



Programme Local de l'Habitat 2025-2030

Comité Régional de l'Habitat
et de l'Hébergement (CRHH)

6 mai 2025

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Une démarche volontaire et un projet largement partagé

Lancement en Conseil Communautaire du 16 mars 2023

Diagnostic
Mars 2023 - Mars 2024

Entretiens individuels avec les Maires de chaque commune
Comité technique
Comité de pilotage 12 mars 2024

Orientations
Avril – Juin 2024

Ateliers de travail sur les orientations
Ateliers d'échanges thématiques (outils d'intervention en centres anciens et lutte contre l'habitat indigne et dégradé ; densité et qualité des projets)
Comité technique
Comité de pilotage 10 juillet 2024

Programme d'actions
Juillet – Novembre 2024

Atelier de travail
Comité technique
Comité de pilotage 12 novembre 2024

1^{er} arrêt en Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

2^{ème} arrêt en Conseil Communautaire du 11 mars 2025

Les éléments clés du territoire

Une intercommunalité au **6^{ème} rang des EPCI les plus dynamiques du Département de l'Hérault sur le plan démographique :**

+ 1,1% sur 2014-2020 (contre + 1,8% sur 2009-2014) soit + 300 habitants / an.

Une **croissance exclusivement portée par le solde migratoire** et une **attractivité forte vis-à-vis des territoires proches.**

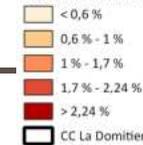
Des nouveaux arrivants qui influent sur le profil de la population :

- Des ménages familiaux (taille moyenne des ménages de 2,27),
- Des actifs de classe moyenne,
- Une population globalement plus aisée que la population héraultaise.

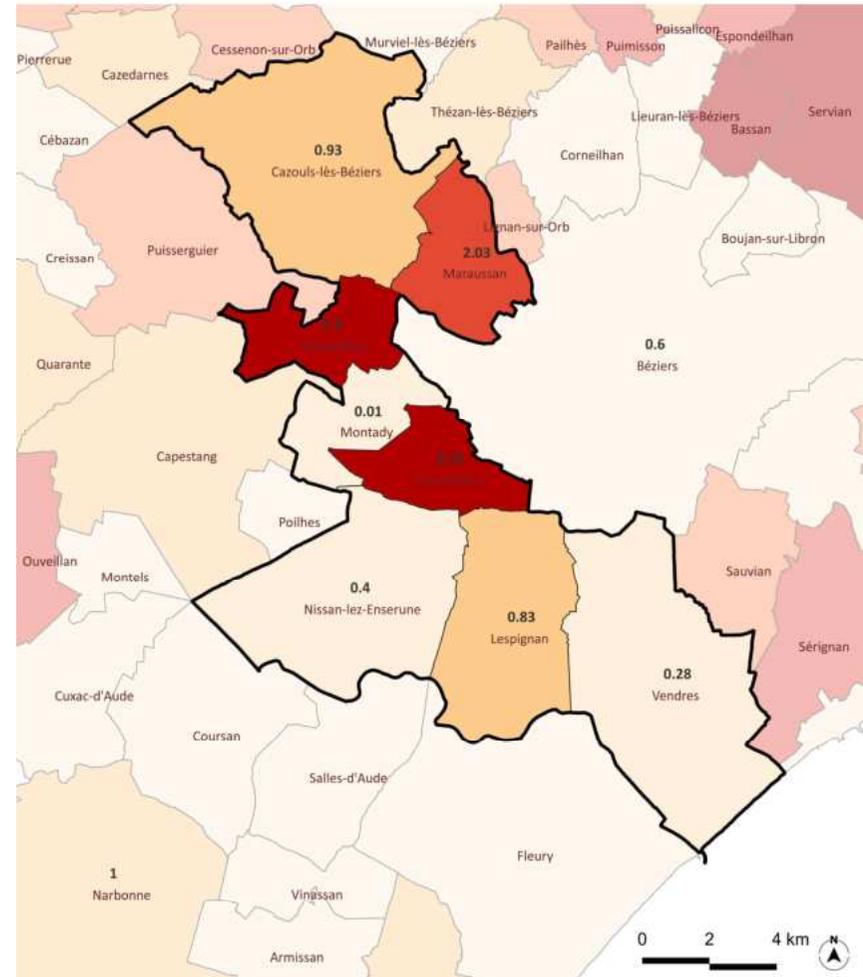
Mais un ralentissement de la croissance démographique sur la dernière période qui traduit par **une amorce de vieillissement de la population.**

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Variation annuelle moyenne de la population 2014-2020



CC La Domitienne Sources: INSEE



Les éléments clés du territoire

Un parc ancien important :

- 1/5 du parc construit avec 1946 (2 300 résidences principales), très largement concentré sur Cazouls-lès-Béziers et Nissan-Lez-Ensérune (50%),
- Plus de 90% des « petites copropriétés » (moins de 10 lots) déclarées sans syndic > frein à la réalisation de travaux de réhabilitation.

