3ème Programme Local de l'Habitat Intercommunal

2021 - 2026

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE

Accusé de réception en préfecture
034-243400819-20211004-D00368910-DE
Date de télétransmission : 08/10/2021
Date de réception préfecture : 08/10/2021

Sommaire

Sommaire 2
Méthode et contexte 4
Contexte règlementaire du PLH 5
Méthode d'élaboration du PLH 7
Contexte territorial 9
Les dynamiques de peuplement du territoire 10
L'évolution démographique 11
Le profil socio-démographique de la population 15
Le profil socio-économique de la population 25
Le besoin en logements sociaux sur le territoire 29
Le parc de logements et les dynamiques urbaines 33
Les résidences principales 34
Les logements vacants 45
Les résidences secondaires 47
Les marchés du logement 49
Le portrait de la demande 50
Le portrait de l'offre 52
Les transactions 60
Les loyers 64
La consommation foncière 66
Les publics spécifiques 70
Les personnes âgées 71
Les ménages jeunes, notamment en début de parcours résidentiel 75
Les personnes en situation de grande précarité 76
Les Gens du Voyage et le phénomène de cabanisation 77
Les saisonniers 77

Méthode et contexte

Contexte règlementaire du PLH

Qu'est-ce qu'un Programme Local de l'Habitat ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la **loi de décentralisation** du **7 janvier 1983**. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.
Depuis, la portée de ce document n'a cessé d'être renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat. Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) aux articles L 302-1 à L 302-4 (partie législative) et R 302-1 à R 302-13 (partie réglementaire).

Le Programme Local de l'Habitat est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI pour l'ensemble de ses communes-membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie.

De façon plus précise, les enjeux du PLH sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale ;
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains.

Un SCoT pour un développement maîtrisé et structuré du territoire

Le **Schéma de Cohérence Territorial** (SCoT) est né de la loi SRU du 13 décembre 2000. Il planifie à long terme (15 à 20 ans) l'aménagement du territoire pour un bassin de vie. Conçu dans une optique de développement durable, il sert de cadre référence pour toutes les politiques menées en matière d'urbanisme et d'habitat mais aussi d'environnement, d'économie, de déplacement, et plus généralement d'organisation de l'espace.

Le **SCoT du Biterrois**, approuvé le 27 juin 2013, s'applique à 7 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dont les CA Hérault Méditerranée et Béziers Méditerranée et les CC Les Avant Monts du Centre Hérault, Saint Chinianais et Canal Lirou, La Domitienne, Orb et Taurou. Un des objectifs centraux du SCoT consiste à impulser un développement urbain en cohérence avec l'armature urbaine. A ce titre, le SCoT recommande d'accueillir **58 300 habitants supplémentaires** sur son territoire à l'horizon 2025, en corrigeant les déséquilibres notamment entre l'Est et l'Ouest et entre le littoral et le reste du territoire.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) du SCoT s'articule autour de six axes clés :

1. Construire un nouveau dynamisme touristique
2. Conforter et diversifier l'économie du territoire ainsi que son armature commerciale

3. Cultiver l'attractivité du territoire par le développement d'un urbanisme durable et la qualité de vie au quotidien
4. Structurer le territoire autour de ses centralités
5. Affirmer un nouveau projet de développement cohérent et durable sur l'ensemble du littoral
6. Préserver la qualité environnementale du territoire

Le PLH, au cœur de la planification territoriale

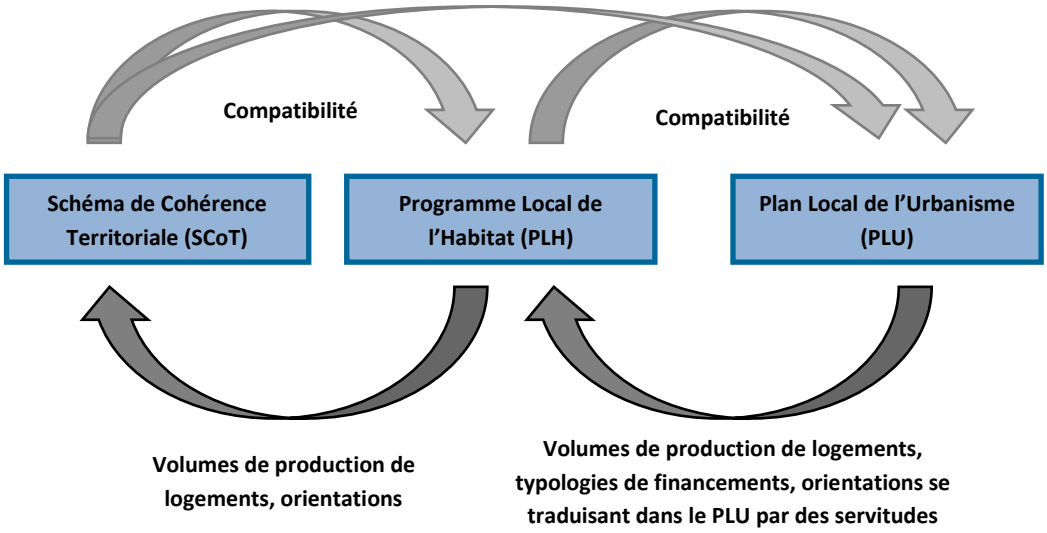
Le PLH doit être compatible avec le SCoT du Biterrois, notamment en ce qui concerne l'utilisation de la ressource foncière et le rythme de développement.

Il doit également s'articuler avec les autres documents supra-communautaires pour que la politique communautaire de l'habitat tienne compte des objectifs assignés au territoire en matière d'habitat par des documents de programmation de niveau supérieur. Il s'agit entre autres :

- Du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- Du Schéma Gérontologique Départemental Personnes âgées
- Du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Des projets des territoires voisins

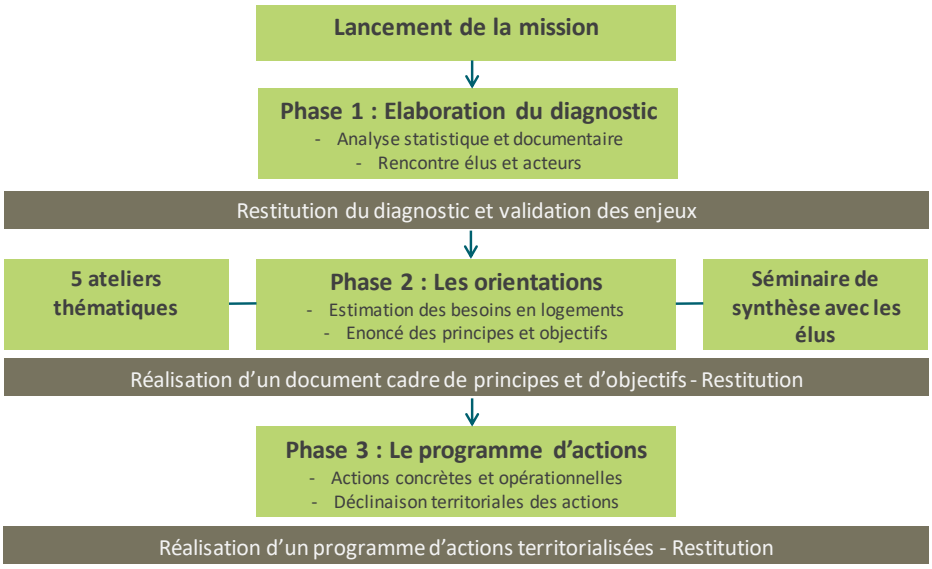
Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec le PLH au titre qu'ils permettront, pour partie, de mettre effectivement en œuvre la politique de l'habitat choisie.

Enfin, le PLH doit aussi tenir compte des stratégies et perspectives de développement des différents acteurs intervenant dans le champ de l'habitat sur le territoire. En effet, ces choix peuvent impacter la mise en œuvre de politique de la Communauté d'Agglomération. Il s'agira par exemple du choix ou non d'un organisme social de se développer davantage sur le territoire ou encore d'une collectivité voisine de créer du logement ou non en son périmètre.



Méthode d'élaboration du PLH

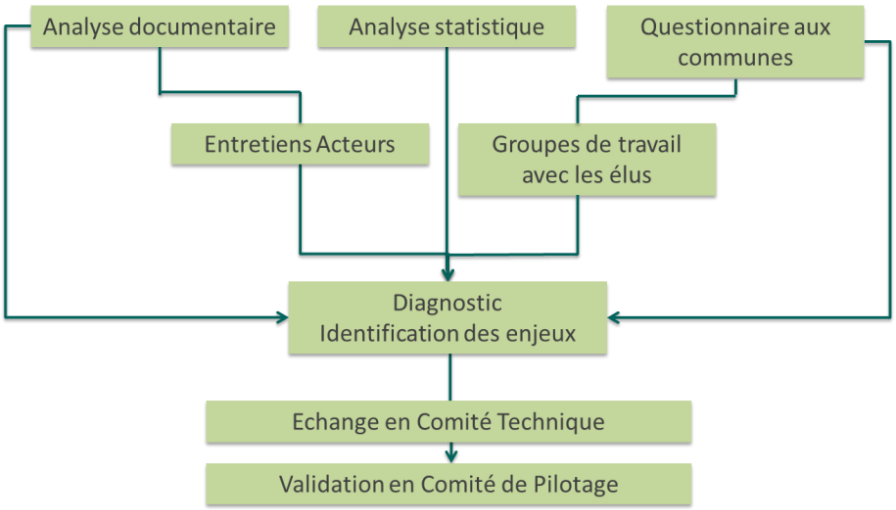
Phasage d'élaboration du PLH



Le diagnostic

La méthode utilisée pour réaliser ce diagnostic s'est décomposée en trois approches différentes et complémentaires.

- L'analyse de données statistiques récoltées spécifiquement ;
- L'analyse des études réalisées dans d'autres cadres ;
- La confrontation et l'enrichissement du résultat des deux premiers points grâce à la consultation des acteurs, élus et professionnels.



Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire, ou à des échelles plus larges (SCoT et département par exemple), a permis de dégager des grandes tendances et caractéristiques du territoire ainsi que les tendances d'évolutions récentes.

Pour confirmer, infirmer, nuancer et préciser ce premier diagnostic, il convenait alors de prendre en compte la connaissance des acteurs de terrain ainsi que des élus. Cette information, recueillie dans le cadre d'entretiens ou de réunions de travail, a permis, outre une connaissance qualitative du territoire, d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte des objectifs et stratégie des acteurs et élus du territoire. D'une manière générale et tout au long de la mission, une attention particulière a été portée sur la concertation et l'association des élus à la production de cette politique communautaire du logement.

L'ensemble de ces éléments, analysés et synthétisés, ont été présentés et débattus lors d'un comité technique avec la Maîtrise d'Ouvrage et les principaux partenaires le 3 mai 2017 avant d'être présentés le 15 mai 2017 devant le Comité de Pilotage du PLH.

L'objectif de cette méthode est d'aboutir à un diagnostic partagé qui, tout en tenant compte de la réalité objective du territoire, a pris acte des analyses et de la connaissance détenues par les professionnels et les élus. Le diagnostic a été actualisé en juin 2020 avec les dernières données disponibles.

Les orientations

Les orientations stratégiques établies au vu du diagnostic énoncent les principes et objectifs du PLH qui doivent :

- Permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale ;
- Autoriser la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements ;
- Permettre une offre de logements adaptée aux populations à besoins spécifiques.

Le processus de concertation avec les communes est recherché tout au long de la phase « Orientations » dans le cadre de 4 ateliers thématiques :

1. Dynamique du marché immobilier et leviers pour une production de logements abordables
2. Modalités de facilitation au logement locatif social et à l'accession sociale
3. La requalification du parc privé
4. Les réponses aux besoins des publics spécifiques

Le programme d'actions

Il est réalisé pour atteindre les objectifs du scénario sur la base des éléments du diagnostic, en concertation avec la CAHM, l'Etat et les communes.

Contexte territorial

Créée le 1er janvier 2003, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) se compose de 20 communes : Agde, Pézenas, Vias, Florensac, Bessan, Montagnac, Portiragnes, Caux, Saint-Thibéry, Pomérols, Nézignan-l'Evêque, Tourbes, Lézignan-la-Cèbe, Pinet, Castelnau-de-Guers, Adissan, Saint-Pons-de-Mauchiens, Nizas, Aumes et Cazouls-d'Hérault. La CAHM regroupe 77 500 habitants sur un territoire de 390 km².

Trois communes (Agde, Vias et Portiragnes) se partagent un littoral d'une vingtaine de kilomètres. Du Nord au Sud, le territoire est traversé par l'Hérault et, d'Ouest en Est, par le Canal du Midi, inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco depuis 1996.

Les agglomérations de Montpellier et de Béziers polarisent le territoire héraultais et ont une forte influence sur la majorité des communes. La CAHM constitue également un carrefour des axes majeurs de transports routiers puisqu'elle est à la fois traversée d'Ouest en Est par l'A9 et la « zone d'arrivée » de l'A75 depuis le Nord. La proximité de Sète, à laquelle Agde est reliée par le Canal du Midi, confirme encore cette position de carrefour.

La commune d'Agde, quant à elle, polarise une importante activité saisonnière liée à la station touristique du cap d'Agde, qui entraîne des enjeux propres au territoire en termes de dynamisme à l'année, d'économie, mais aussi d'habitat.

