

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

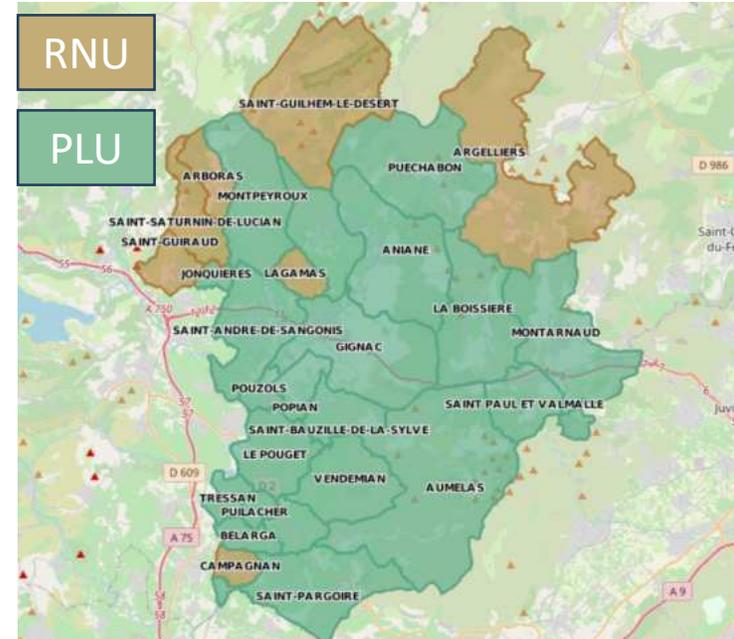


**CRHH 1<sup>er</sup> JUILLET 2025**





- Territoire rural sous influence de l'aire métropolitaine de Montpellier située à 20km de sa ville centre,
- 42 000 habitants
  - 28 communes
  - SCOT opposable arrêté en 2023
  - 21 PLU (dont XX en révision) et 7 en RNU



SCOT Pays Cœur d'Hérault  
Arrêté en 2023

# Les étapes de la co-construction pour une implication de tous

## LE DIAGNOSTIC

septembre 2023 janvier 2024

### 1 - La parole des élus

Rencontre avec les 28 communes

### 2 - La parole des habitants

Lancement d'une enquête en ligne à destination des habitants

### 3 - La parole des acteurs

Entretiens avec les acteurs de l'habitat

### 4 - La parole des statistiques

Le traitement statistique approfondi des données multiples et complémentaires

## LES ORIENTATIONS

mars 2024 août 2024

### 5 - Les contributions des acteurs



### 6 - Territorialisation du projet de développement de l'habitat

4 allers et retours avec les 28 communes pour ajuster les contributions de chacune

## LES ACTIONS du PLH

octobre 2024 janvier 2025

### 7 - L'expertise des acteurs

4 ateliers pour avancer sur les actions pivots du 3<sup>ème</sup> PLH

1 - Convention d'objectifs avec offices HLM (production LLS et accession sociale / Peuplement - attribution)