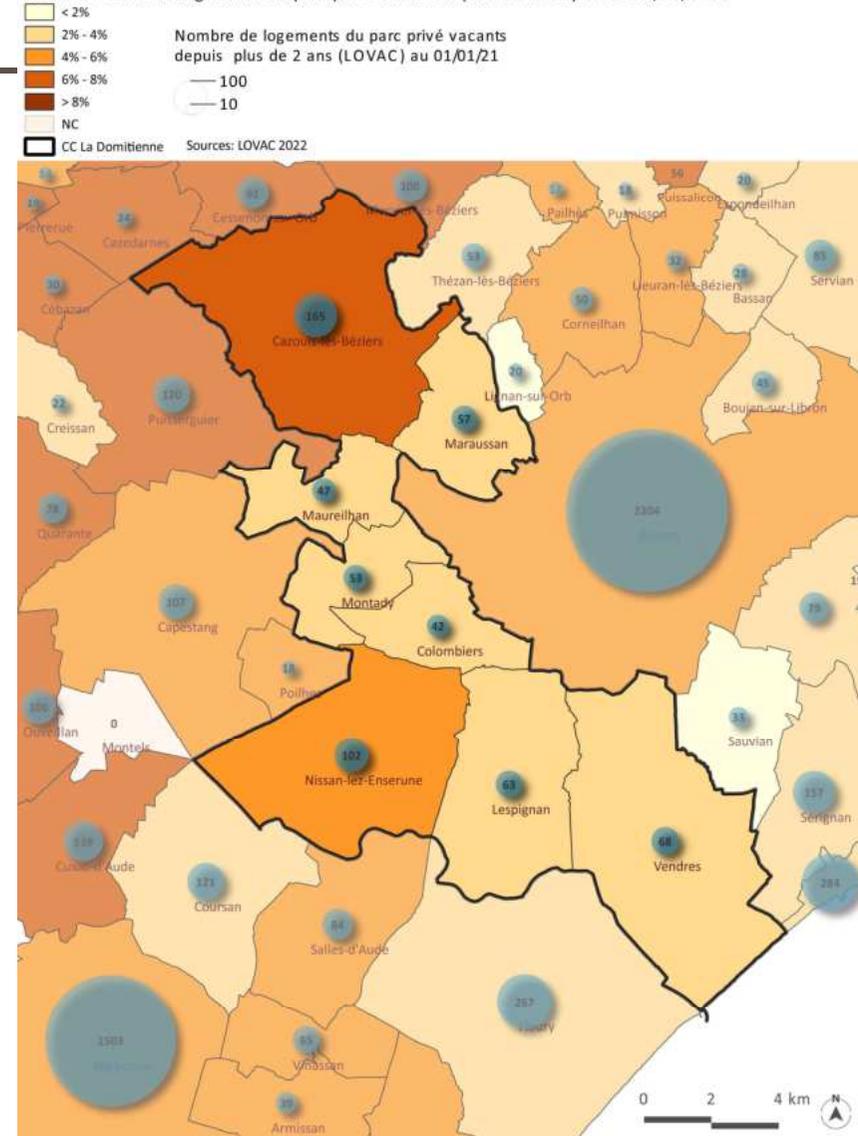
Des problématiques d'indignité : 1 088 logements privés potentiellement indignes concentrés pour moitié sur Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Enserune.

Un parc vacant significatif, très majoritairement ancien :

- Près de 600 logements vacants depuis 2 ans ou plus, soit 3,8% du parc privé,
- Un réservoir important sur Cazouls-lès-Béziers et Nissan-Lez-Ensérune,
- Mais dans les faits souvent complexe à mobiliser (état de dégradation avancé, blocage successoraux, bien hors marché ...).

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de logements du parc privé vacants depuis 2 ans ou plus au 01/01/2021



Les éléments clés du territoire

Une politique de requalification du parc ancien mise en place depuis une dizaine d'années, mobilisant une palette d'outils diversifiés :

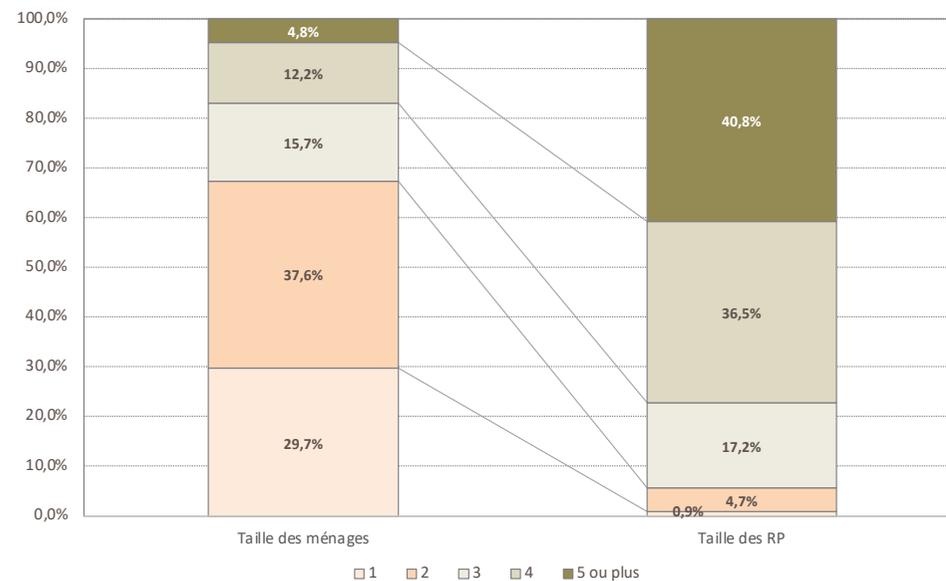
- PIG Hérault Renov' depuis 2019 (500 logements financés sur 5 ans),
- Espace Conseil France Renov',
- Comité Local de l'Habitat Indigne depuis janvier 2022,
- Permis de louer instauré sur 5 des 8 communes,
- Dispositifs de renouvellement urbain sur 6 des 8 communes (Contrats Bourg Centre Occitanie et Conventions Petites Villes de Demain).