Quatre zones d'études

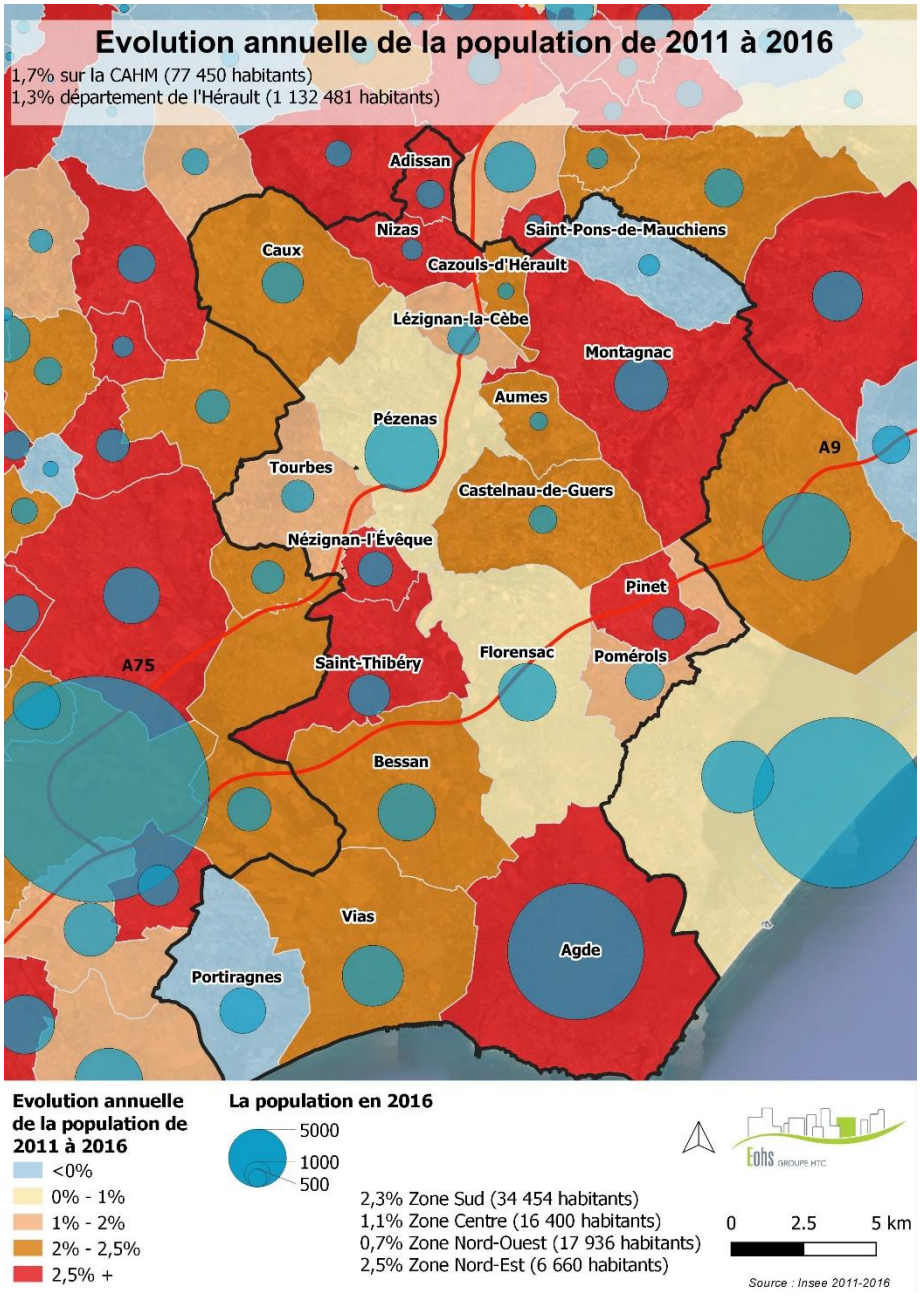
Au fil de l'avancée du diagnostic, le découpage du territoire en 4 zones (identiques au découpage déjà réalisé dans le cadre du précédent PLH) s'est avéré pertinent pour de multiples raisons qui sont détaillées dans la suite du présent document. Ces 4 zones sont les suivantes :

- Zone Sud (ou littorale) : Agde, Portiragnes et Vias
- Zone Centre : Bessan, Florensac, Pinet, Pomérols et Saint-Thibéry
- Zone Nord-Est : Aumes, Castelnau-de-Guers, Montagnac et Saint-Pons-de-Mauchiens
- Zone Nord-Ouest : Adissan, Caux, Cazouls-d'Hérault, Lézignan-la-Cèbe, Nézignan-l'Evêque, Nizas, Pézenas et Tourbes.

LES DYNAMIQUES DE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE

L'évolution démographique

Un léger ralentissement de la croissance démographique



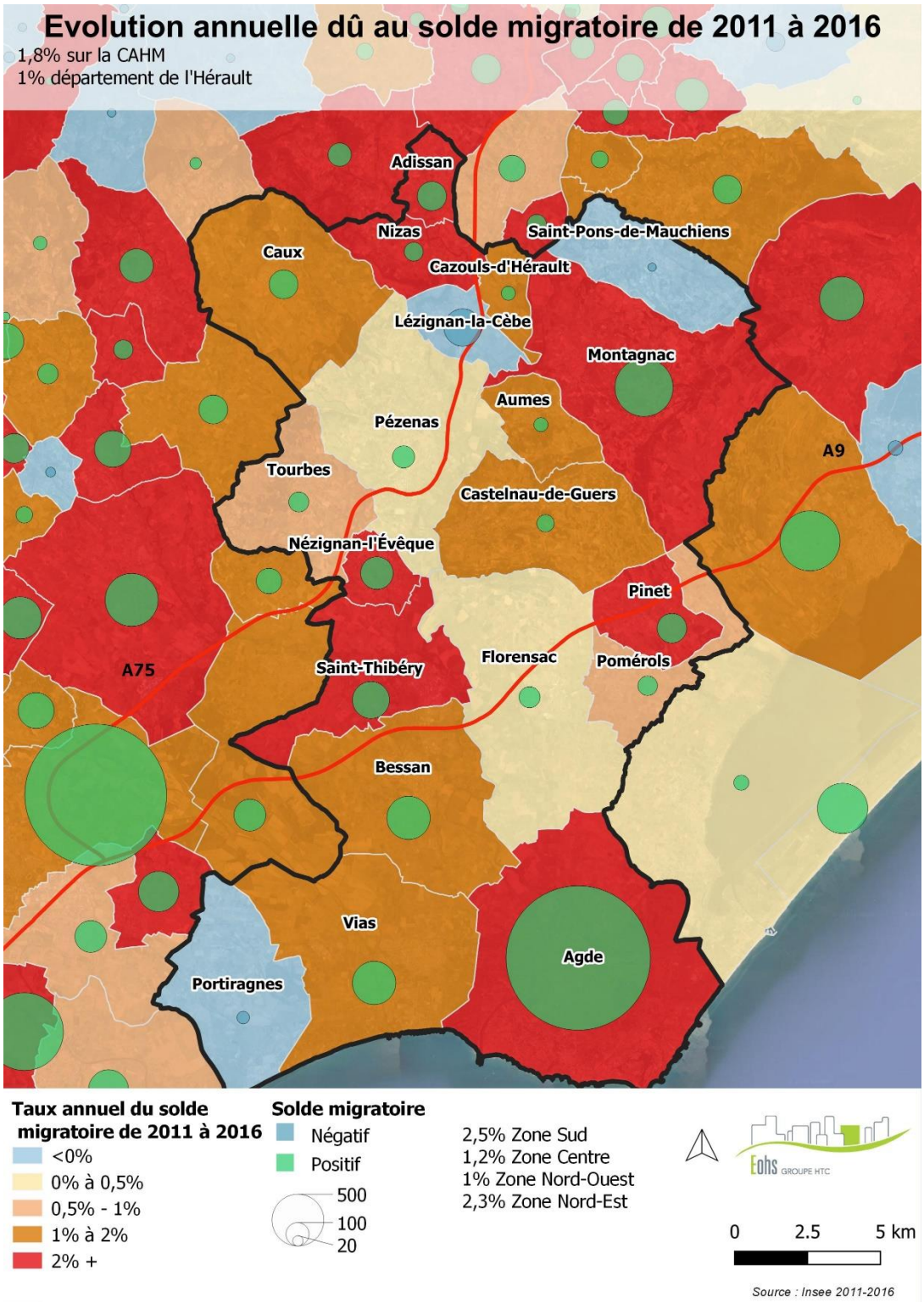
Au 1er janvier 2016, la CAHM compte 77 450 habitants répartis sur les 20 communes. Presque toutes les communes gagnent de la population sur la période 2011-2016 hormis Portiragnes (-0,2%) et Pézenas (-0,3%). La croissance est plus forte dans les zones Sud (+2,3%) et Nord-Est (+2,5%) que dans les zones Centre (+1,1%) et Nord-Ouest (+0,7%).

Quelques communes ont une croissance que l'on peut qualifier de trop importante (c'est-à-dire pouvant remettre en question les équilibres territoriaux, ou encore la capacité des équipements des communes si elle est maintenue sur le temps long, et ne correspondant donc pas à une dynamique de croissance « durable »), notamment Adissan et Montagnac (+3,4%), ou encore Pinet (+2,8%). Agde, la ville-centre, enregistre également une croissance très importante avec +2,9%. Globalement, la CAHM accueille environ 1 000 habitants supplémentaires chaque année.

La croissance sur la période 2011-2016 est de +1,7% contre +1,6% entre 2006 et 2011. Cette stabilité s'observe sur tous les secteurs hormis à Agde (+2,4%) et dans les zones Sud et Nord-Est, où elle s'intensifie (de +1,9% à +2,3% et +1,4% à +2,4%).

Malgré la décroissance du secteur Nord-Ouest, 5 communes y connaissent une forte croissance : Nizas (+2,2%), Lézignan-la-Cèbe (+2,4%), Adissan (+3,4%), Cazouls-d'Hérault (+2,8%) et Nézignan-l'Evêque (+3,4%).

La croissance démographique est exclusivement portée par l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, le solde naturel est nul (-0,2%). Seule la zone Nord-Est connait un taux de variation naturel qui se maintient (+0,1%).



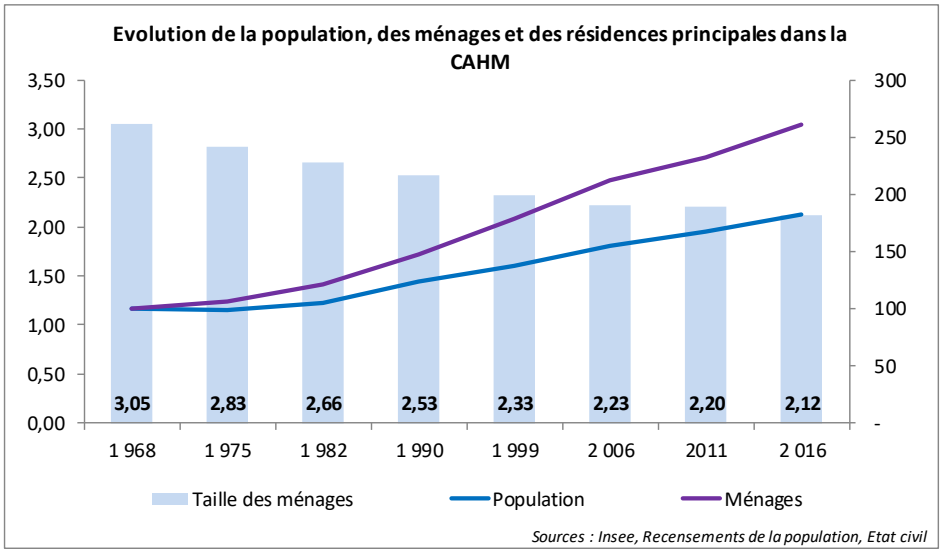
Le solde migratoire est de 1,8%, et porte la croissance du territoire. Il s'agit d'un solde important, témoignant de l'attractivité du territoire : toutes les communes voient arriver de nouvelles populations hormis Portiragnes (-0,2%, soit 31 habitants ayant quitté la commune entre 2011 et 2016)

et Saint-Pons-de-Mauchiens (+0%). Certaines communes sont particulièrement attractives tels que Adissan (+3%), Agde (+3,1%) et Montagnac (+3,2%). Le département est moins attractif (+1% de solde migratoire) mais enregistre un solde naturel positif (+0,3%).

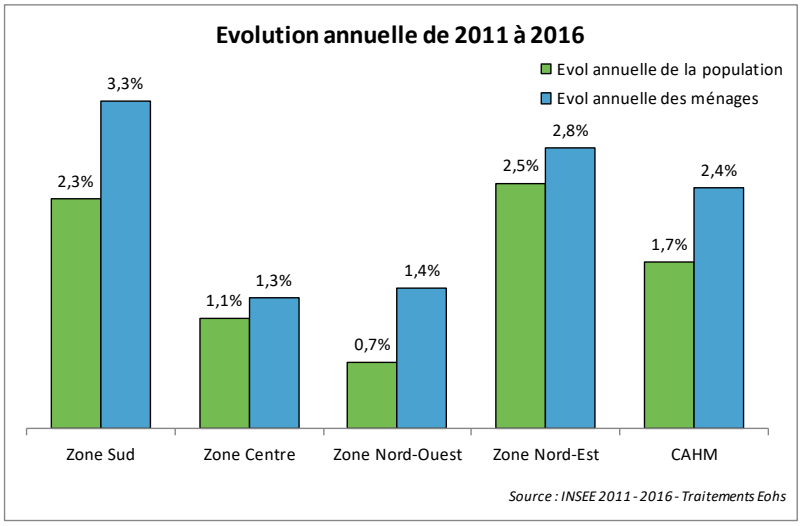
Le profil socio-démographique de la population

Un desserrement global des ménages

On compte 800 nouveaux ménages par an entre 2011 et 2016, contre 540 pour la période de 2006 à 2011. Par ailleurs, l'évolution des ménages est plus importante que celle de la population. Cette différence s'explique par un changement des comportements traditionnels et des modes de vie. Ce desserrement des ménages implique un besoin accru en résidences principales, en plus du nécessaire renouvellement du parc.

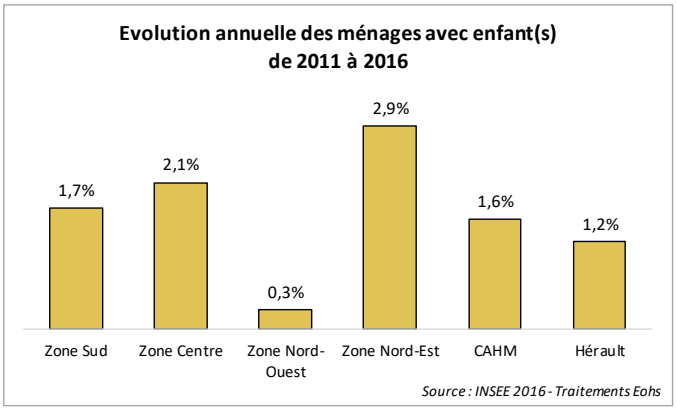


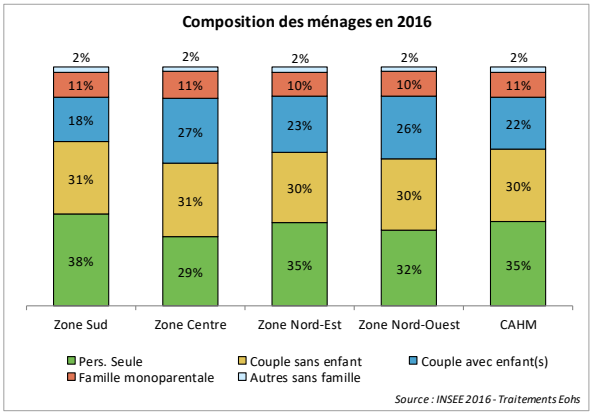
Sur la CAHM, l'évolution annuelle des ménages (2,4%) est nettement plus importante que l'évolution annuelle de la population (1,7%). Le desserrement des ménages est plus important sur les secteurs Sud et Nord-Est (-0,1 et -0 ,07), contre -0,04 pour le secteur Nord-Ouest et -0,02 pour le secteur Centre. Le desserrement des ménages de la CAHM (-0,082) est comparable à celui de l'Hérault.