2 - Hébergement / sénior / Gens du Voyage

3 – Renforcer l'action foncière de la CCVH

4 - Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux

### 8 - L'expertise du BE et de la CCVH

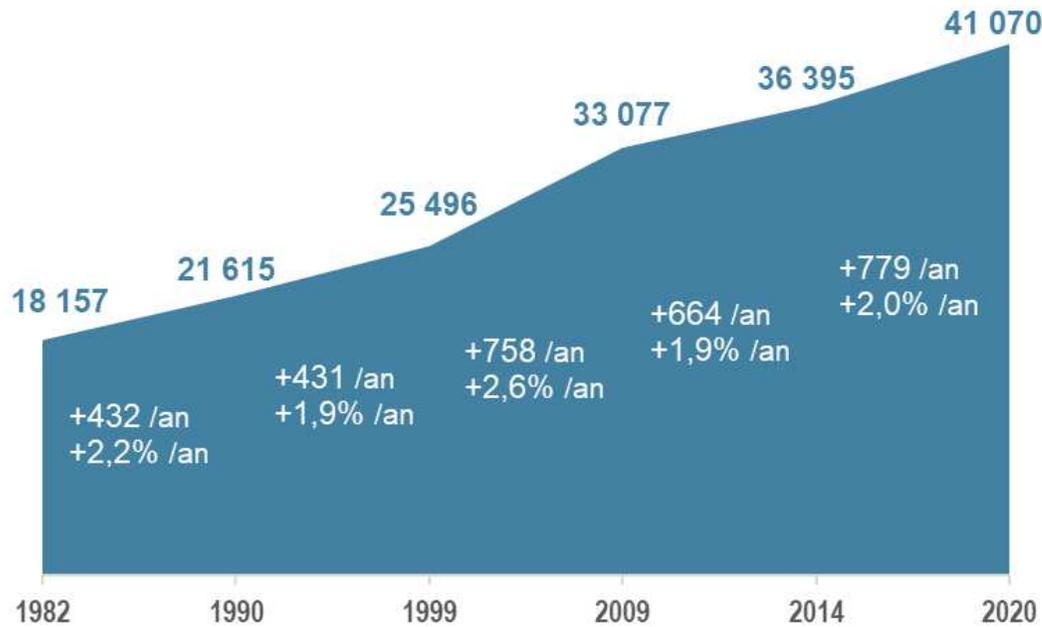
# LE DIAGNOSTIC



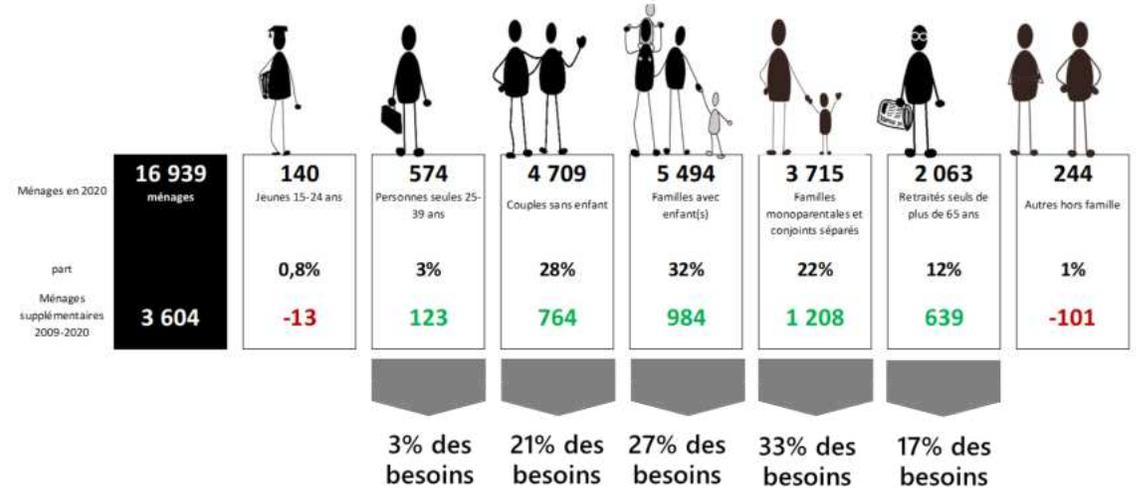
# Une attractivité démographique toujours plus vive : + 800 habitants / an

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

Questionnaire « habiter en Vallée de l'Hérault »,



## Une attractivité démographique Des besoins de plus en plus diversifiés



Dans ce contexte de forte diversification,  
**les besoins en logement sont de moins  
en moins bien couverts.**

- 74% des locataires peinent à trouver un logement (rareté, prix, confort...)
- 39% des propriétaires occupants ont eu du mal à trouver un logement

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

*Questionnaire « Habiter en Vallée de l'Hérault »,*

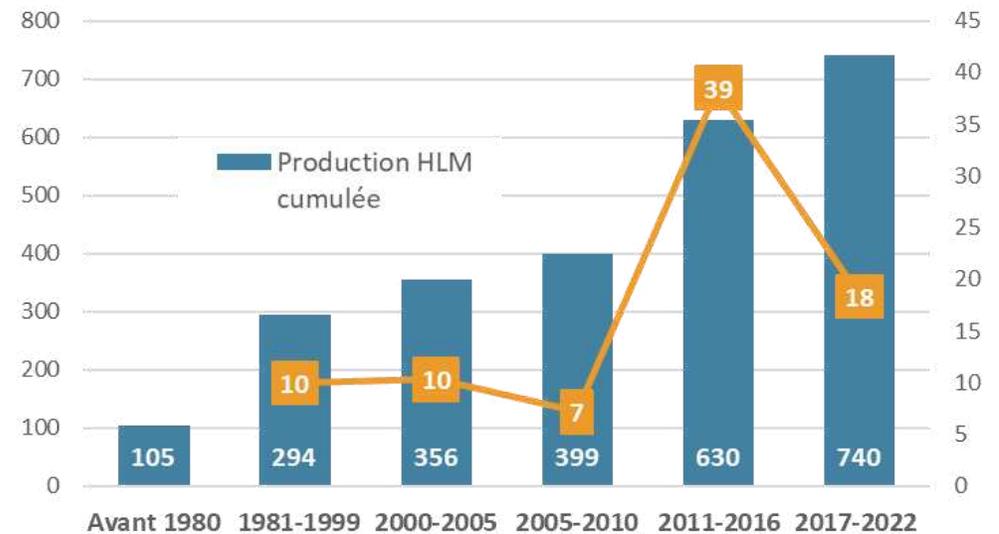
Progressivement, le territoire glisse

- d'un marché de report, plus accessible
- à un marché sélectif où les biens accessibles sont de plus en plus rares, en décalage avec les capacités contributives des ménages du territoire.

Dans le même temps, la production HLM marque le pas sur la période récente malgré le positionnement volontaire de la CCVH.

Le parc HLM est largement insuffisant

- 740 logements (4,4% des RP)
- 600 demande / 41 attributions / indice de tension le plus élevé de l'hérault (15)