Un parc de résidences principales qui ne répond pas totalement aux besoins :

- Un parc de résidences principales essentiellement individuel, de grande taille, en décalage avec la structure des ménages > un déficit de petits logements,
- Un parc locatif jugé insuffisant : 22% de locataires dans le parc privé, 4% de locataires dans le parc HLM.

Comparaison entre la taille des ménages et la taille des résidences principales de la CC La Domitienne

Source : INSEE 2020



Les éléments clés du territoire

Un marché dominé par l'individuel : 95% des transactions 2010-2022 et 82% de la construction neuve.

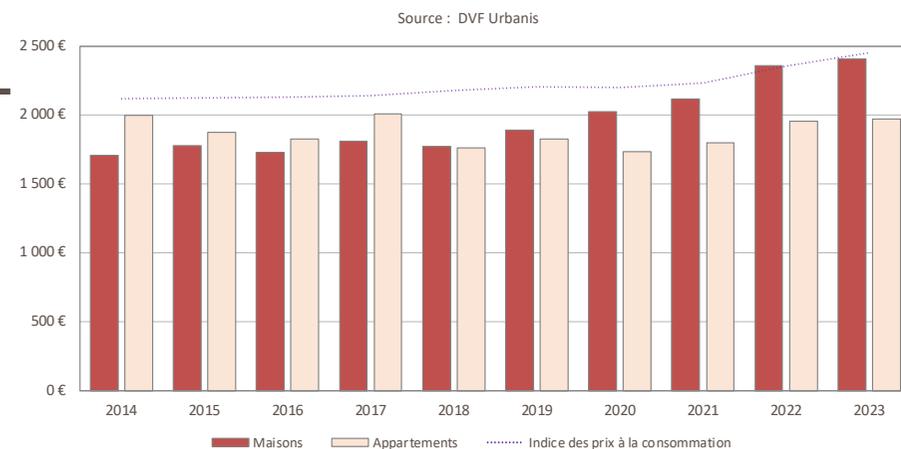
Une contraction du marché immobilier tant en accession (-9% de transactions en 2022) qu'en construction neuve (de 295 logements en moyenne sur 2005-2009 à 196 sur 2016-2022).

Une augmentation sensible des prix depuis 2018 et une concurrence accrue entre les primo-accédants locaux et les nouveaux arrivants extérieurs au territoire.

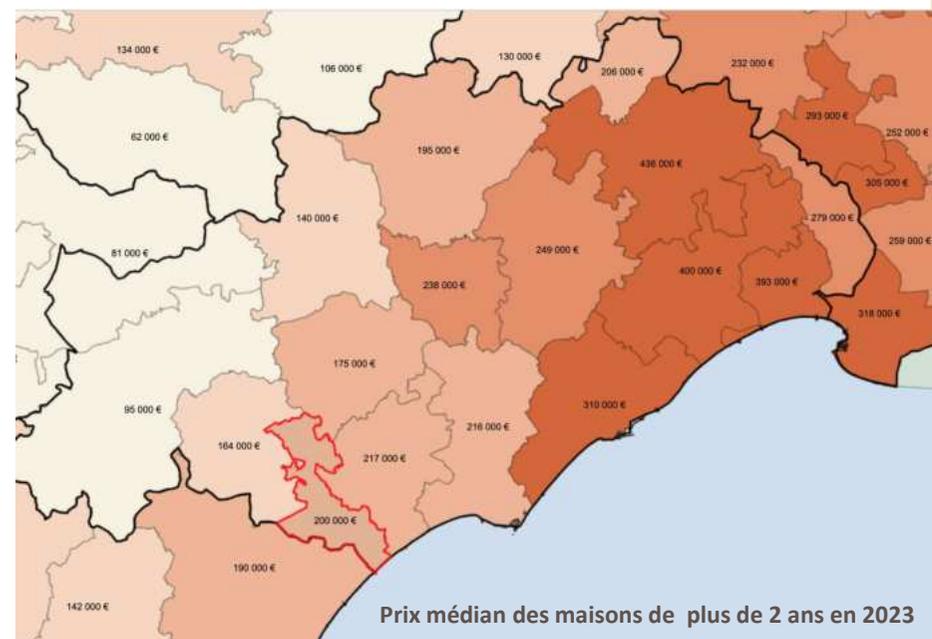
Un marché locatif en forte tension et des parcours résidentiels « grippés » avec pour conséquence **une tendance à la hausse des loyers à la relocation.**

En l'absence de dispositif de défiscalisation, **une offre insuffisante pour répondre à la demande des nouveaux arrivants actifs à la recherche d'appartements récents de qualité.**

Evolution du prix des logements au m2 sur La Domitienne entre 2014 et 2023



Evolution 2018-2023 : Maisons de plus de 2 ans : +36%. Appartements : +8%



Les éléments clés du territoire

Un parc locatif social limité et très inégalement réparti

- 677 logements locatifs sociaux au 01/01/2023,
- Un taux d'équipement de 5,4%,
- 70% du parc HLM sur Maraussan (40%), Colombiers et Lespignan.