Une périurbanisation des familles vers le nord-est

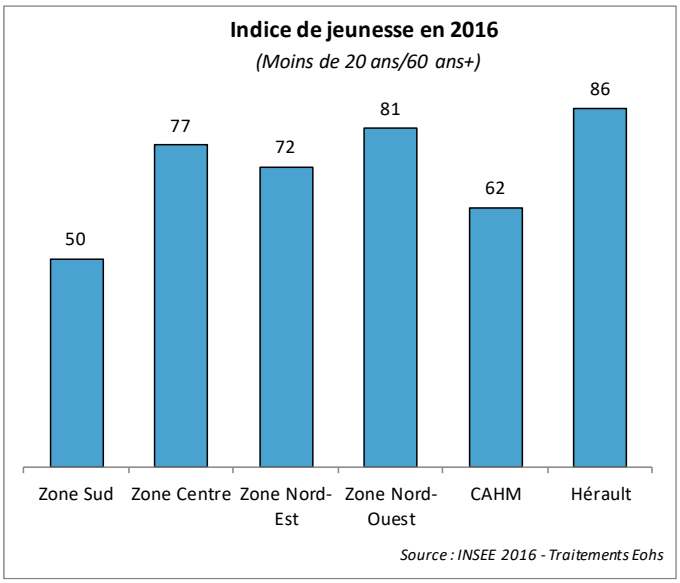
Globalement sur la CAHM, les ménages ont un profil plus familial avec une évolution des ménages avec enfants plus forte (1,6%/an) que dans le département (1,2%/an). Dans le nord-est, 33% des ménages ont un profil familial, révélateur d'une forte dynamique d'installation des ménages avec enfant sur ce secteur entre 2011 et 2016 (+2,9% par an). Dans la zone Sud, on observe une proportion plus importante de ménages sans enfant probablement en lien avec l'installation de retraités.

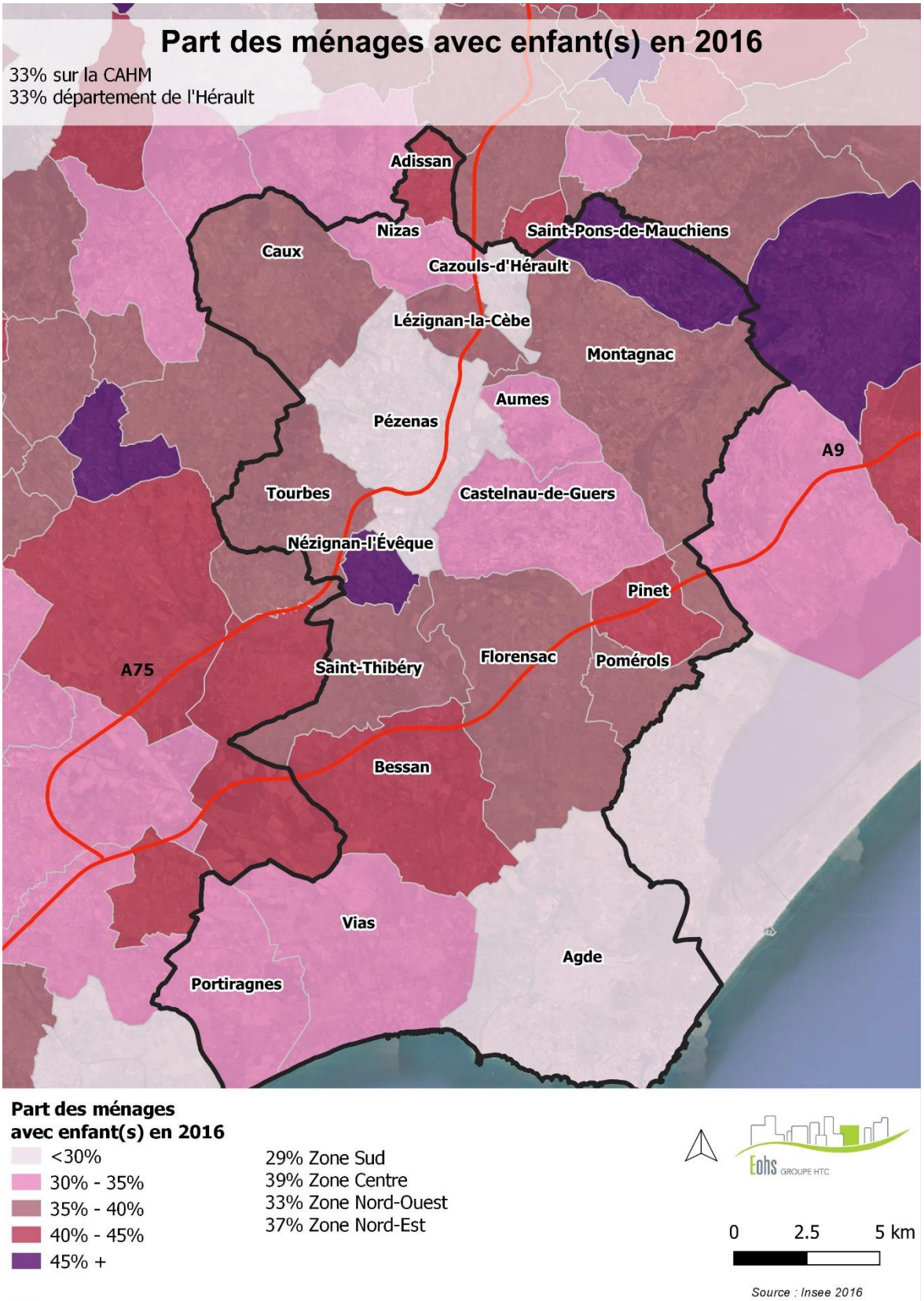




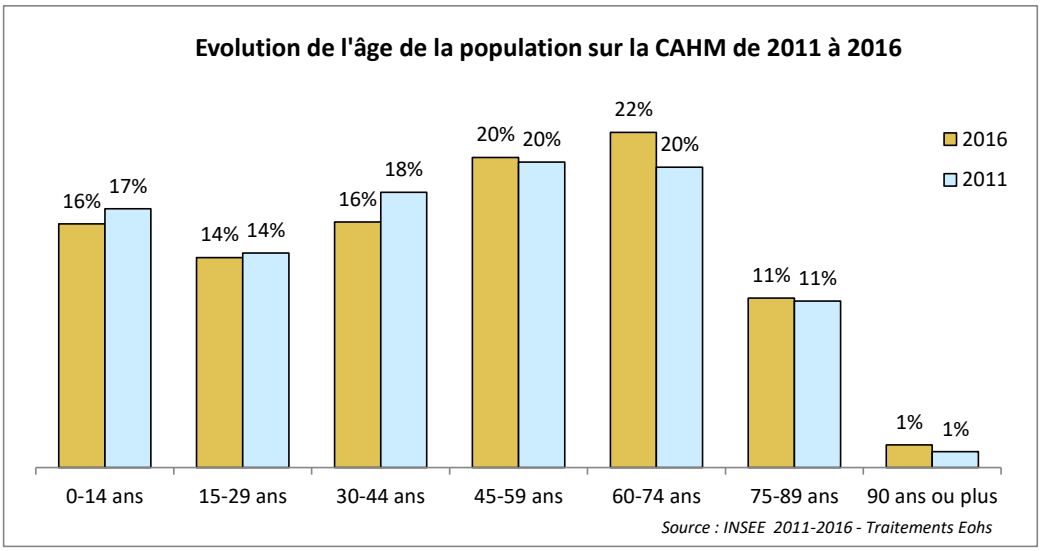
Une population vieillissante

Seules trois communes ont un indice de jeunesse supérieur à 100 : Lézignan-la-Cèbe (101), Nézignan-l'Evêque (111) et Adissan (132), toutes situées dans la zone Nord-Ouest, qui est la zone la plus jeune. L'indice de jeunesse est particulièrement faible à Agde (48). Comparé au département, le territoire peut être considéré comme « très âgé ».



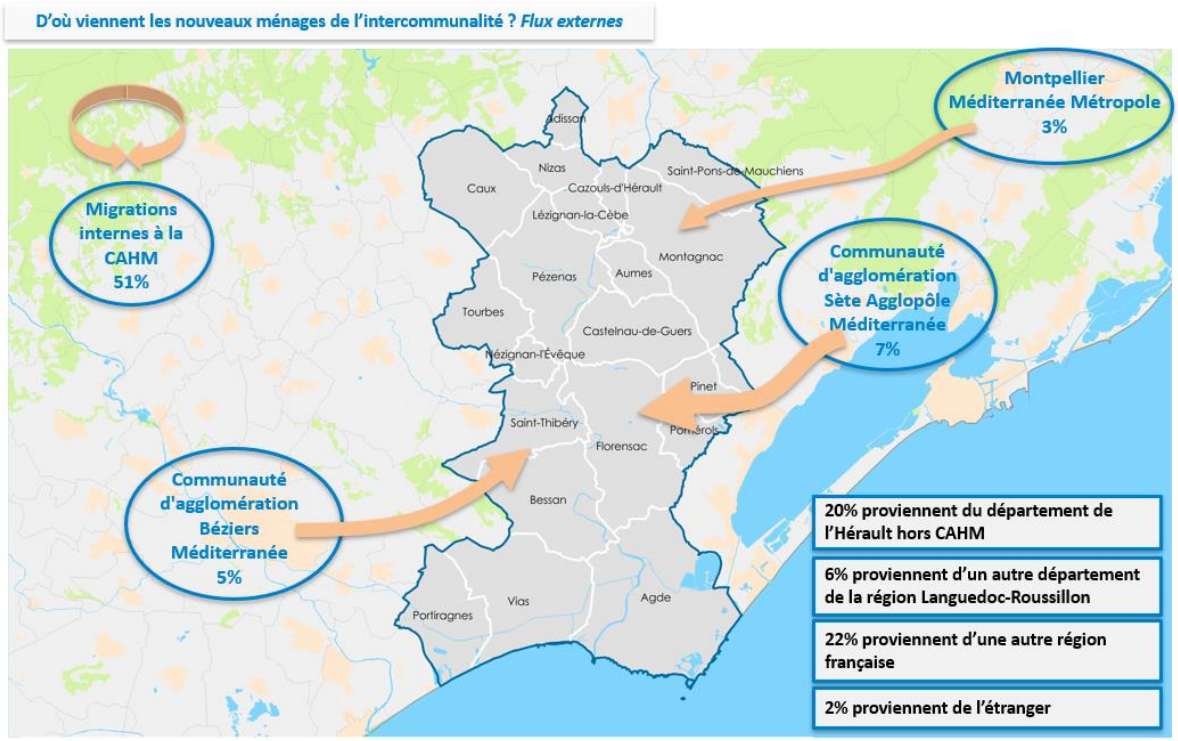


La part des moins de 45 ans diminue de 2011 à 2016 à l'exception des moins de 30 ans, qui stagne. La part des 30-44 diminue de deux points, ce qui signifie un départ des actifs. La part des séniors augmente significativement, notamment celle des 60-74 ans.



Un territoire attractif au-delà des frontières de l'Hérault

Si les migrations internes à la CAHM restent majoritaires dans les migrations résidentielles observées sur le territoire, on peut tout de même constater que 20% des nouveaux ménages de l'intercommunalité proviennent du département de l'Hérault hors CAHM. 6% proviennent d'un autre département de la région Languedoc-Roussillon, 22% d'une autre région française et 2% de l'étranger. Parmi les EPCI voisins, c'est la CA de Sète Agglopôle Méditerranée qui est la plus polarisée par la CAHM, avec 7% des nouveaux emménagés qui en proviennent. En comparaison, 5% proviennent de la CA Béziers Méditerranée et 3% de Montpellier Méditerranée Métropole. Cette attractivité moindre de la CAHM pour les habitants de ces deux derniers EPCI peut s'expliquer par le fait que le dynamisme économique y est plus prononcé, du fait de la présence de Béziers et de Montpellier, qui polarisent les emplois du département.



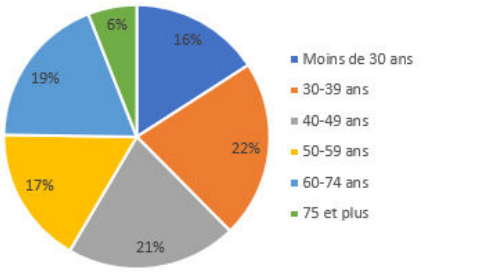
Source : *Insee RGP 2016*

De nouveaux ménages d'actifs ou tous justes retraités

Environ 12 700 ménages sont entrés sur l'agglomération entre 2011-2016, soit davantage que les 9.600 ménages de la période 2008-2013. Les données mises à disposition permettent d'en analyser 4 057 (soit 32% des ménages, le reste étant classé en indéterminé). Cette analyse donne néanmoins des tendances marquées qui sont les suivantes :

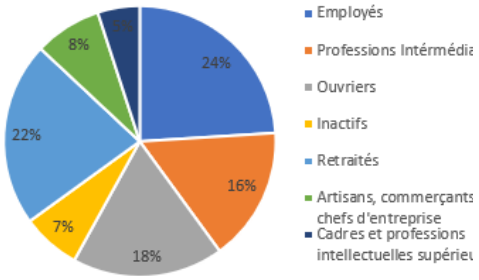
Age des nouveaux ménages :

Le territoire a attiré des ménages principalement des tranches d'âge 30-39 ans (22%) et 40-49 ans (21%). Auquel s'ajoute une part de jeunes séniors (19% des nouveaux entrants sur le territoire ont entre 60 et 74 ans). Le territoire attire également une population de jeunes de moins de 30 ans (16% des entrants).



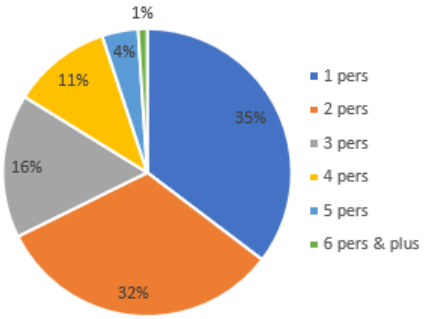
Profil socio-professionnel des nouveaux ménages :

Les nouveaux ménages sont à 22% des retraités (dans la tranche des jeunes séniors). Les actifs les plus représentés sont les employés (24%), les ouvriers (18%) et les professions intermédiaires (16%), et dans une moindre mesures les ménages aisés (cadres : 5%, artisans : 8%). 7% sont des inactifs (étudiants, chômeurs…).