## Des enjeux d'amélioration très importants

- Constatés par les habitants eux-mêmes**

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



- Confirmé par les chiffres de l'Ademe**

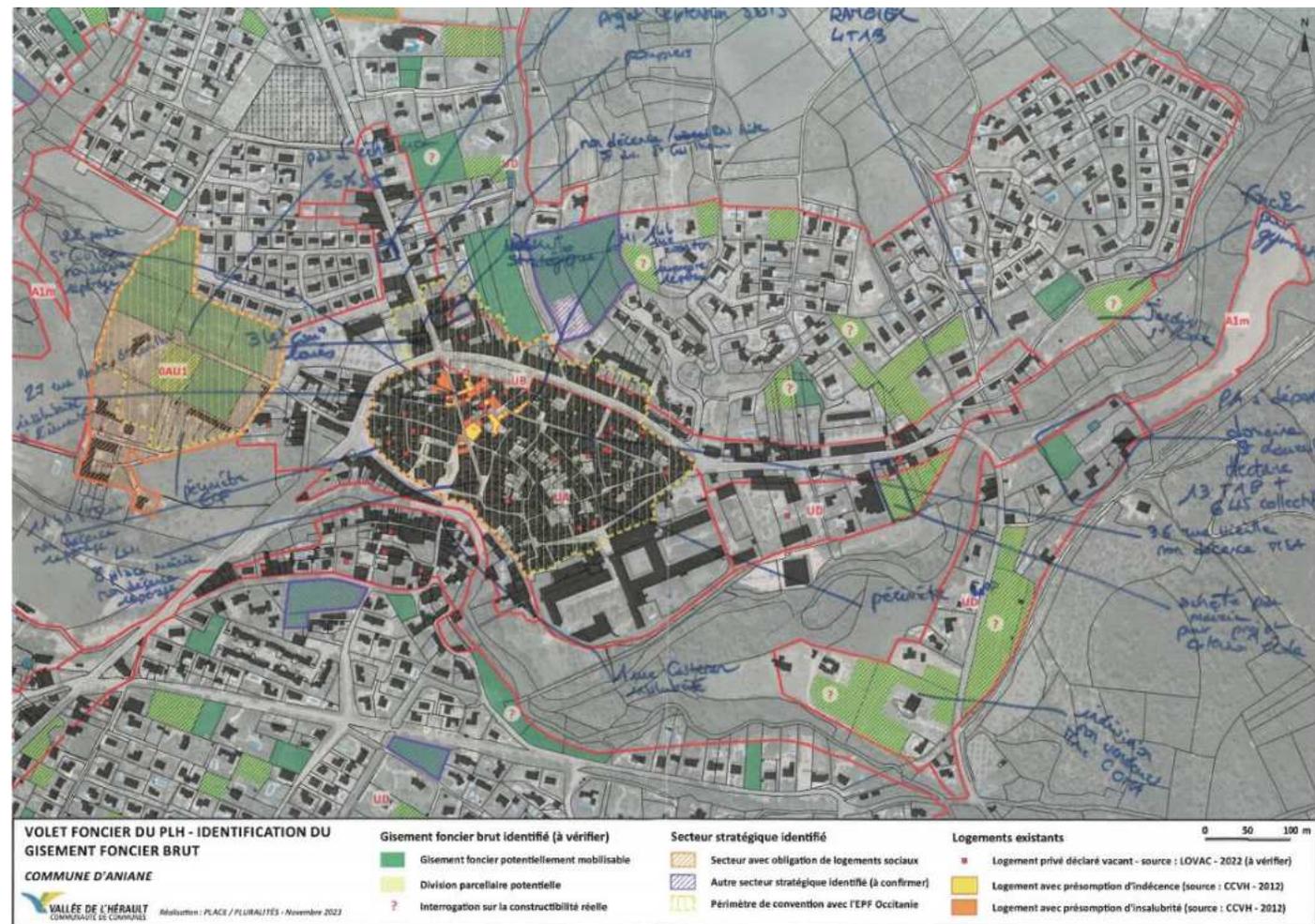
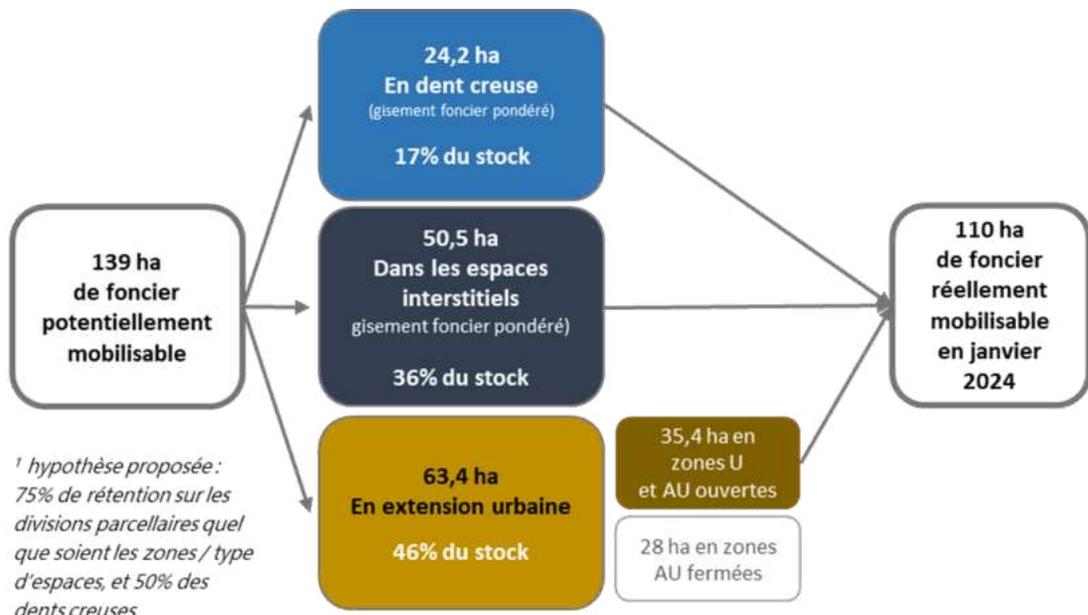
### Propriétaires occupants

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

### Locataires du parc privé

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

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



## Le parc vacant

Des opportunités ponctuelles mais plus de phénomène préoccupant (enquête approfondie au logement)

Des gisements fonciers et immobiliers identifiés et qualifiés : le socle opérationnel du PLH

# Le PROJET



# Les défis

## Face à une attractivité toujours plus vive

2% de croissance  
700 hab./an

1

## Face aux blocages des parcours résidentiels

74 % des locataires éprouvent des difficultés pour se loger et 1 demande de logement social sur 14 aboutit, faisant de la CCVH le territoire le plus tendu du département

2

## Face aux demandes de relogement qui ne cessent de croître

séparations, violences conjugales, sur-occupation, logement indigne, fin de droit, etc.