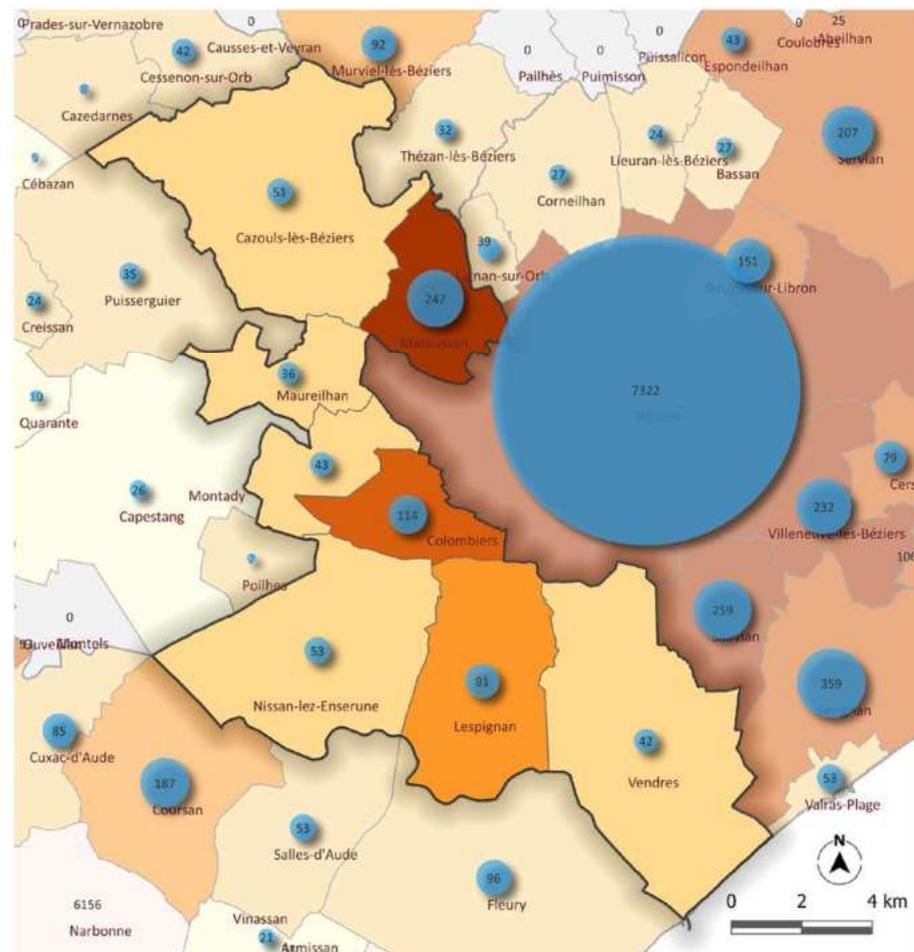
Un effort de production notable sur les dernières années :

- 255 logements HLM supplémentaires sur 2017-2023,
- Mais essentiellement porté par 2 communes : Maraussan (+ 146 logements) et Colombiers (+ 65 logements),
- Une diversification de la production avec pratiquement 2/3 de logements collectifs, davantage de petits logements (30% de T1/ T2 sur les 191 logements construits depuis 2015) et une composante très sociale renforcée (un parc PLAi passé de 16% à 24% entre 2013 et 2023).

PLH Communauté de Communes La Domitienne 2025-2030



Source : INSEE 2020, RPLS 2023



Les éléments clés du territoire

Une demande sociale en hausse régulière sur les dernières années :

- 619 demandes en attente au 31/12/2023,
- Une pression globalement modérée (4,3 demandes pour 1 logement attribué en 2023), forte sur Cazouls-lès-Béziers.

Une demande ciblée

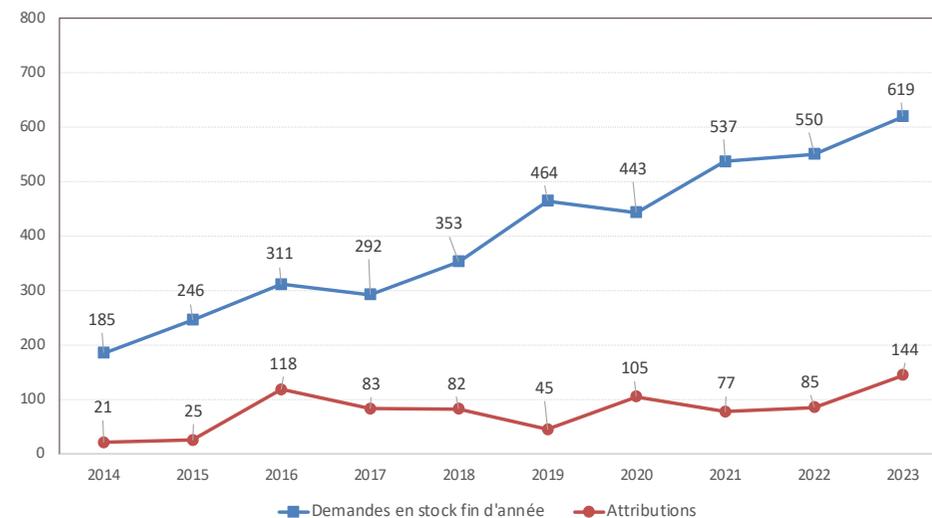
- Petites surfaces (40% de T1 ou T2, 2/3 de ménages de 1 ou 2 personnes),
- Des logements très sociaux (70% des dossiers portent sur des PLAi).