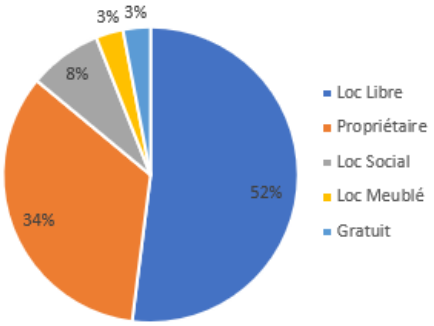
Taille des nouveaux ménages :

Les ménages entrants sont principalement des ménages d'une personne ou de deux personnes. Ces deux catégories représentent à elles seules 67% des nouveaux arrivants, soit plus de 2 ménages sur 3. Les 33% restants sont des familles, majoritairement de trois ou quatre personnes.



Statut d'occupation des nouveaux ménages :

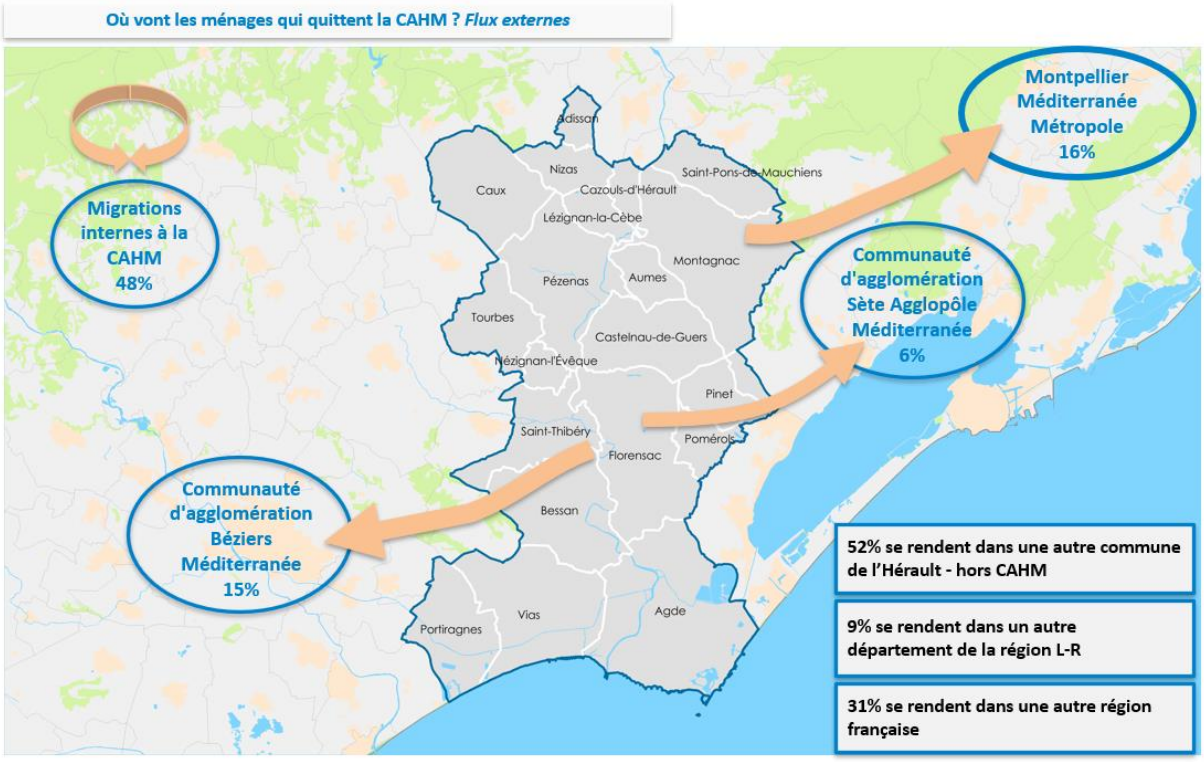
Ils s'orientent principalement sur le segment de la location libre (52% + 3% en meublé) et l'accession à la propriété (34%). 8% s'orientent sur le parc social ; cette faible part peut s'expliquer par une faible présence du parc social sur la CA, qui redirige les nouveaux arrivés aux revenus modestes vers le parc privé, qui devient social de fait.



Les profils types sont soit un couple actif entre 30-49 ans avec enfants, ouvriers ou employés en accession ou location, soit un couple secundo-accédant entre 50-59 ans, soit un retraité de plus de 60 ans sur le segment locatif.

Un territoire qui voit partir ses ménages vers les pôles d'emplois proches du département

52% des ménages qui quittent la CAHM se rendent dans une autre commune de l'Hérault, 9% se rendent dans un autre département de la région Languedoc-Roussillon et 31% se rendent dans une autre région française. On observe plus de ménage quittant le territoire à destination de la CA de Béziers Méditerranée ou de Montpellier Méditerranée Métropole, du fait de l'attractivité, notamment économique, de ces territoires.



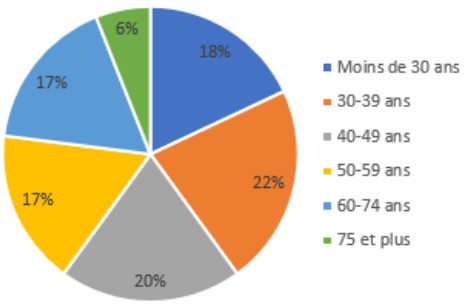
Source : *Insee RGP 2016*

Un départ des jeunes ménages d'une ou deux personnes

Environ 12 450 ménages sont sortants de l'agglomération entre 2011-2016. Parmi ceux-ci, les données mises à disposition permettent d'analyser 2 081 ménages (soit 17% des ménages, le reste étant classé en indéterminé). Cette analyse donne néanmoins des tendances marquées qui sont les suivantes :

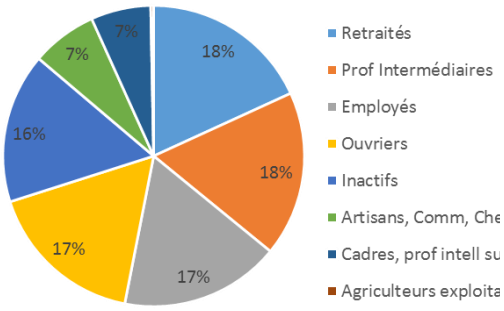
Age des ménages qui quittent l'agglomération :

Les ménages qui ont quitté le territoire sont principalement les tranches d'âge 30-39 ans (22%) et 40-49 ans (20%). Les séniors sortant du territoire sont moins nombreux que ceux constatés parmi les entrants (17% ont entre 60 et 74 ans). Autre nuance, le départ des jeunes ménages (18% des sortants ont moins de 25 ans contre 16% des entrants).



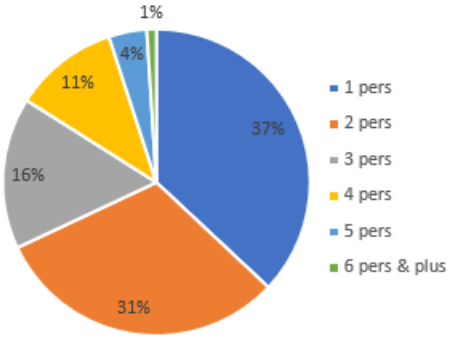
Profil des ménages qui quittent l'agglomération :

En conséquence, seulement 18% sont retraités. Les actifs les plus représentés sont les professions intermédiaires (18%), les employés et les ouvriers à part égales (17%), et dans une moindre mesures les ménages aisés (cadres : 7%, artisans : 7%). Une forte part d'inactifs quitte le territoire (16% contre 9% des entrants).



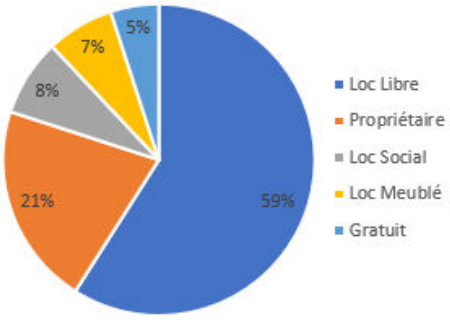
Taille des ménages qui quittent l'agglomération :

Plus du tiers des ménages sont des ménages de personnes seules. En ajoutant les couples, on atteint 68%. Les familles (3 et 4 personnes) sont 27%.



Statut d'occupation des ménages qui quittent l'agglomération :

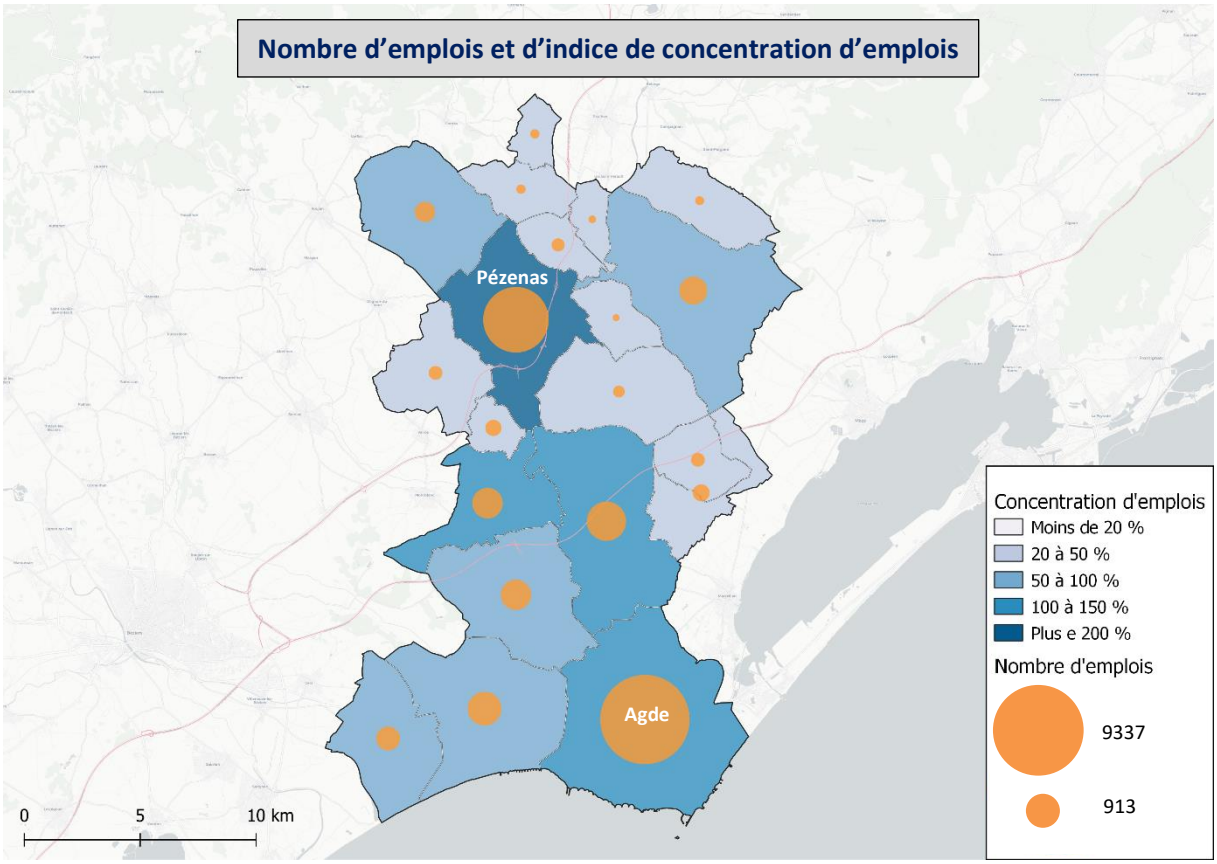
Ces ménages étaient principalement sur le segment de la location libre (59% + 7% en meublé) et l'accession à la propriété (21%). 8% étaient sur le parc social.



Les profils types sont soit un jeune de moins de 30 ans partant faire ses études et accédant à une location libre ou meublée, soit un couple d'actifs entre 30 et 39 ans de la classe moyenne accédant à la propriété en dehors de l'intercommunalité. Si le départ des étudiants découle d'une logique propre à l'offre en formation et études supérieures localisée majoritairement sur Montpellier et Béziers, celle des actifs peut en revanche être corrélée à un manque d'emplois sur le territoire de la CAHM, et par un rapprochement de ces jeunes actifs de leur lieu de travail.

Une concentration des emplois à Agde au sud et à Pézenas, qui polarise la partie nord du territoire

L'intercommunalité recense 23 352 emplois soit 5,6% des emplois du département de l'Hérault (418.375 emplois). Cela représente une faible part, qui explique le départ des actifs et l'attractivité plus importante des EPCI voisins. A titre de comparaison, Montpellier draine plus 50% des emplois départementaux. Toujours à l'échelle de la CAHM, l'indice de la concentration de l'emploi est de 95% soit à peu près autant d'actifs que d'emplois.



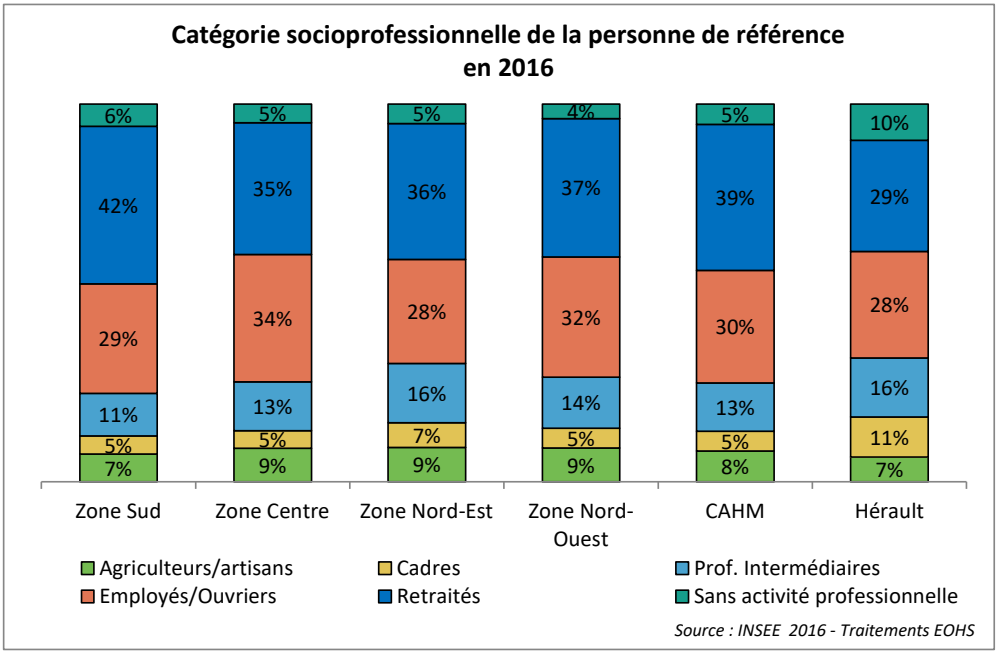
Source : Insee 2016, cartographie Adéquation

Des disparités territoriales se font jour avec notamment 2 pôles qui concentrent l'activité et une irrigation du territoire dans son ensemble. Agde (indice de concentration à 122%) propose 9 356 emplois et se positionne comme le premier pourvoyeur d'emplois de l'agglomération. Pézenas, second pôle urbain de l'agglomération, plus au Nord, recense environ 5 046 emplois avec un fort indice de concentration à 199%. Autrement dit, la commune propose 2 fois plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs. Ainsi, ces deux communes regroupent à elles seules près de 2/3 des emplois du territoire.