3

## Face aux enjeux d'optimisation de l'ouverture foncière

Avec des documents d'urbanisme communaux très disparates (PLU/Carte communale, avant les lois Climat & Résilience, ALUR, ELAN), qui doivent être mis en compatibilité avec le SRADDET et le SCoT d'ici février 2028

4

## Face à un développement de l'habitat peu sobre (en foncier, en eau...) et un habitat ancien pas toujours satisfaisant

Un tiers des propriétaires et les deux tiers des locataires ne sont pas satisfaits du confort de leur logement (confort d'hiver et d'été) 10 % des logements de la CCVH ont de très faibles performances énergétiques (F, G), soit 1700 passoires énergétiques

5

## Le projet

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

Dans le respect des prescriptions du SCOT

Produire une offre en logements abordables à haute intensité

30% de logements sociaux

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

Un bureau d'accès au logement / Des nouvelles solutions (FFV)

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

PLH opérationnel et prospectif

Améliorer la qualité d'habiter autour des enjeux environnementaux

Energie et eau

# LES ACTIONS

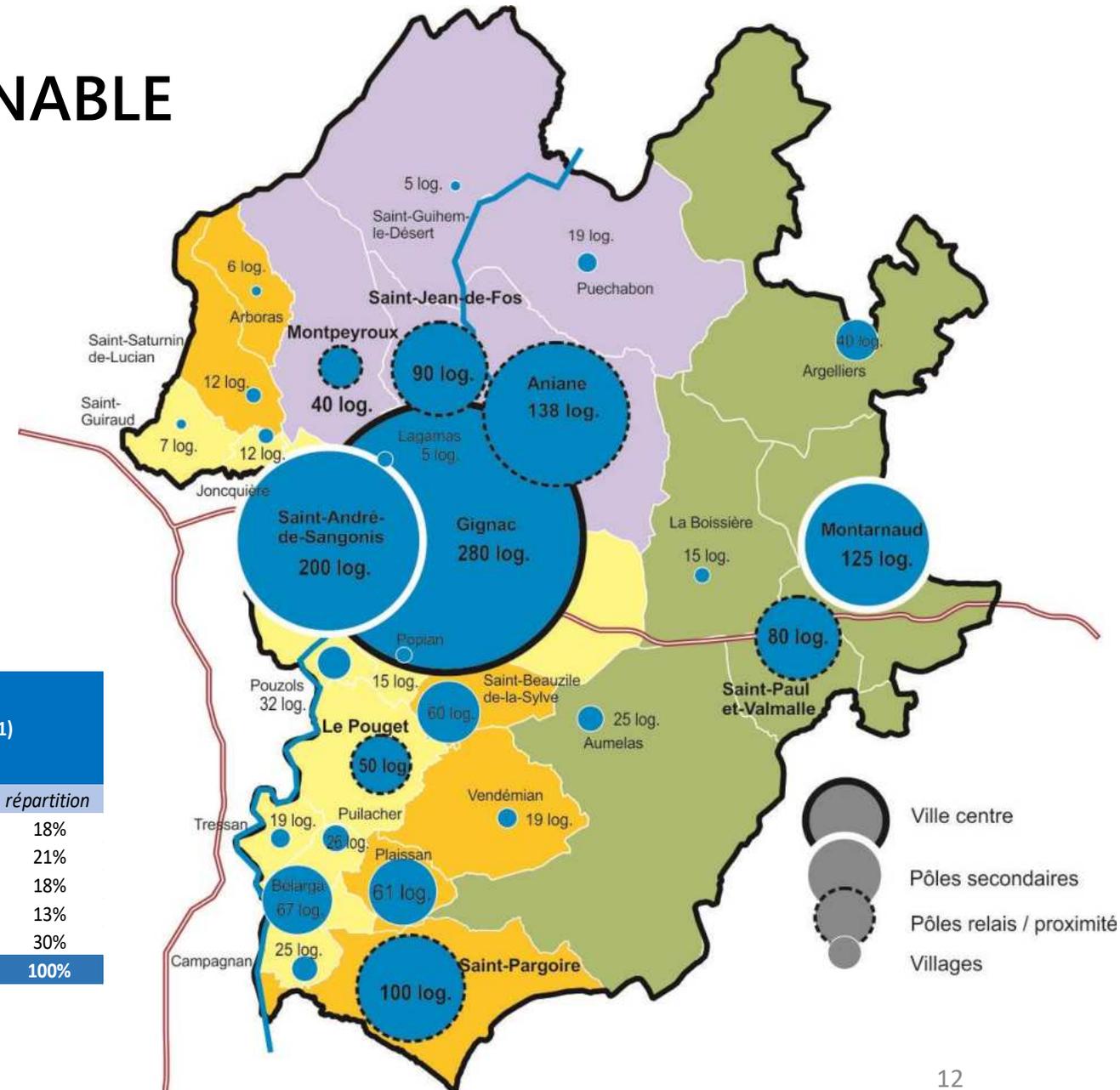


# 1 UN DÉVELOPPEMENT PLUS RAISONNÉ ET PLUS RAISONNABLE

Accueillir 625 habitants supplémentaires par an

Produire 1 600 logements soit un rythme de plus 260 de logements par an dans le cadre du projet porté par le SCOT