Sur Maraussan, seule commune SRU

- 290 logements au titre de la Loi SRU au 01/01/2023,
- Un taux d'équipement SRU de 13,9%,
- Un déficit de 128 logements, sur la base d'un taux d'équipement de 20%,
- Mais **une demande qui commence à se tarir** et un risque de « surproduction ».

Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux

Source : SNE



	Nombre de demandes en stock fin 2023	Attributions sur l'année 2023	Pression
Cazouls-les-Béziers	105	11	9,5
Colombiers`	120	ss	-
Lespignan	76	18	4,2
Maraussan	130	65	2,0
Maureilhan	21	ss	-
Montady	44	ss	-
Nissan-lez-Ensérune	74	34	2,2
Vendres	49	ss	-
CC Domitienne	619	144	4,3

Les éléments clés du territoire

Les personnes en situation de précarité

- Une demande en hébergement très ponctuelle.
- Une orientation vers le 115 et les structures d'hébergement d'urgence de l'Agglomération biterroise.
- Seulement 2 logements intermédiaires sur La Domitienne.
- **Les besoins identifiés** : Un renforcement du parc HLM très social de petite taille et quelques logements intermédiaires supplémentaires.

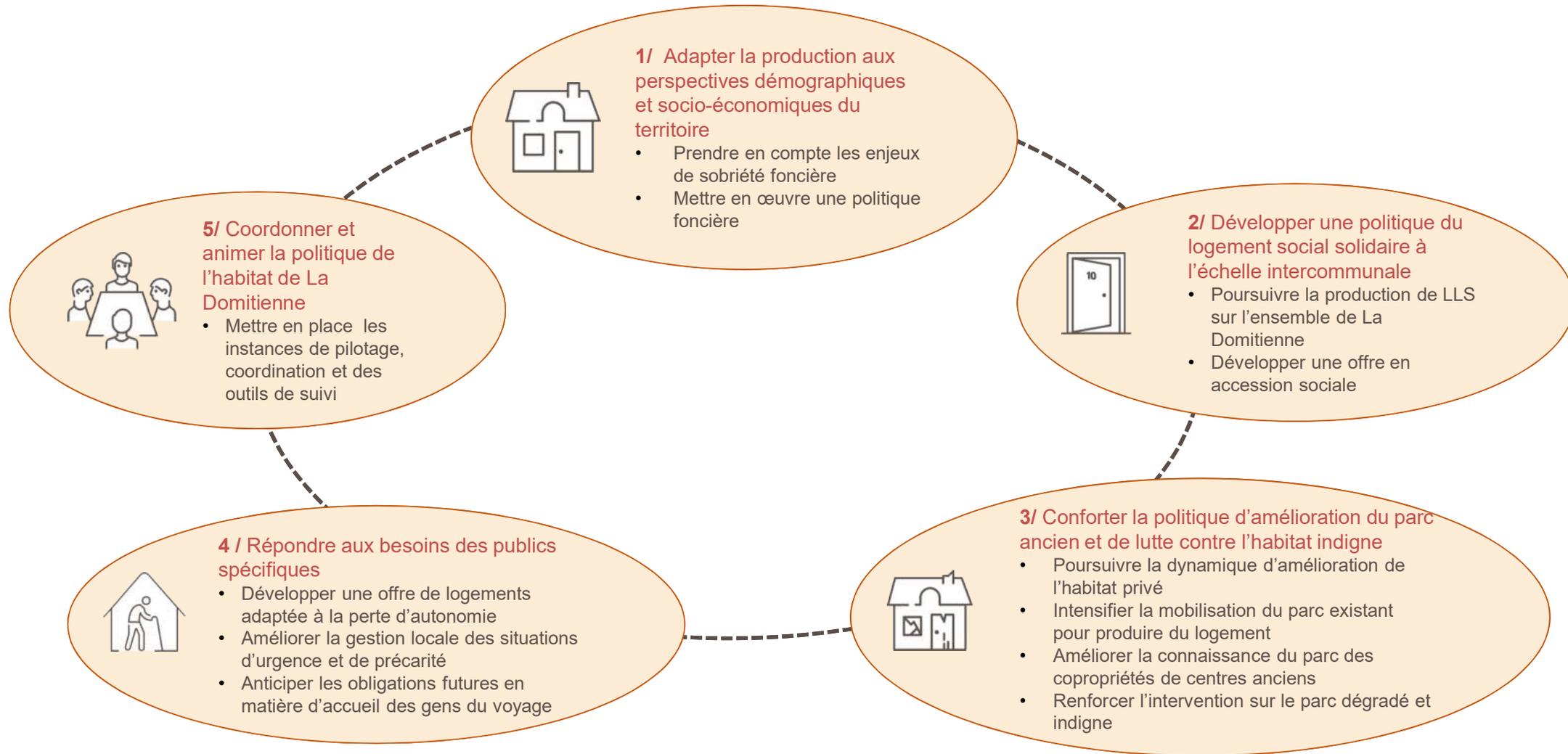
Les gens du voyage

- Aucun équipement inscrit au SDAHGV 2018-2024, aucune commune n'atteignant alors les 5 000 habitants.
- **Mais une commune - Cazouls-lès-Béziers - qui dépasse aujourd'hui le seuil des 5 000 habitants.**