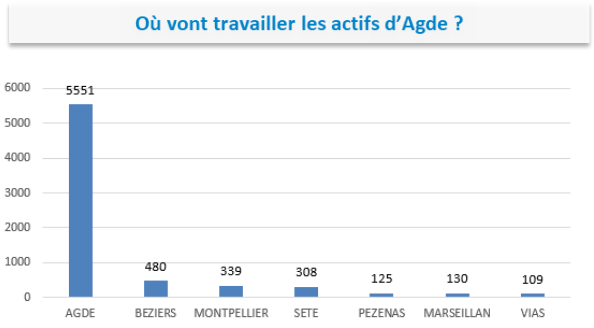
Les pôles d'emplois secondaires sont situés principalement à proximité de l'A9, axe traversant et structurant du territoire avec notamment les deux villes de Florensac et Saint-Thibéry. Florensac pour son activité artisano-industrielle (Pera Pellenc, Barbazo Automatisme…), Saint Thibéry également pour ce type d'activité (Carrières Roches Bleues…) et le secteur administratif (siège des services de la communauté d'agglomération).

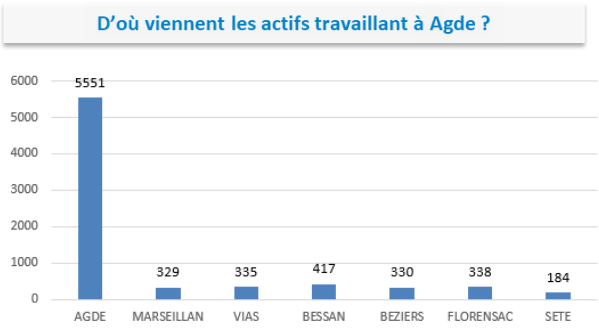
Les espaces sont polarisés et proposent tous moins d'emplois qu'elles n'ont d'actifs. On peut distinguer les communes du sud (Vias, Portiragnes, Bessan) qui jouissent d'une activité touristique plus importante, et les territoires au nord de l'agglomération polarisés principalement par l'influence de Pézenas et l'agglomération de Béziers.

Les actifs sur l'agglomération ont principalement un profil d'ouvriers (12%) et d'employés (18%). La majorité des ménages (39%) sont retraités, et plus particulièrement dans la zone Sud où ce taux atteint 42%.



Les agglomérations de Béziers, accessible en 30 min environ, et de Montpellier, en 1h environ, sont des pôles majeurs du département de l'Hérault, concentrant près de 65% de l'emploi et polarisant des actifs de la CA Hérault Méditerranée.





L'analyse porte ici sur les actifs de la commune d'Agde. Les résultats sont comparables à ceux observés sur Pézenas et l'agglomération. On constate qu'environ 70% des actifs agathois travaillent au sein de leur commune. Un constat fort qui permet de constater que beaucoup trouvent encore à se loger au sein de leur commune d'activité.

8% se tournent vers Béziers et 3% vers Montpellier, les deux principaux pôles d'emplois du département de l'Hérault. Les autres communes sont représentées mais inférieures à 2% des migrations pendulaires hors d'Agde.

Concernant les migrations pendulaires en direction d'Agde, on constate que ¾ des actifs travaillant à Agde proviennent de la communauté d'agglomération. Ainsi, on retrouve majoritairement les communes proches que sont Marseillan, Vias et Bessan (3-4%). Environ 3 600 actifs viennent travailler à Agde et 2 295 actifs partent d'Agde pour aller travailler à l'extérieur, signifiant que la commune est

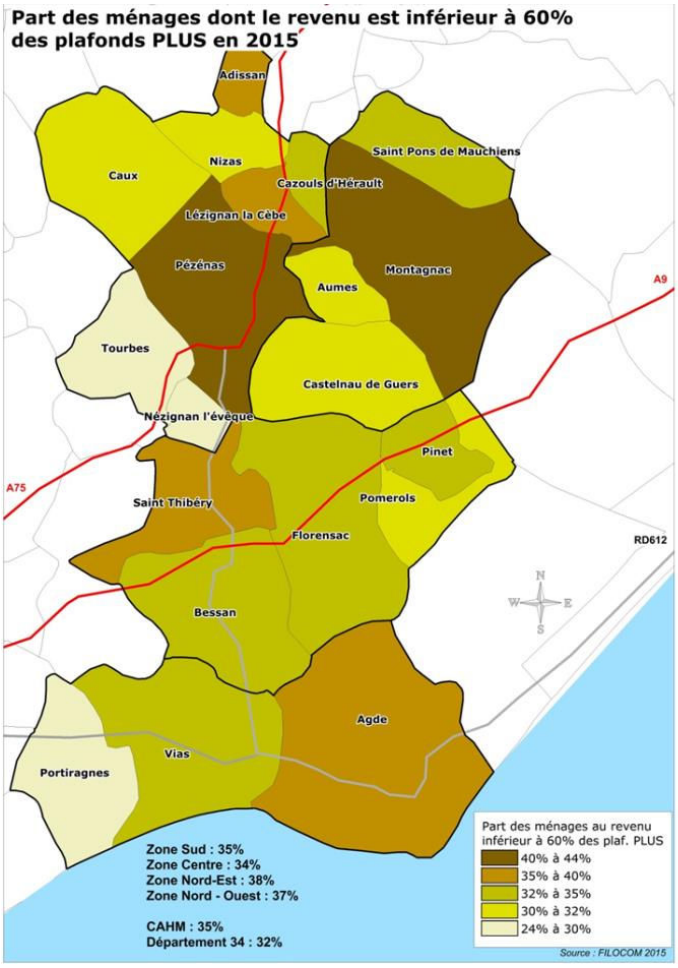
un petit pôle d'emploi attractif pour les petites communes alentours. Le phénomène est davantage marqué à Pézenas : 1 100 actifs vont travailler à l'extérieur de la commune tandis que 3 400 actifs entrent sur la commune travailler.

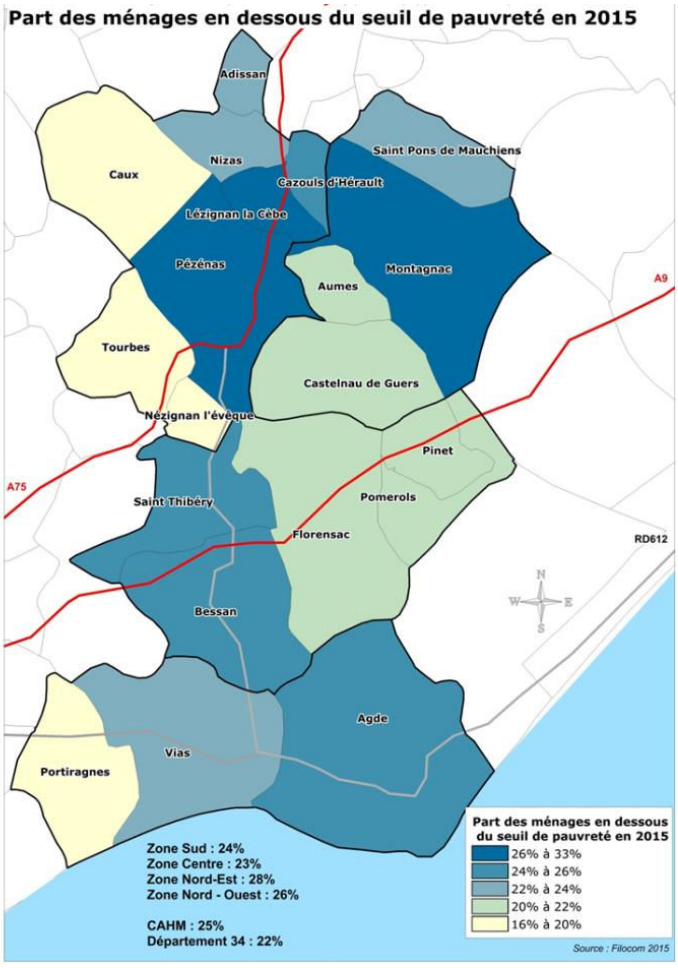
Le profil socio-économique de la population

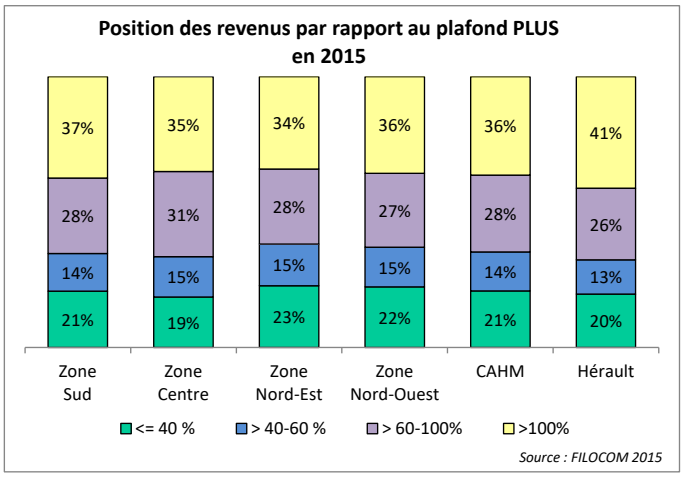
Des ménages très fragiles du point de vue socio-économique

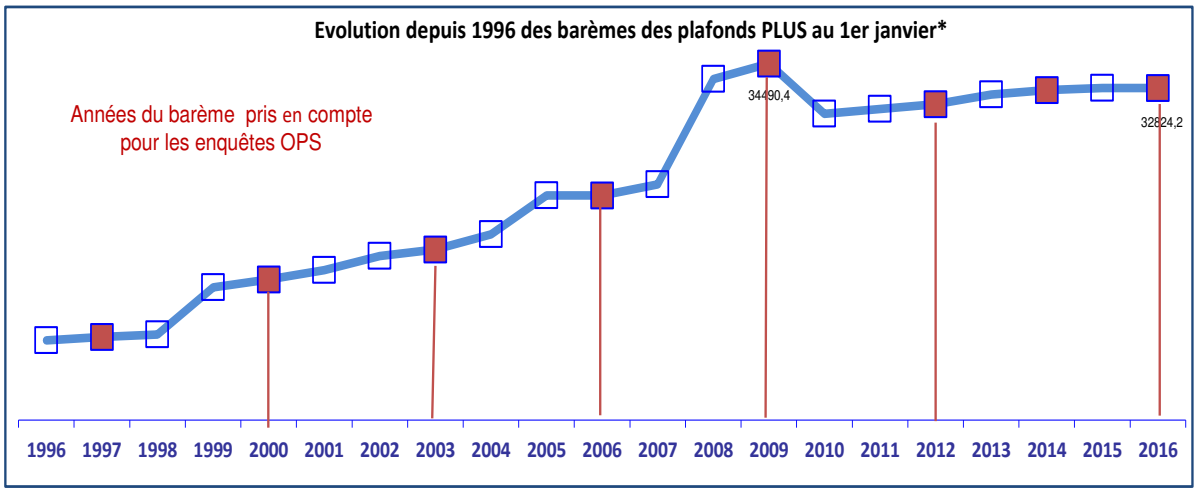
37% des ménages peuvent prétendre à un logement très social et 64% à un PLUS en 2015, contre plus de 2/3 en 2009, soit un peu plus mais en lien avec des plafonds plus élevés. Les communes avec le plus de ménages précaires (<60% des plafonds PLUS) sont Pézenas (43%) et Montagnac (42%). Les ménages du nord sont globalement plus fragiles du point de vue des revenus. Il y a un peu plus de ménages éligibles au PLAI que dans le département de l'Hérault (+2 points) ainsi qu'au PLUS (+5 points), semblable à ce que l'on observe à l'échelle du département.

On observe les mêmes tendances que pour les plafonds de revenus, soit un quart des ménages sous le seuil de pauvreté.

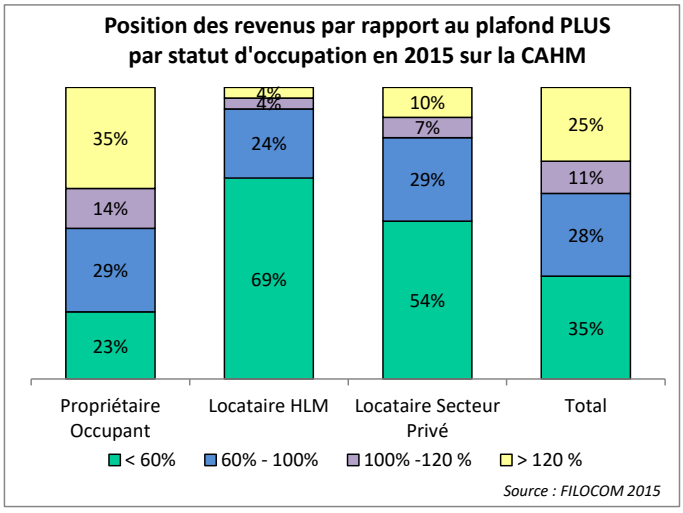








Sur l'intercommunalité, plus de la moitié (54%) des locataires du parc privé peut prétendre à un logement très social (35% pour l'ensemble des habitants). 83% des locataires du parc privé peuvent prétendre à un logement PLUS. Le parc locatif privé joue le rôle de parc social de fait. 49% des propriétaires occupants ont un revenu supérieur au plafond PLUS, alors que les locataires HLM sont 8% à disposer de revenus similaires, 17% pour les locataires du parc privé.