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



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

## Bélarga

### Résidences principales

### Foncier

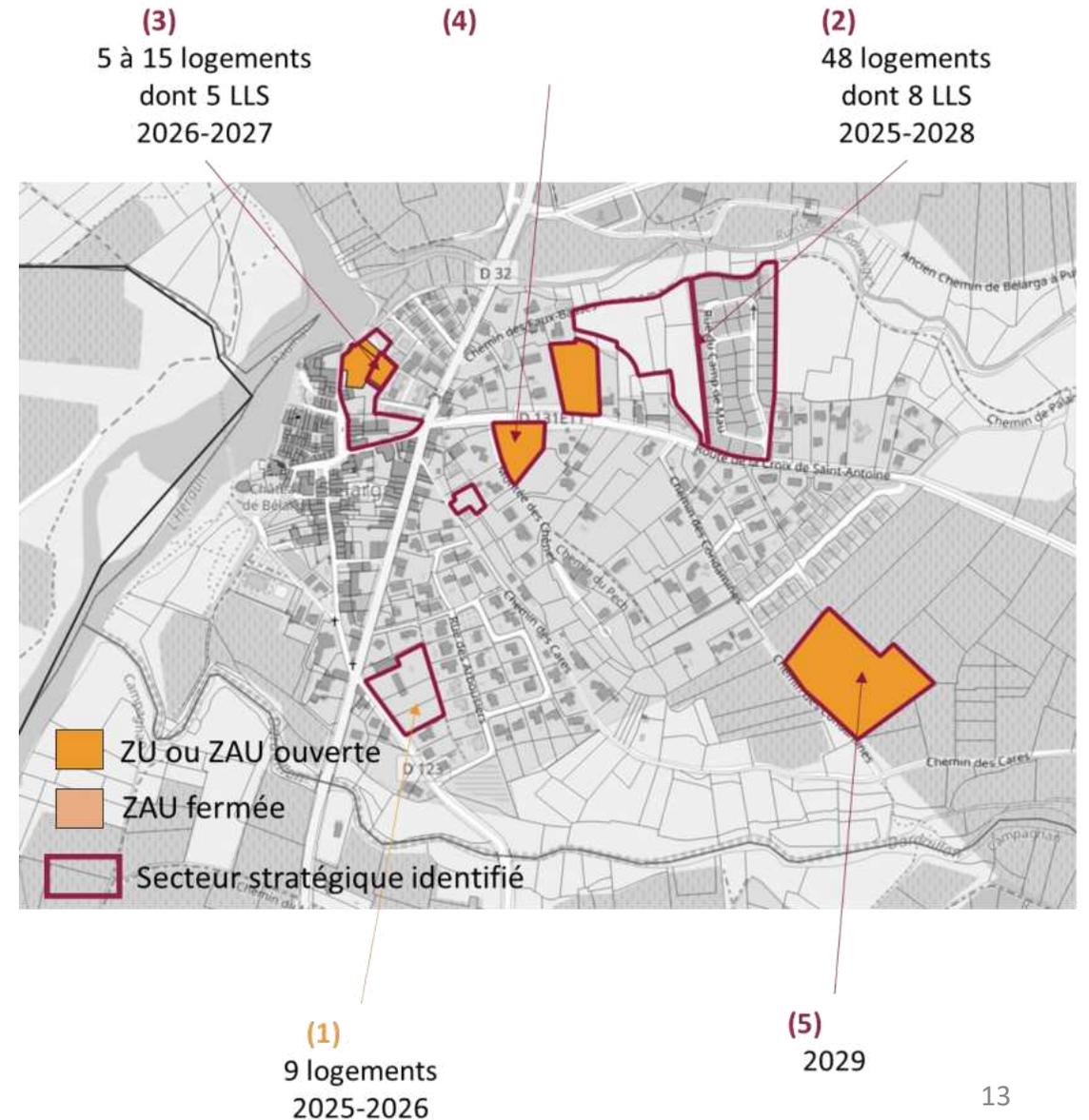
### Locatif Social

| Les objectifs du 3ème PLH<br>(juillet 2025-juillet 2031) |     |
|--|-----|
| Résidences principales                                   | 67  |
| Nb ha nécessaires (densité SCoT)                         | 4,5 |
| LLS programmés 2025-2031                                 | 18  |

| Les assises foncières préférentielles du 3ème PLH | Nom du gisement | Nb logts prévus ou envisagés | Nb de LLS prévus ou envisagés | Période de livraison envisagée<br>- 2025-2026<br>- 2027-2028<br>- 2029-2030<br>- après 2031 | Type d'opération | Difficultés à lever                            |
|---|-----------------|------------------------------|-------------------------------|---|------------------|--|
| 1   |                 | 9                            | -                             | 2025-2026   |                  |  |
| 2   |                 | 48                           | 8                             | 2025-2028   |                  |  |
| 3   |                 | 5 à 15                       | 5                             | 2026-2027   |                  | Acquisition EPF en cours                       |
| 4   |                 | -                            | -                             | Non connue  |                  | Pas d'acquisition ni de mise en vente en cours |
| 5   |                 | -                            | -                             | 2029  |                  | Etude en cours                                 |

## Bélarga

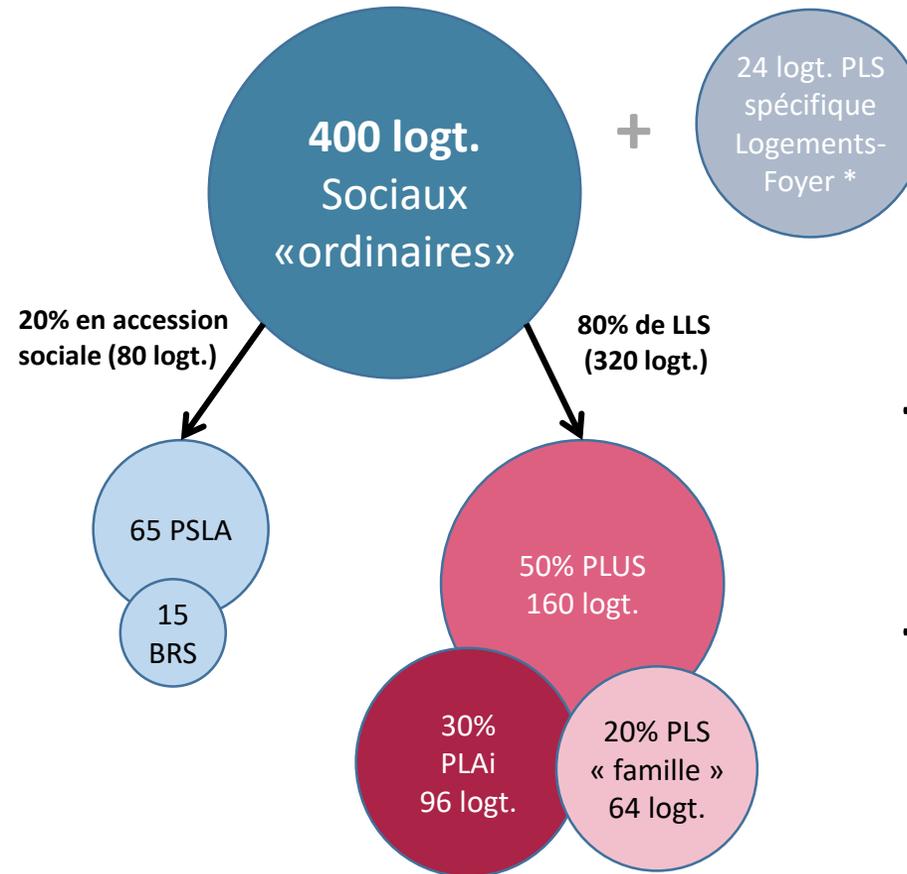
Les assises foncières du 3ème PLH



# 2

## REAFFIRMER LE DEVELOPPEMENT DU PARC SOCIAL COMME PRIORITE ABSOLUE

Produire 500 logements à coûts abordables  
**Soit plus de 30% de la production totale**