Les personnes âgées

- 363 places en EHPAD soit un taux d'équipement de 16 lits pour 1 000 personnes de 75 ans ou plus.
- 1 foyer de vie pour personnes handicapées sur Nissan-Lez-Ensérune (33 places en internat).
- 13 places en familles d'accueil.
- PIG Hérault Rénov' pour les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.
- **Les besoins identifiés** : une offre locative adaptée et accessible aux personnes à faibles revenus.

Les 5 orientations stratégiques du PLH déclinées en 12 actions



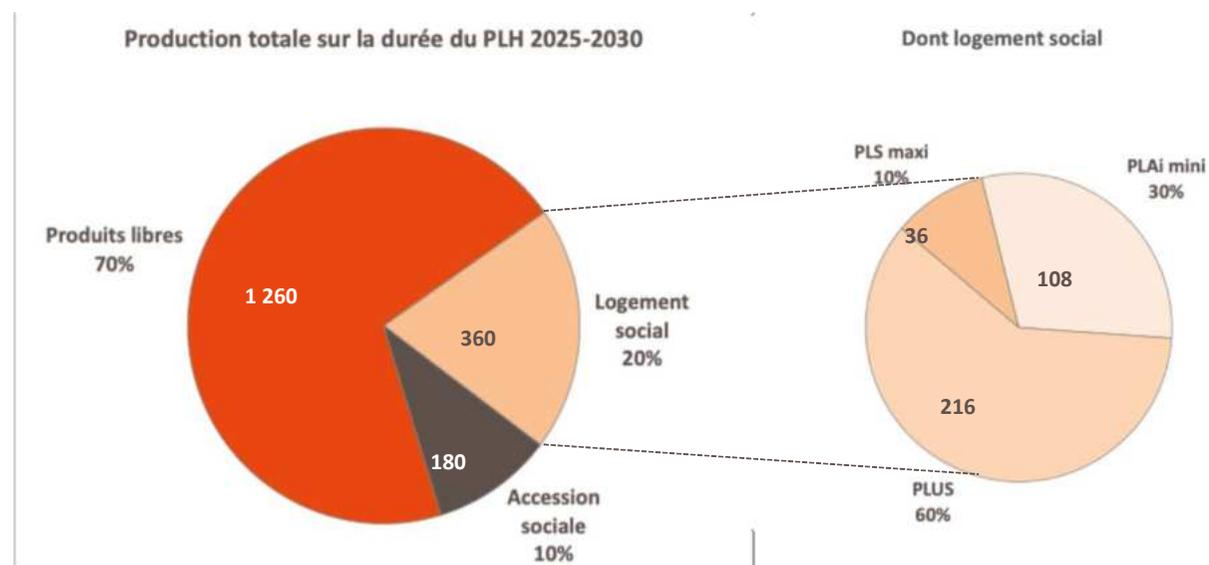
Les objectifs de production

Un objectif de production de 1 800 logements sur la durée du PLH, cohérent avec :

- les hypothèses de croissance démographique du SCoT du Biterrois : taux de croissance de 1,4% par an,
- les capacités de production des communes.

Un objectif de production ventilé par typologie :

- 360 LLS et 180 logements en accession sociale (PSLA, BRS) soit 30% de la production globale,
- 30% de PLAi minimum, en adéquation avec le profil des demandeurs,
- Des petits logements et des logements adaptés au grand âge et au handicap.



Les objectifs de production

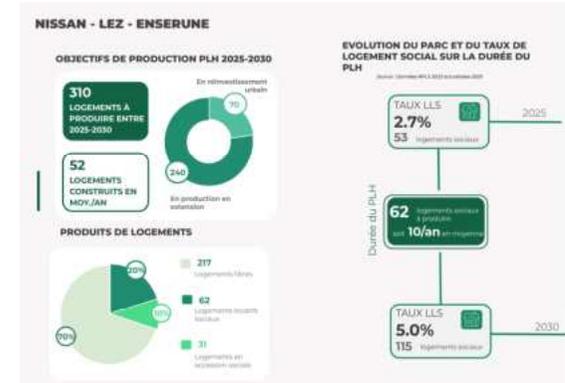
Des objectifs de production fixés à la commune et un programme d'actions territorialisé

