des solutions alternatives pour limiter l'extension urbaine.

► Éléments de contexte :

* PLH volontaire ou obligatoire ? **Démarche volontaire Deuxième PLH**

* Croissance ou perte d'activité ? Croissance modérée évolution de la pop moyenne annuelle 2021-2022 + 1,08 %

* Territoire soumis à SRU : **EPCI non soumis à la loi SRU**, exception pour une commune Maraussan qui est soumise à la loi SRU car dans l'aire urbaine de Béziers

* Part de LLS sur le territoire : 6 % RP (758 LLS)

- 2 PVD : Cazouls-les-Béziers et Colombiers

- QPV : pas de quartiers QPV (pas d'obligation de CIA, CIL, PPGDID)

* Documents de cadrage :

- SCoT du Biterrois approuvé en juillet 2023

- PDALHPD 2024-2029

Pour les avis, ci-joint avis du préfet de l'Hérault sous réserve du CRHH :

► Avis sur les objectifs de production LLS :

► Avis sur les autres aspects du PLH :

► Commentaires :

Avis du bureau du CRHH

Le bureau du CRHH souligne les éléments de qualité du PLH suivants :

*

*

Le bureau du CRHH souligne les points de vigilance suivants :

*

*

Le bureau du CRHH émet des réserves

*

*

Le bureau du CRHH émet un avis favorable / favorable avec réserves / défavorable sur le PLH de **XXX**