*A/ La production attendues des OLS*

*+ B/ 26 logements communaux*

*+ C/ 74 logements conventionnés privés dans le cadre du programme Rénovissime*

Les objectifs en termes de typologie

T1-T2 = à 30%

T3 = 50%

T4-T5 = 20%

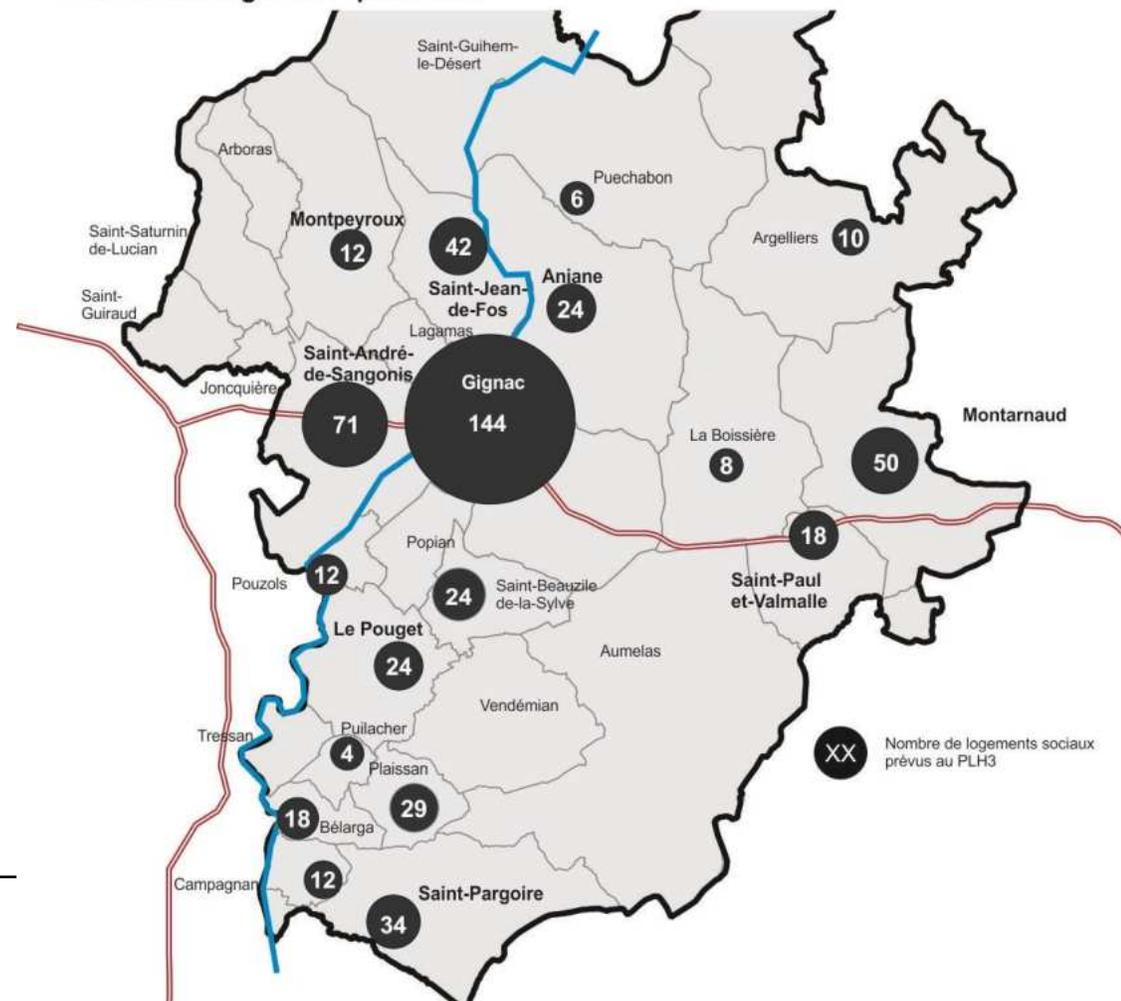
## 2.1 / Autour d'une pré-programmation

partagé par les acteurs  
(Communes / OLS)

d'une stratégie de mobilisation  
foncier pré-opérationnelle

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

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



## 2-3 / En s'appuyant sur une capacité d'action renforcée

### ACTION 1

#### Signer avec les acteurs de la production de logements sociaux (OLS, EPFO) une feuille de route pluriannuelle

1- Poursuivre le travail de programmation partagée de façon à optimiser/mutualiser l'intervention des offices HLM dans les territoires et dans le temps

2- Préciser les engagements des parties-prenantes :

- EPF Occitanie : acquisition foncière
- Communes : accès facilité au foncier
- CCVH : subvention d'équilibre
- Offices HLM: mobilisation de l'outil de production

### ACTION 2

#### Mettre en place un comité de suivi de la programmation sociale

Une animation pro-active par le service habitat des projets de logements sociaux du PLH autour :

- 1- D'un outil de suivi/observation
- 2- D'un comité de suivi de la programmation qui se réunira 2 fois par an pour "faire le point" régulièrement et ajuster si nécessaire la programmation