Communes	Niveau de polarité	Objectifs de production sur la durée du PLH 2025-2030	Répartition de la production par typologie				
			Logements locatifs sociaux		Logements en accession sociale		Logements libres
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	330	20%	66	10%	33	231
Colombiers ¹	Pôle relais structurant	330	15%	49	10%	33	248
Lespignan	Pôle relais	110	15%	16	10%	11	83
Maraussan	Pôle relais	180	40%	72	10%	18	90
Maureilhan	Pôle local	70	15%	11	10%	7	52
Montady	Pôle local	230	20%	46	10%	23	161
Nissan-lez-Enserune	Pôle relais	310	20%	62	10%	31	217
Vendres	Pôle relais	240	15%	36	10%	24	180
CC La Domitienne		1 800		358		180	1 262

20%

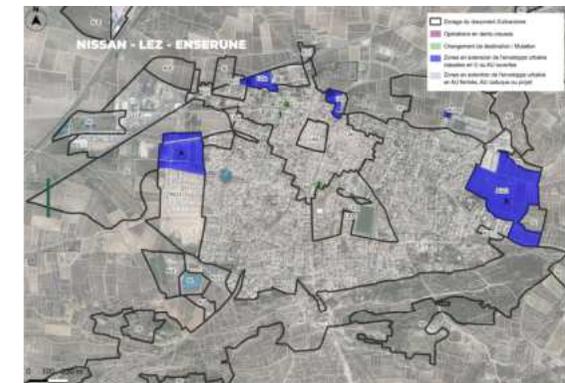
10%

70%



NISSAN - LEZ - ENSERUNE PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opération	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession sociale
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - ZAC La Glacière - Tranche 4 - Zone N101 résidentielle	85	85	20	-
B - ZAC Esplanade (Zones résidentielles N4 et N5) - Zone N102 résidentielle	100	94	20	-
C - ZAC Logement - Zone d'usage mixte - Z101 commerciale	20	20	-	-
D - Parcelles sous l'axe Nord base de 24 logements Ind	44	44	-	-
REINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	21	12	-	-
Dimension Résidence - Diffus	32	13	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Parcelles Numériques Municipales	4	4	-	-
2 - Place André Barthès	2	2	-	-
3 - SAS - Avenue de la Gare (programmation résidentielle)	10	10	-	-
Déjà réalisés				
100%	70	30	-	-
TOTAL	468	214	64	-



Un programme d'actions en 12 points

Un PLH qui s'inscrit dans la **continuité des actions mises en place dans le cadre du précédent PLH** :

- Politique foncière :
Poursuite du partenariat avec l'EPF (renouvellement des conventions tripartites et élargissement à l'ensemble des communes sur les secteurs stratégiques ; renforcement des modalités de collaboration).
- Politique du logement social :
Maintien des garanties d'emprunts auprès des bailleurs sociaux sur Maraussan (règle actuelle),
Maintien des aides directes aux bailleurs sociaux sur fonds propres.
- Amélioration du parc ancien
Adhésion au dispositif PIG / PACTE départemental,
Maintien du règlement d'aides aux propriétaires privés sur fonds propres.
- Lutte contre le parc indigne
Permis de Louer communaux > Atelier de travail avec les Elus communaux.
- Instances de pilotage du PLH : Comité de pilotage annuel, Bilan annuel en Conseil Communautaire.

Un programme d'actions en 12 points

Un PLH qui intègre de **nouvelles problématiques** :

Orientation n°1 : Répondre aux perspectives démographiques et économiques du territoire	ACTION 1 / Prendre en compte les enjeux de sobriété foncière <ul style="list-style-type: none">• Elaboration d'un guide méthodologique pour une densification maîtrisée et de qualité du tissu bâti à intégrer aux PLU (en OAP).• Participation technique et financière à la réalisation d'études urbaines en vue de la réalisation d'opérations exemplaires.
Orientation n°2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunal	ACTION 3 / Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de La Domitienne <ul style="list-style-type: none">• Adaptation du règlement d'aides aux enjeux identifiés.• Concertation amont avec les bailleurs et promoteurs sur les programmes de LLS (intégrée au nouveau règlement d'aides).• Réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contribution aux pénalités financières de Maraussan. ACTION 4 / Développer une offre en accession sociale à la propriété <ul style="list-style-type: none">• Elargissement du règlement d'aides de la Communauté de communes au PSLA.• Concertation amont avec les bailleurs et promoteurs sur les programmes de logements en accession sociale (intégrée au nouveau règlement d'aides).

Un programme d'actions en 12 points

Un PLH qui intègre de **nouvelles problématiques** :

<p>Orientation n°3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne</p>	<p>ACTION 6/ Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement</p> <ul style="list-style-type: none">• Assistance à la mobilisation des procédures de “biens vacants sans maître” et de “biens en état manifeste d'abandon”. <p>ACTION 7 / Améliorer la connaissance du parc des copropriétés de centres anciens</p> <ul style="list-style-type: none">• Mise en place d'un outil d'observation et de repérage (VOC). <p>ACTION 8/ Renforcer l'intervention sur le parc dégradé et indigne</p> <ul style="list-style-type: none">• Mise à disposition d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne.
<p>Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</p>	<p>ACTION 10/ Anticiper les obligations futures en matière d'accueil des gens du voyage</p> <ul style="list-style-type: none">• Etude de prospection foncière et contribution au futur SDAHGV. <p>ACTION 11/Améliorer la gestion locale des situations d'urgence et de précarité</p> <ul style="list-style-type: none">• Appui à la mise en service de 2 logements intermédiaires supplémentaires en lien avec le PIG/ PACTE et les bailleurs sociaux.