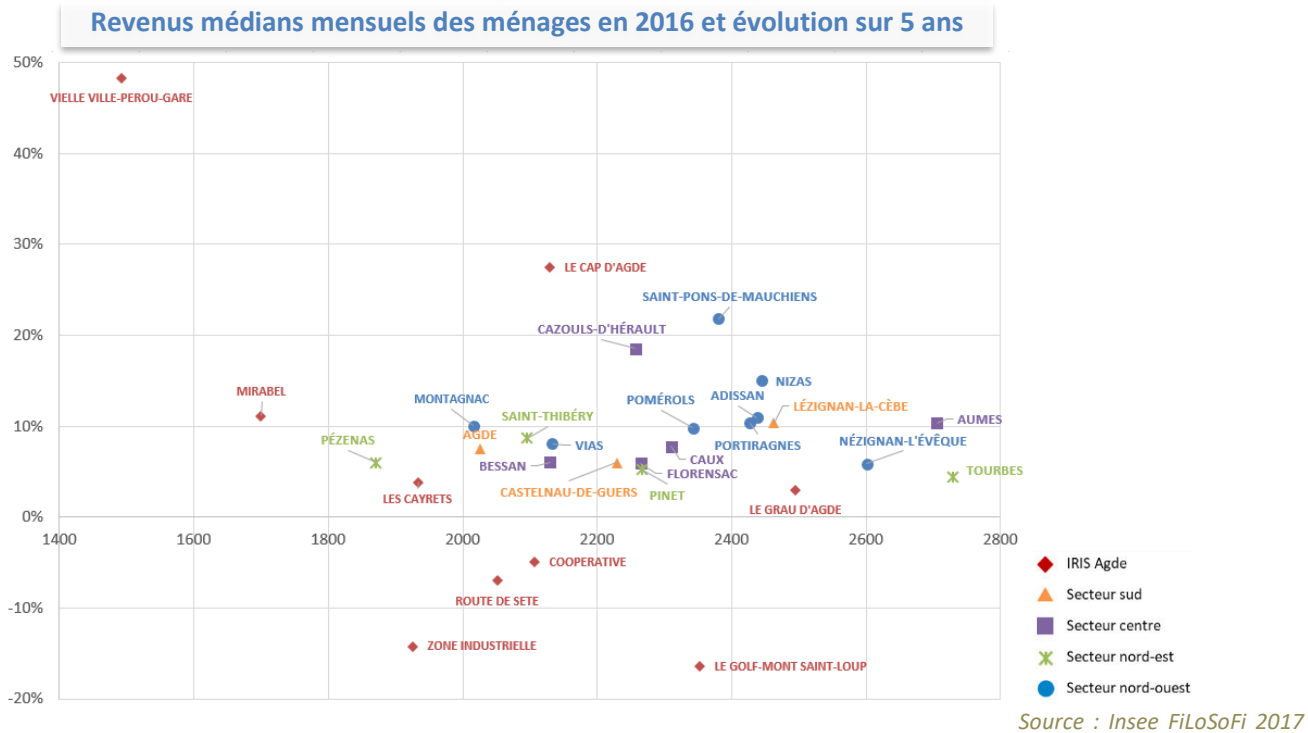


Une bonne progression du revenu médian sur l'intercommunalité

La Communauté d'Agglomération a connu dans son ensemble une progression des revenus sur la période 2011-2016 selon les données Insee FiLoSoFi. En effet, toutes les communes voient le revenu mensuel médian de leurs ménages progresser avec une moyenne autour de 10%. Une progression importante en partie liée au dynamisme démographique et aux logiques de report des ménages des grandes agglomérations proches (Béziers, Montpellier).

Des nuances néanmoins, notamment avec certaines communes du Nord, plutôt rurales qui progressent fortement de l'ordre de plus de 15% (Saint-Pons-de-Mauchiens, Cazouls-d'Hérault, Nizas). Les communes dont les ménages possédaient des revenus confortables, notamment celles de l'ouest de Pézenas, voient leur revenus continuer de progresser mais moins fortement que sur la dernière période.

A noter que les villes d'Agde et de Pézenas voient leur revenus progresser de manière plus modérée, notamment du fait d'une périurbanisation croissante des ménages qui poussent ceux ayant des revenus plus confortable à partir en périphérie. On peut noter que les quatre IRIS (Coopérative, Route de Sète, Zone industrielle et Le Golf-Mont Saint-Loup) ont vu leur revenu médian diminuer (entre 5 et 15%).



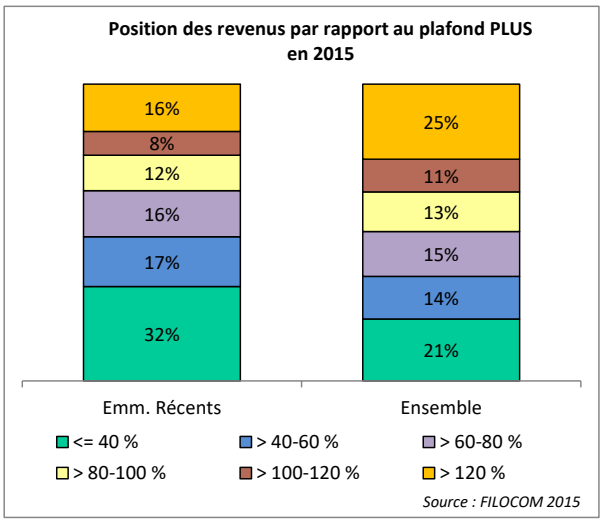
Source : Insee FiLoSoFi 2017

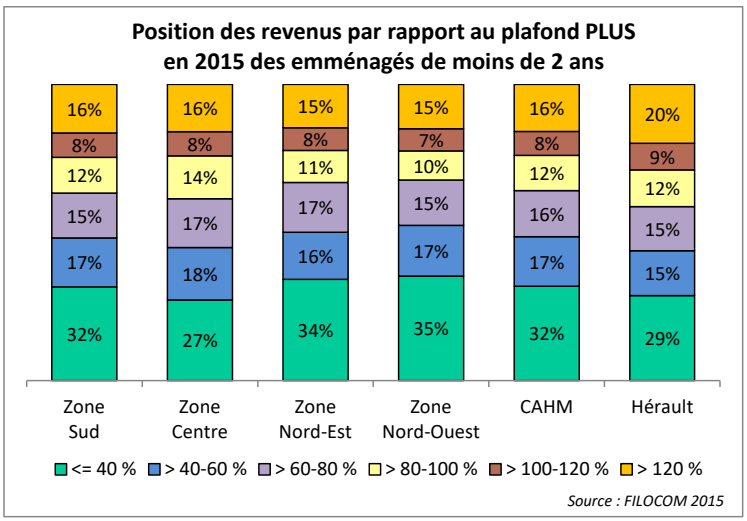
De nouveaux emménagés plus précaires

8 350 personnes vivent sur le territoire depuis moins de 1 an. La majorité s'installe dans la partie Sud (4 186, 50%), 22% dans la zone Nord-Ouest ; 19% au Centre et 9% au Nord-Est.

Les revenus des nouveaux arrivants sont inférieurs à ceux de l'ensemble des habitants. En effet, 65% des emménagés récents ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS contre 50% pour l'ensemble des habitants. De plus, la tranche supérieure (+ de 120% du plafond PLUS) est inférieure de 9 points pour les emménagés récents (16% contre 25% pour l'ensemble).

Les emménagés récents les plus précaires s'installent dans les zones Nord-Est et Nord-Ouest (67% des ER en dessous de 80% du plafond PLUS). La zone Centre est la moins impactée par la précarité des nouveaux arrivants.





Comparé à l'ensemble de l'Hérault, les emménagés récents sur l'Agglomération sont globalement précaires, avec 59% des nouveaux arrivants disposant de revenus inférieurs à 80% du plafond PLUS. De plus, les revenus supérieurs (+ de 120% du plafond PLUS) emménagent moins sur le territoire (5 points de moins que pour l'ensemble de l'Hérault).

Le besoin en logements sociaux sur le territoire

Une très forte pression sur la demande locative sociale

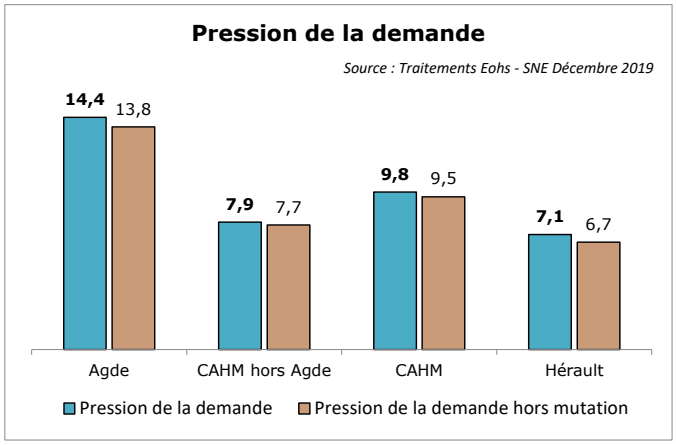
La CAHM recense 2 177 demandes locatives sociales en 2019 pour 223 attributions, soit une pression de 9,8 demandes par attribution, contre 5,3 en 2016.

La pression de la demande est encore plus importante à Agde avec 14,4 demandes pour une attribution. C'est également le cas sur des communes moins dotées telles que Vias, Montagnac ou Portiragnes.

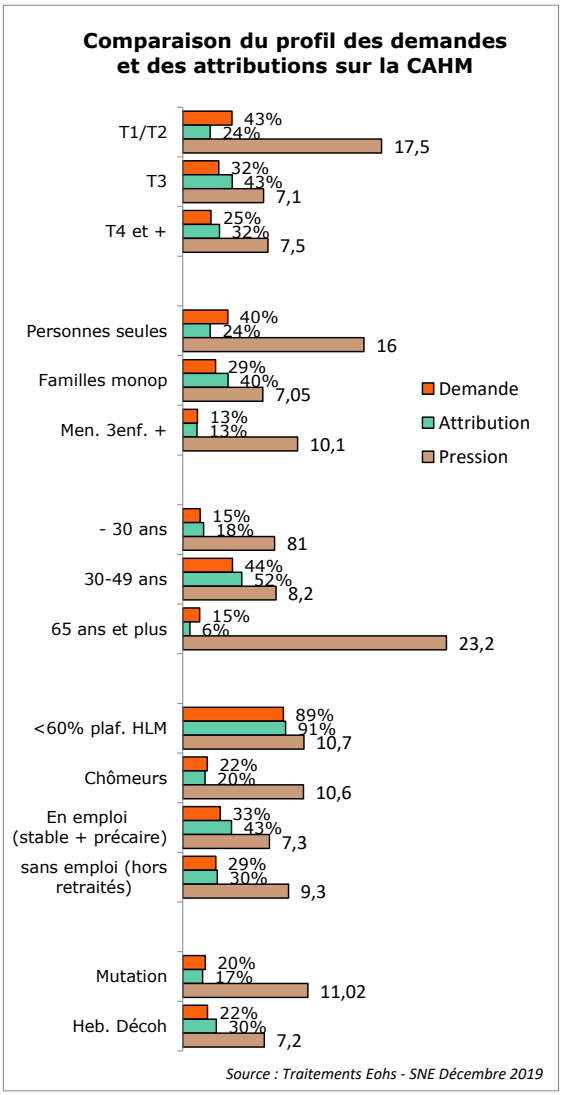
Parmi les 2 177 demandeurs :

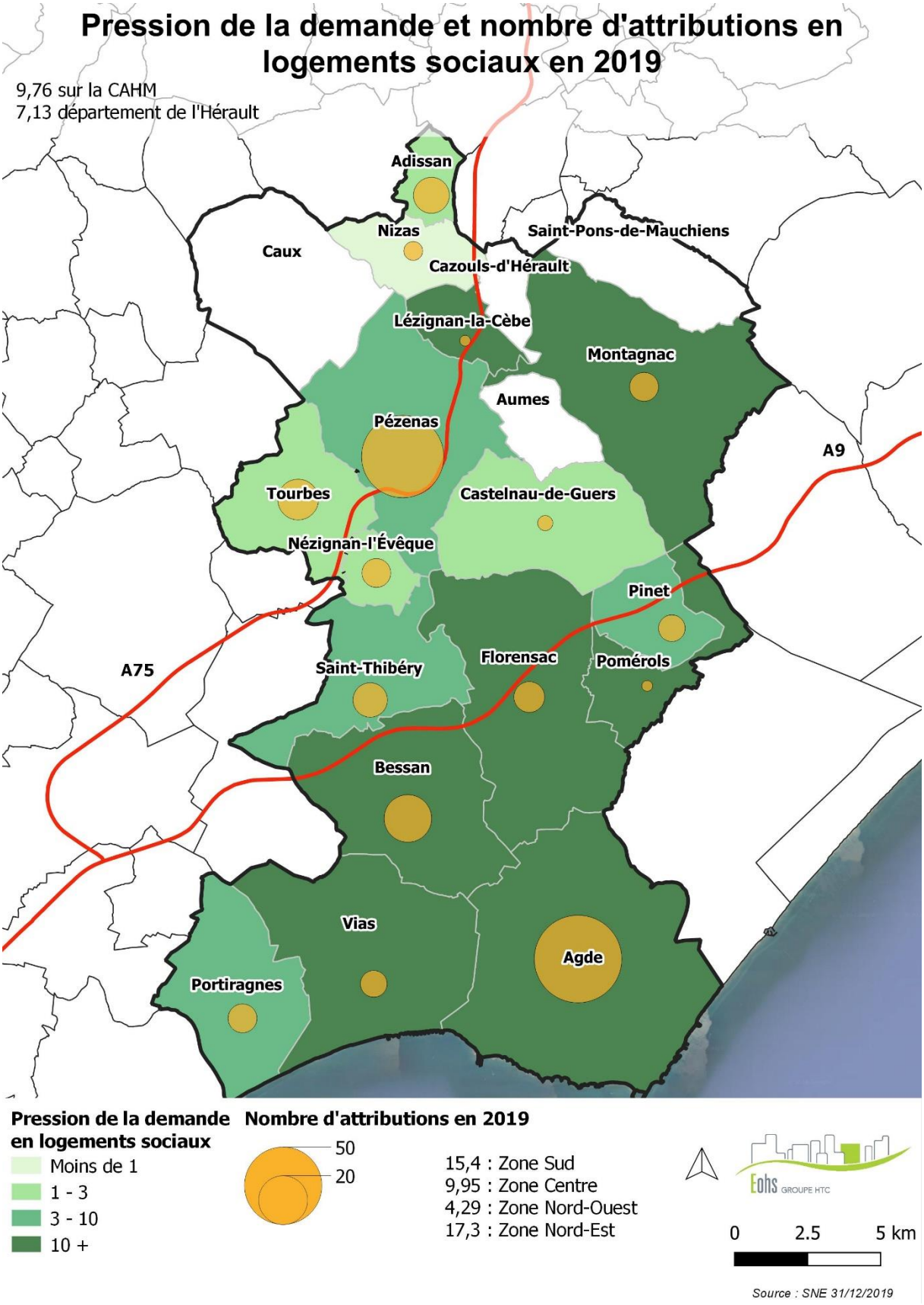
- Il s'agit pour 20% de demandes de mutation au sein du parc
- 18% ont déposé une demande depuis plus de 2 ans
- 81% ont des revenus en dessous des plafonds PLAI

46% de la demande porte sur Agde, pour 39% de l'offre, et seulement 14% de la demande porte sur Pézenas pour 25% de l'offre. 40% de la demande porte sur les autres communes de l'agglomération, pour 36% de l'offre.