### ACTION 3

#### Renforcer sa capacité de soutien aux équilibres d'opérations portées par les OLS

Un budget de **1 408 000 €**

pour soutenir la production 256 LLS PLUS et PLAI

### ACTION 4

#### Un règlement d'intervention revisité pour

- S'assurer que les aides publiques ne viennent pas renforcer l'inflation foncière
- Rendre possibles les opérations d'acquisition-amélioration
- Minimiser les surcoûts liés aux performances environnementales
- Favoriser des bilans mutualisés sur plusieurs opérations

# 3

## REPONDRE AUX BESOINS DES PLUS FRAGILES

### Poursuite du développement de l'habitat adapté pour les séniors

- ACTION 7**
- Solutions innovantes adaptées au parcours résidentiel des séniors

### Consolider la politique sociale de l'habitat

- ACTION 9**
- Expérimentation d'un dispositif d'accueil d'urgence (5 à 10 places) notamment pour les femmes victimes de violence
- ACTION 10**
- Soutien de l'offre de services du CLLAJ
- ACTION 8 et 11**
- Montée en puissance du bureau d'accès au logement (accompagnement et programmation)

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

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

### ACTION 12

#### Poursuivre la bonne articulation du PLH et des PLU

Présence du service Habitat lors des réunions stratégiques d'évolution des documents d'urbanisme sur le règlement écrit/graphique et les OAP.

**Estimation 20j/an**

### ACTION 13

#### Amener une ingénierie foncière aux communes.

- Réalisation d'études urbaines de capacité, faisabilité et de programmation de densification douce
- Accompagner les communes dans la négociation/discussion avec les porteurs de projet
- Mise en place au cas par cas de conventionnements avec l'EPFO

Moyens financiers : **108 000€ pour les études**

### ACTION 15

#### Une étude prospective sur les fonciers du PLH 4

- 1 - identifier et "sécuriser" les secteurs stratégiques mobilisables au-delà de 2031
- 2 - Réaliser des acquisitions foncières stratégiques en vue du PLH 4 et mettre en place des outils adaptés pour limiter la spéculation foncière

Moyens financiers : **50 000€ pour les études**

### ACTION 16

#### Développer une capacité d'acquisition foncière et immobilière en complément de l'intervention de l'EPFO

##### Objectifs

(Re)constituer des réserves foncières à plus long terme en vue du PLH 4 et mettre en place des outils adaptés pour limiter la spéculation foncière

##### Moyens financiers :

**1 200 000€ pour les acquisitions à partir de 2027**

# Mais aussi....

## 5

### AMELIORER LA QUALITE D'HABITER ATOUR DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

**Renforcer la qualité résidentielle en favorisant l'émergence de nouveaux modes d'habiter**

Sensibiliser face à la préservation de la ressource et au changement climatique  
Encourager une urbanisation sobre en foncier

**Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc ancien**

Création d'une maison de l'Habitat  
Poursuivre Rénovissime

**Soutenir l'attractivité des bourgs**

Accompagner les communes dans leur politique de lutte contre l'habitat indigne  
Mise en place du permis de louer

## 6

### LA CONSOLIDATION DE L'ANIMATION ET DE LA GOUVERNANCE DU PLH

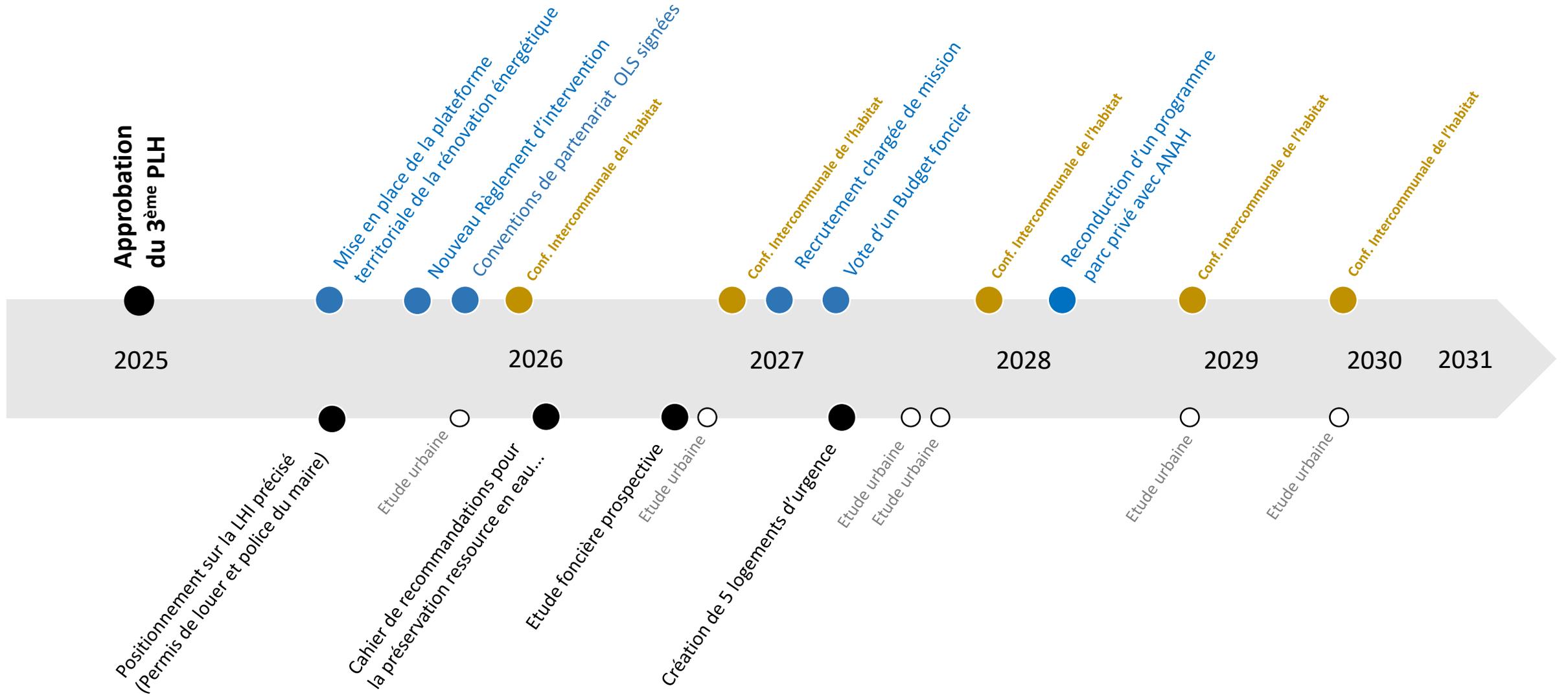
**Consolider le couple CCVH-communes**

Renforcer le pilotage du PLH:  
comité annuel de suivi  
Ingénierie foncière mise à disposition des communes