Un programme d'actions en 12 points

Un PLH qui prévoit de **nouveaux outils de suivi, de partage et d'animation** :

Orientation n°1 : Répondre aux perspectives démographiques et économiques du territoire	ACTION 2 / Mettre en œuvre en place une politique foncière <ul style="list-style-type: none">• Actualisation annuelle de l'Atlas foncier communal (dans le cadre de l'Observatoire annuel de l'Habitat et du Foncier).• Renforcement du dialogue avec les opérateurs publics et privés (évolutions du marché, contraintes de production).
Orientation n°2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunal	ACTION 3 / Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de La Domitienne <ul style="list-style-type: none">• Organisation d'un atelier annuel avec les bailleurs sociaux (point sur les projets, les difficultés, les avancées liées au nouveau règlement d'aides).
Orientation n°3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne	ACTION 7 / Améliorer la connaissance du parc des copropriétés de centres anciens <ul style="list-style-type: none">• Actions de sensibilisation aux règles de la copropriété (campagnes d'information, actions de formation des acteurs).

Un programme d'actions en 12 points

Un PLH qui prévoit de **nouveaux outils de suivi, de partage et d'animation** :

Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques	<p>ACTION 9 / Développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie</p> <ul style="list-style-type: none">• Atelier de travail Elus / bailleurs sur le développement d'une offre de type habitat inclusif > Accompagnement à la création de résidences inclusives (levier financier et foncier). <p>ACTION 11 / Améliorer la gestion locale des situations d'urgence et de précarité</p> <ul style="list-style-type: none">• Action d'information sur les AIVS pour une meilleure implication des bailleurs privés.
Orientation n°5 : Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne	<p>ACTION 12 / Mettre en place les instances de pilotage, coordination et des outils de suivi</p> <ul style="list-style-type: none">• Entretiens individuels Elus communaux.• Entretiens annuels bailleurs sociaux.• Observatoire de l'habitat et du Foncier, sur les deux premières années avec le support d'un prestataire externe, avant d'être internalisé.• Actions de communication en direction des partenaires (Copil annuel) et des acteurs de l'habitat (bilan annuel synthétique).

Le budget

Un engagement financier de plus de 1,9 M€ sur les 6 années du PLH

Dont :

- 1 152 000 € pour l'amélioration du parc privé
- 450 000 € pour la production de LLS
- 150 000 € pour l'accession sociale

	Montant annuel	Montant total sur la durée du PLH 2025-2030
Orientation n°1 : Répondre aux perspectives démographiques et économiques du territoire		
Action 1 - Mettre en place une politique foncière		En Interne/EPF
Action 2 - Prendre en compte les enjeux de sobriété foncière		
Guide Orientation d'Aménagement et de Programmation type densification		15 000 €
Etudes urbaines (3 sur la durée du PLH) prise en charge 50%		37 500 €
Orientation n°2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle du territoire		
Action 3 - Poursuivre la production de logements locatifs sociaux		
Aides financières à la production de LLS		450 000 €
Contribution aux pénalités SRU de Maraussan		A déterminer
Action 4 - Développer une offre en accession sociale à la propriété		
Aides financières au Prêt Social Location Accession (PSLA)		150 000 €
Convention ADIL		18 000 €
Orientation n°3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne		
Action 5 - Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé		
Subventions sur fonds propres PIG / Pacte territorial CD34	Aides aux PO : 65 000 €/an Ingenierie : 45 000 €/an	660 000 €
Subventions sur fonds propres Opérations façades	Aides aux PO : 55 000 €/an Ingenierie : 27 000 €/an	492 000 €
Action 6 - Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement		PIG/Pacte et Permis de Louer
Action 7 - Améliorer la connaissance du parc des copropriétés des centres anciens		
Actions de communication avec l'ADIL		En interne
Mise en place d'une Veille et Observation Copropriétés (cofinancement ANAH)	5 000 € / an	15 000 €
Action 8 - Renforcer l'intervention sur le parc dégradé et indigne		
Atelier de travail Maires sur le permis de louer		1 000 €
Coordination permis de louer ou mise en commun des moyens ou transfert	A chiffrer suivant option retenue par atelier des Maires	
AMO "flash" habitat indigne / bâti dégradé (8 sur la durée du PLH)		16 000 €
Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques		
Action 9 - Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie		PIG/Pacte Territorial
Action 10 - Anticiper les obligations futures en matière d'accueil des gens du voyage		
Etude foncière dans le cadre de l'obligation du futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage		10 000 €
Action 11 - Améliorer la gestion locale des situations d'urgence et de précarité		
Orientation n°5 : Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne		
Action 12 - Mettre en place les instances de pilotage, coordination et les outils de suivi		
Observatoire de l'habitat et du foncier (construction puis gestion en régie)		31 000 €
Bilan mi-parcours du PLH		20 000 €
TOTAL		1 915 500 € soit 319 250 €/an