Une politique de peuplement et de rééquilibrage territorial est nécessaire afin de développer davantage l'offre locative sociale. Un travail sur les attributions permettra d'harmoniser le peuplement. En effet, on peut voir que la demande est plus forte pour les personnes seules, de plus de 65 ans, ou au chômage ou en mutation professionnelle : ce sont donc ces profils de demandeurs qui trouvent le moins d'offre en adéquation avec leurs besoins. Un travail sur cette offre pourra permettre à tous les ménages d'habiter sur la CAHM tout en réduisant l'effort financier des ménages. Les logements T2 et T3 sont les plus demandés sur le territoire, correspondant aux besoins d'une grande partie des ménages.





On constate que la demande est plus importante sur les pôles d'emploi que sont Agde et Pézenas, ce qui correspond aussi à la localisation de la majorité de l'offre.

Les ménages de 1 et 5 personnes à accueillir en priorité

Les ménages composés de 1 ou de 5 personnes sont les plus précaires. En effet, 80% des ménages composés d'une seule personne sont éligible au PLUS et 30% au PLAI, et 90% des ménages de 5 personnes sont éligible au PLUS et 50% au PLAI. Les ménages de composés de 2 ou de 3 personnes sont quant à eux plus aisés : 30% ont un revenu supérieur au plafond du PLUS. **Le besoin de logement social est ainsi celui des ménages de 1 et de 5 personnes.**

2017	1er quartile	Médiane	3e quartile	Ecart interquartile	1er décile	2e décile	3e décile	4e décile	Médiane	6e décile	7e décile	8e décile	9e décile
Ménage 1 personne	883 €	1 393 €	1 973 €	1 089 €	331 €	756 €	996 €	1 204 €	1 393 €	1 590 €	1 823 €	2 133 €	2 690 €
Ménage 2 personnes	1 188 €	1 752 €	2 418 €	1 229 €	1 029 €	1 583 €	1 970 €	2 298 €	2 628 €	2 965 €	3 373 €	3 920 €	4 889 €
Ménage 3 personnes	963 €	1 577 €	2 248 €	1 285 €	815 €	1 470 €	1 977 €	2 411 €	2 838 €	3 282 €	3 753 €	4 386 €	5 489 €
Ménage 4 personnes	968 €	1 503 €	2 066 €	1 097 €	1 040 €	1 754 €	2 321 €	2 753 €	3 157 €	3 567 €	4 020 €	4 708 €	5 856 €
Ménage 5 personnes	543 €	1 014 €	1 608 €	1 066 €	498 €	1 092 €	1 520 €	1 890 €	2 434 €	2 946 €	3 484 €	4 210 €	5 488 €

Source : INSEE, DGI revenus déclarés en 2017, plafonds de ressources Hlm 2020
Hypothèse : Les personnes à charge ont moins de 14 ans

Plafonds HLM en revenu fiscal mensuel (2020) hors Ile-de-France :

Nombre de personnes	PLAI	PLUS	PLS
1 personne	1 101€	2 001€	2 601€
2 personnes	1 794€	2 990€	3 887€
3 personnes	2 156€	3 594€	4 672€
4 personnes	2 368€	4 305€	5 596€
5 personnes et plus	2 803€	5 096€	6 625€

Des besoins importants aujourd'hui non satisfaits

- Une faible mobilité et vacance dans le parc social
- Des revenus très précaires
- Une demande qui ne cesse d'augmenter avec le développement des programmes de logements sociaux, ne faisant pas diminuer la pression sur le marché locatif social
- Des loyers élevés dans le parc privé : selon l'observatoire des loyers (ADIL 34), en 2017, le loyer médian hors Agde était de 8,3€/m². A Agde, le loyer médian monte à 10,6€/m².
- Une accession à la propriété très difficile
- Un afflux migratoire qui se poursuit, avec des ménages aux faibles revenus

La production d'une offre sociale est donc cohérente avec les besoins des ménages du territoire, afin de faciliter l'accès au logement des ménages les moins aisés, et pour compléter l'offre privée, qui demeure onéreuse sur le territoire, et ne peut répondre aux besoins de tous. Une partie de cette production sociale peut se réaliser sous la forme d'accession aidée.

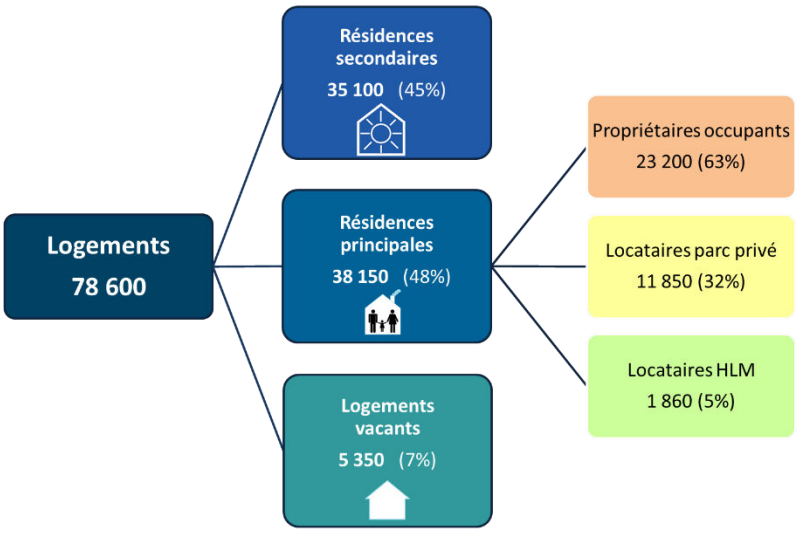
Enjeu 1 : Répondre à des besoins croissants

- Permettre un rééquilibrage du peuplement
- Maintenir et développer l'offre permettant l'accès à l'ensemble des ménages au territoire
- Apporter une réponse pour les situations les plus précaires présentes sur le territoire
- Offrir aux ménages un parcours résidentiel varié sur l'agglomération
- Apporter des logements qui correspondent à tous, à tous les âges de la vie, à tous les budgets
- Imbriquer au mieux les projets de logements dans une dynamique de rapprochement des pôles de vie aux pôles d'emploi

LE PARC DE LOGEMENTS ET LES DYNAMIQUES URBAINES

Les résidences principales

Seule la moitié des logements sont occupés à l'année en 2015. Parmi les résidences principales, 63% sont propriétaires occupants, 32% sont locataires du parc privé et 5% sont locataires du parc HLM.

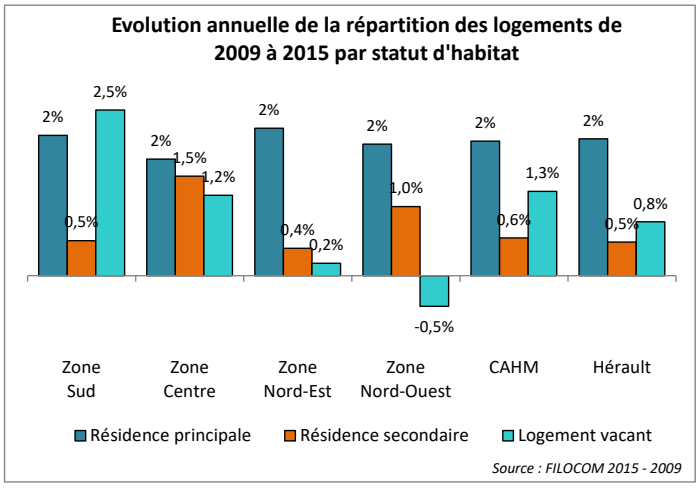


Un parc de résidences principales qui devient majoritaire

L'offre en résidences principales et en résidences secondaires est essentiellement concentrée dans la zone sud. En effet, le sud de la Communauté d'Agglomération concentre 70% des logements et 93% des résidences secondaires. Les résidences secondaires représentent 59% de l'offre de logements de la zone sud alors que dans les autres zones cela concerne entre 10% et 12% des logements.

La CAHM concentre quant à elle 31% des résidences secondaires du département de l'Hérault mais seulement 7% des résidences principales, comme en 2009.

Le parc de résidences principales évolue plus rapidement que les autres. En 2009, on comptait encore légèrement plus de résidences secondaires que de résidences principales (+53) alors qu'en 2015 on compte davantage de résidences principales (+3 065). On compte 100 résidences principales supplémentaires pour 27 résidences secondaires et 9 logements vacants supplémentaires. Cette évolution est tout de même moins rapide qu'auparavant (+2% par an contre +2,8 entre 2001 et 2009) tandis que les résidences secondaires évoluent davantage (+0,6% contre +0,1%).

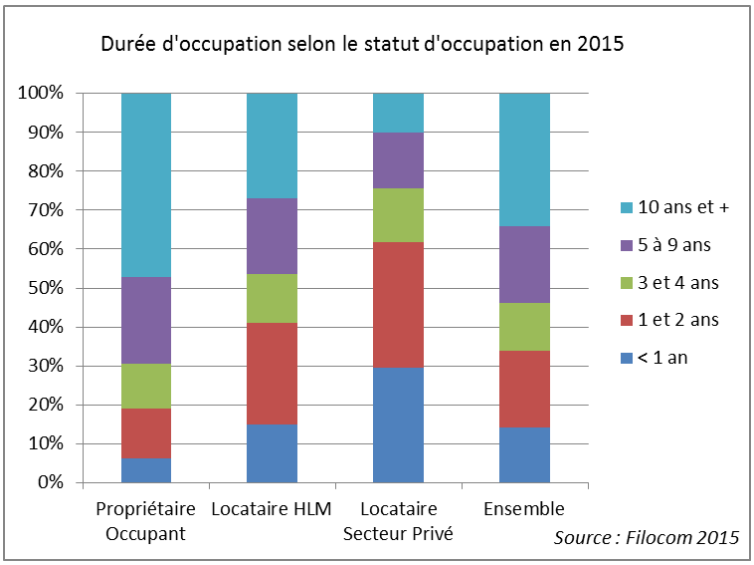


Les résidences secondaires évoluent très fortement à Vias (+5,5%) et à Tourbes (+4,3%) tandis qu'à Agde (+0,2%) et Portiragnes (+0,4%), elles augmentent relativement peu. Elles reculent à Cazouls-d'Hérault (-3,9%) et Saint-Pons-de-Mauchiens (-0,2%).

Une durée d'occupation longue pour les propriétaires occupants

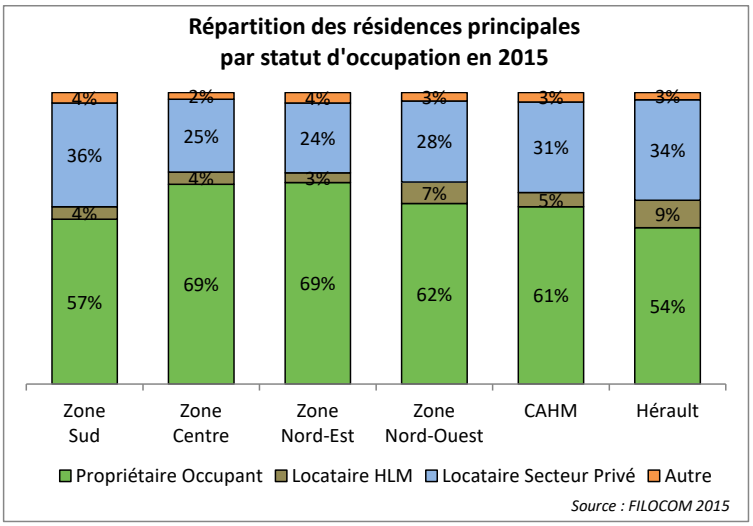
Les propriétaires occupants sont majoritairement attachés à leurs biens. 70% d'entre eux sont installés dans leurs logements depuis plus de 5 ans. Dans le parc privé, les petites typologies de logement enregistrent une rotation importante. En effet, les ménages du parc privé sont ceux qui ont la mobilité la plus élevée. 75% d'entre eux occupent leur logement depuis moins de 4 ans.

A la différence des locataires du parc privé, les locataires HLM sont captifs du parc public. 45% y vivent depuis plus de cinq ans. La faible mobilité révèle une tension du marché existant.



La propriété pavillonnaire comme statut d'occupation principal

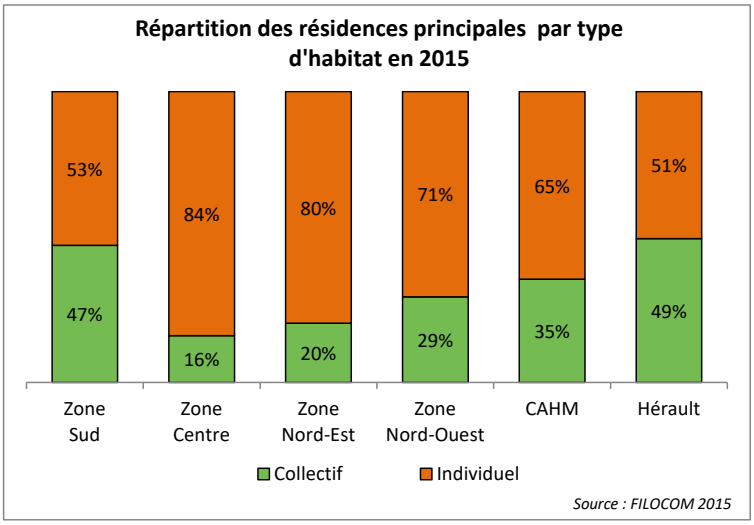
On compte davantage de propriétaires occupants à l'échelle de la CAHM qu'à l'échelle du département de l'Hérault. En effet, sur la CAHM, six ménages sur dix sont propriétaires du logement dans lequel ils habitent. Ce taux est plus important dans les zones centre et nord-est où il atteint sept ménages sur dix. En revanche, la CAHM accueille près de deux fois moins de locataires HLM qu'à l'échelle du département de l'Hérault. La proportion de logements locatifs privés est plus importante dans la zone sud tandis que celle de logements locatifs sociaux est plus importante dans la zone nord-ouest (du fait de la présence de Pézenas notamment).



Depuis 2009, on constate un léger développement du parc locatif privé au détriment de celui des propriétaires occupants tandis que la part de HLM n'est que très légèrement plus importante (5% contre 4% en 2009).