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

Temps de travail avec les bailleurs sociaux  
Communiquer sur la politique Habitat de la CCVH et les projets  
Renforcer le service Habitat

# Une feuille de route dense et passionnante pour toujours mieux répondre aux difficultés à se loger des habitants





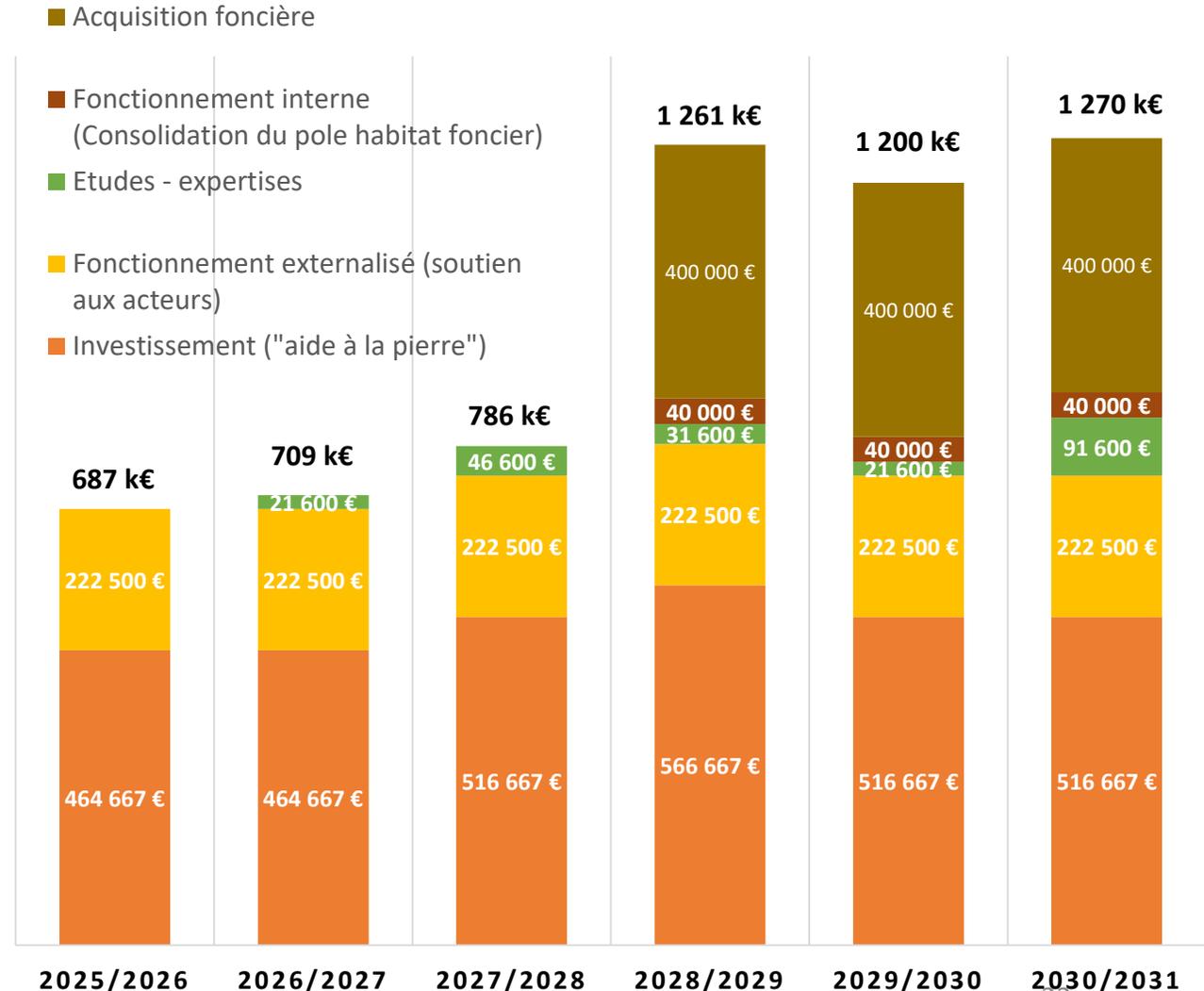
**Un plan d'action crédibilisé  
par un BUDGET RENFORCE**

# BUDGET PRÉVISIONNEL DU PLH 2026-2031

Une mobilisation financière de la CCVH  
significativement renforcée

|  |                    | répartition de<br>l'effort |
|--|--------------------|----------------------------|
| Investissement ("aide à la pierre")              | 3 046 000 €        | 52%                        |
| Acquisitions foncières                           | 1 200 000 €        | 20%                        |
| Fonctionnement externalisé (soutien aux acteurs) | 1 335 000 €        | 23%                        |
| Etudes - expertises                              | 213 000 €          | 4%                         |
| Fonctionnement interne (1 ETP supplémentaire)    | 120 000 €          | 2%                         |
| <b>Total budget 3ème PLH (6 ans)</b>             | <b>5 914 000 €</b> |                            |
| <b>budget annuel moyen du 3ème PLH</b>           | <b>985 667 €</b>   |                            |

Avec une montée en puissance notamment  
autour de la nouvelle politique foncière



**MERCI DE VOTRE ATTENTION...**