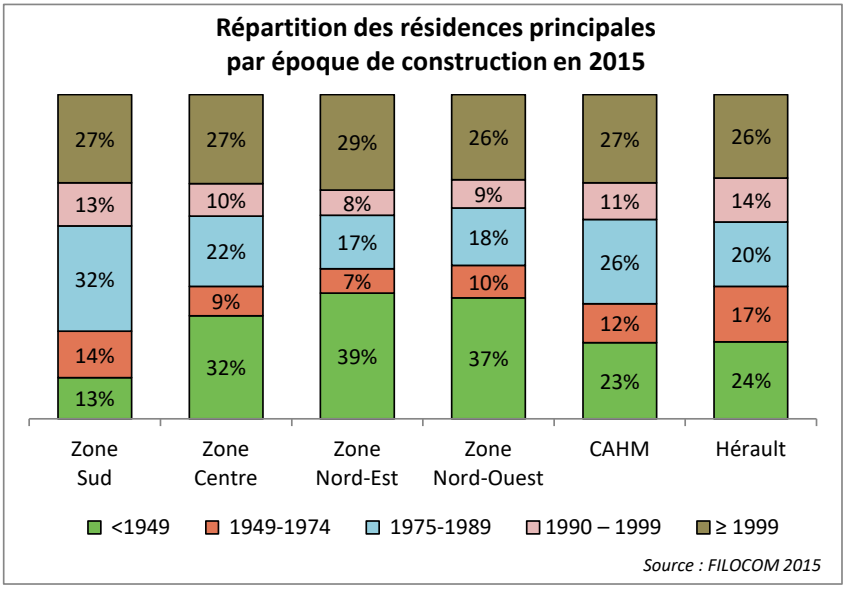
Les logements collectifs sont principalement développés dans la zone sud de la CAHM. En effet, près de la moitié des logements existants d'Agde (46%) et de Pézenas (51%) sont de type collectif.

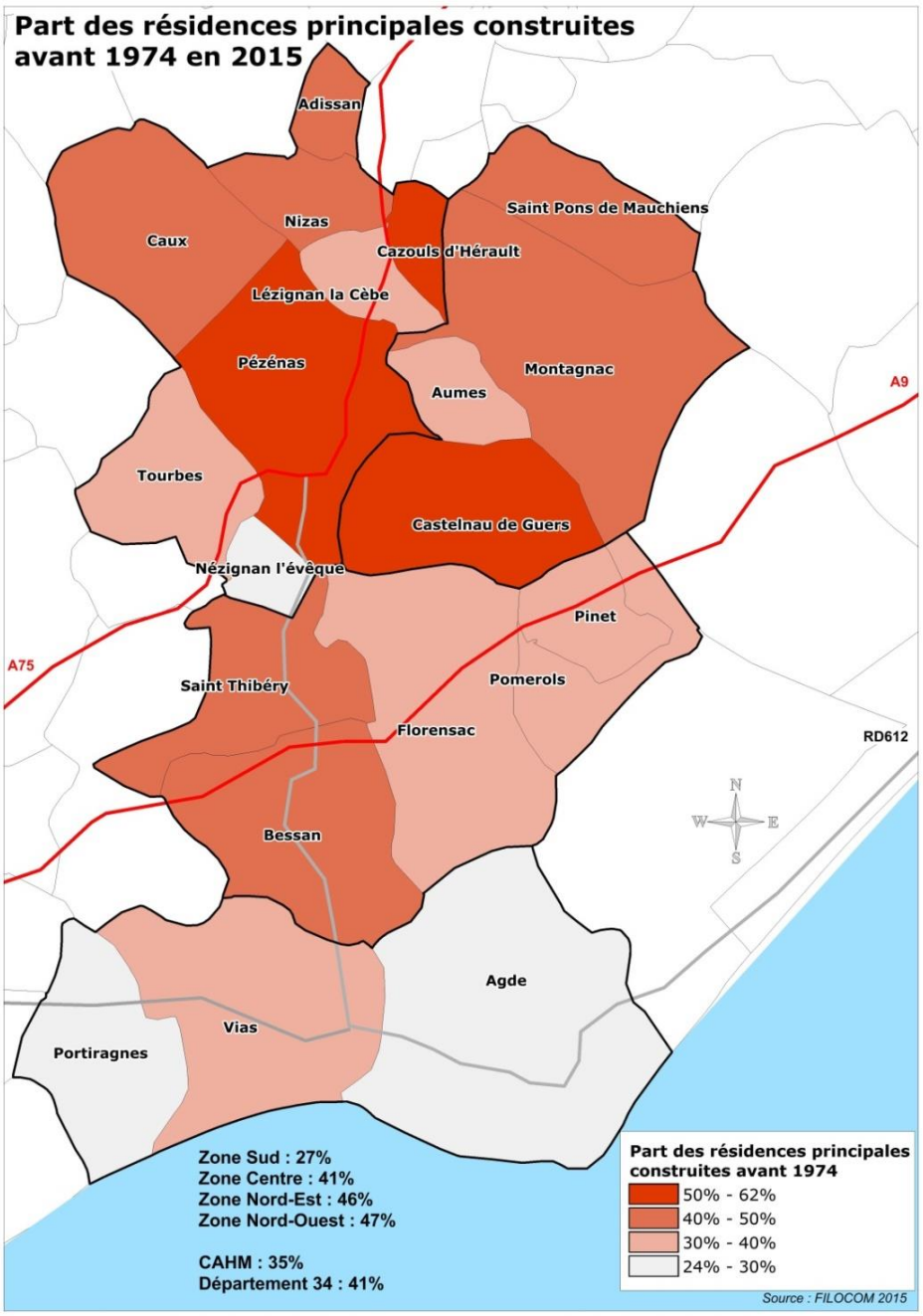
La zone nord-ouest accueille également une part assez importante de petits logements collectifs de centre-ville, tandis que dans les communes des zones Centre, Nord-Est et Nord-Ouest, plus de ¾ des logements dont de type individuels. Cette proportion n'évolue plus depuis 2009.



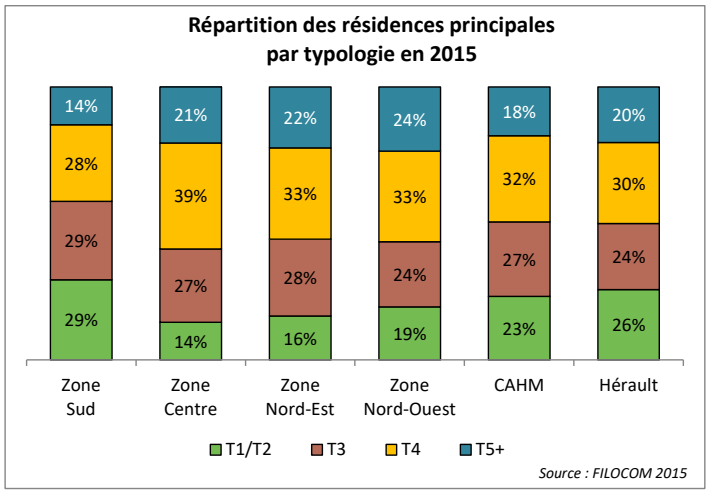
Des logements plus récents et plus petits dans la zone sud de la CAHM

Le parc de logement est nettement plus récent dans la zone sud. En effet, certaines communes ont connu un important développement après les années 2000 : Nézignan-l'Evêque (49%), Lézignan-la-Cèbe (37%), Adissan et Pinet (36%) et Portiragnes (35%). Dans la zone sud, à peine plus d'un quart de l'offre s'est développée avant les premières règlementations thermiques de 1974. Les résidences principales anciennes sont principalement concentrées dans la zone nord ainsi que dans la zone centre. Le développement de la CAHM a été plus important que celui du département de l'Hérault entre 1975 et 1989.

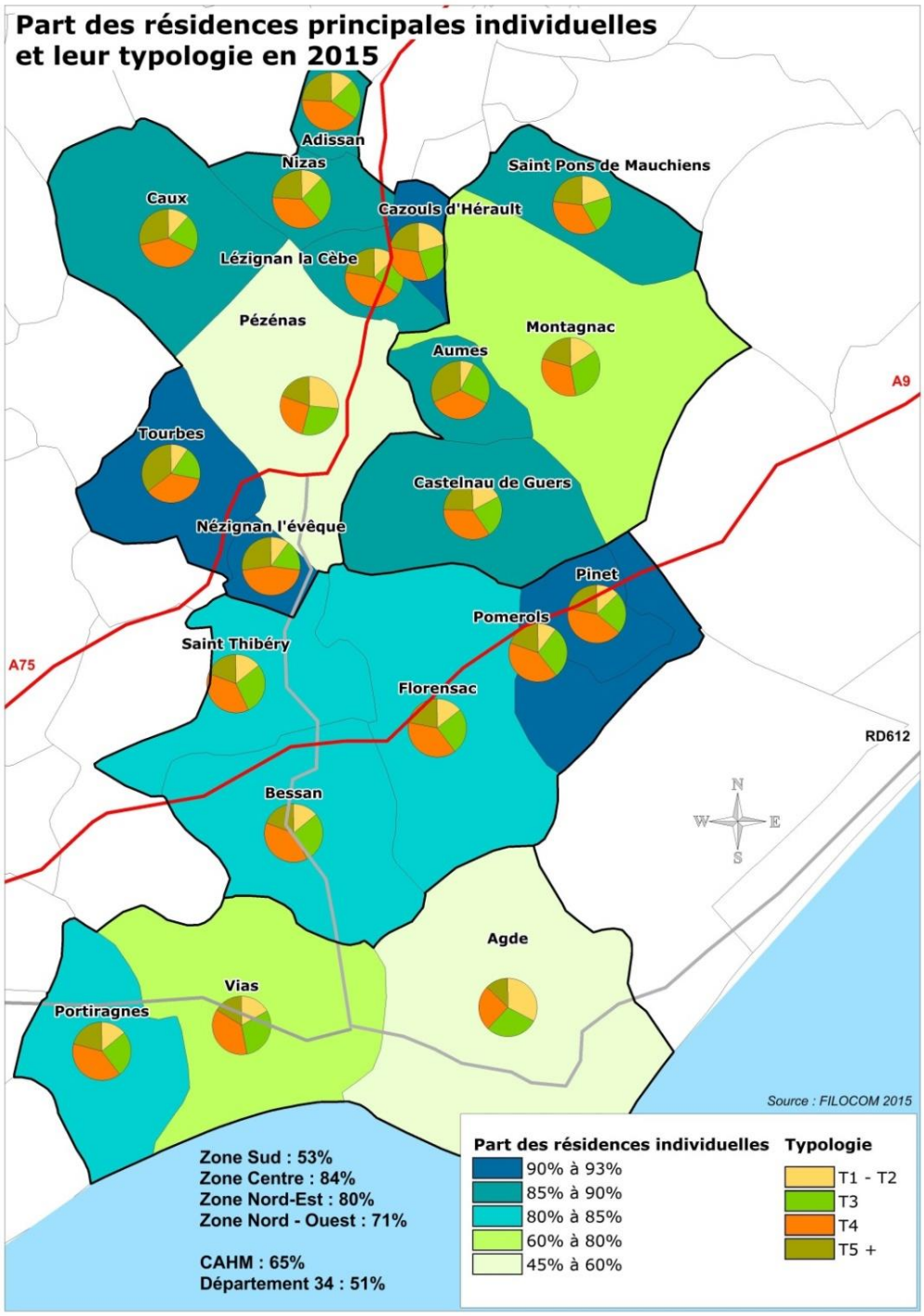




On peut voir que les résidences principales construites avant 1974 sont principalement concentrées au Nord du territoire, et plus particulièrement à Pézenas, Cazouls d'Hérault et Castelnau de Guers, avec plus de 50% des résidences principales antérieures aux règlementations thermiques.



On note également la prédominance de logements petits (T1-T2) dans la zone sud de la CAHM, et plus particulièrement à Agde et Pézenas. En effet, 58% des T1-T2 en résidence principale sont localisés à Agde et 13% sont localisés à Pézenas. La proportion de petits logements sur le territoire de la CAHM est tout de même inférieure à celle du département de l'Hérault (-3 points), mais également à la demande des habitants, par rapport aux formes, besoins et contraintes propres aux ménages du territoire (notamment les jeunes et les personnes aux revenus modestes).

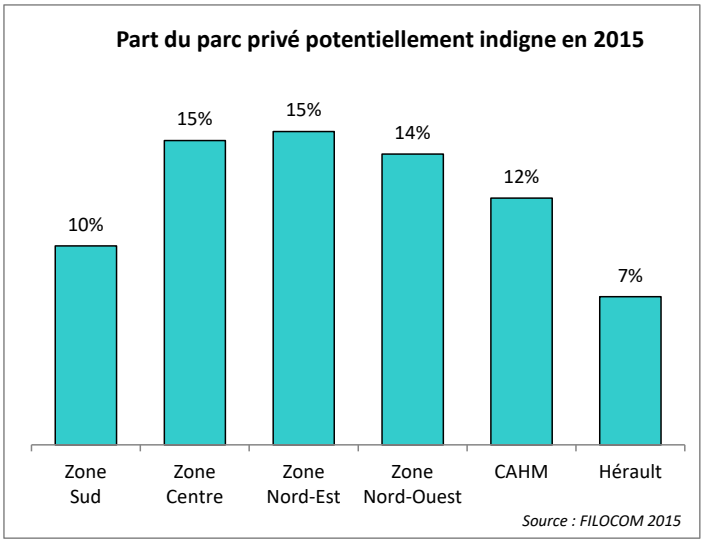

Part des résidences principales individuelles et leur typologie en 2015
Adissan
Nizas
Caux
Saint Pons de Mauchiens
Cazouls d'Hérault
Lézignan la Cèbe
Pézénas
Montagnac
Aumes
A9
Tourbes
Castelnau de Guers
Nézignan l'évêque
Pinet
Pomerols
Saint Thibéry
A75
Florensac
RD612
Bessan
N
W
E
S
Agde
Vias
Portiragnes
Source : FILOCOM 2015
Zone Sud : 53%
Zone Centre : 84%
Zone Nord-Est : 80%
Zone Nord - Ouest : 71%
CAHM : 65%
Département 34 : 51%
Part des résidences individuelles
90% à 93%
85% à 90%
80% à 85%
60% à 80%
45% à 60%
Typologie
T1 - T2
T3
T4
T5 +

L'habitat indigne localisé majoritairement dans les centres anciens

En 2015, 4 600 résidences principales privées sont potentiellement indignes. Ce nombre s'est résorbé par rapport à l'année 2007 où 5 132 logements étaient concernés. L'ensemble de la CAHM a une part très importante de ses logements demeurant potentiellement indigne, et notamment dans les zones nord-est et centre, au regard de celle du département (12% contre 7%).

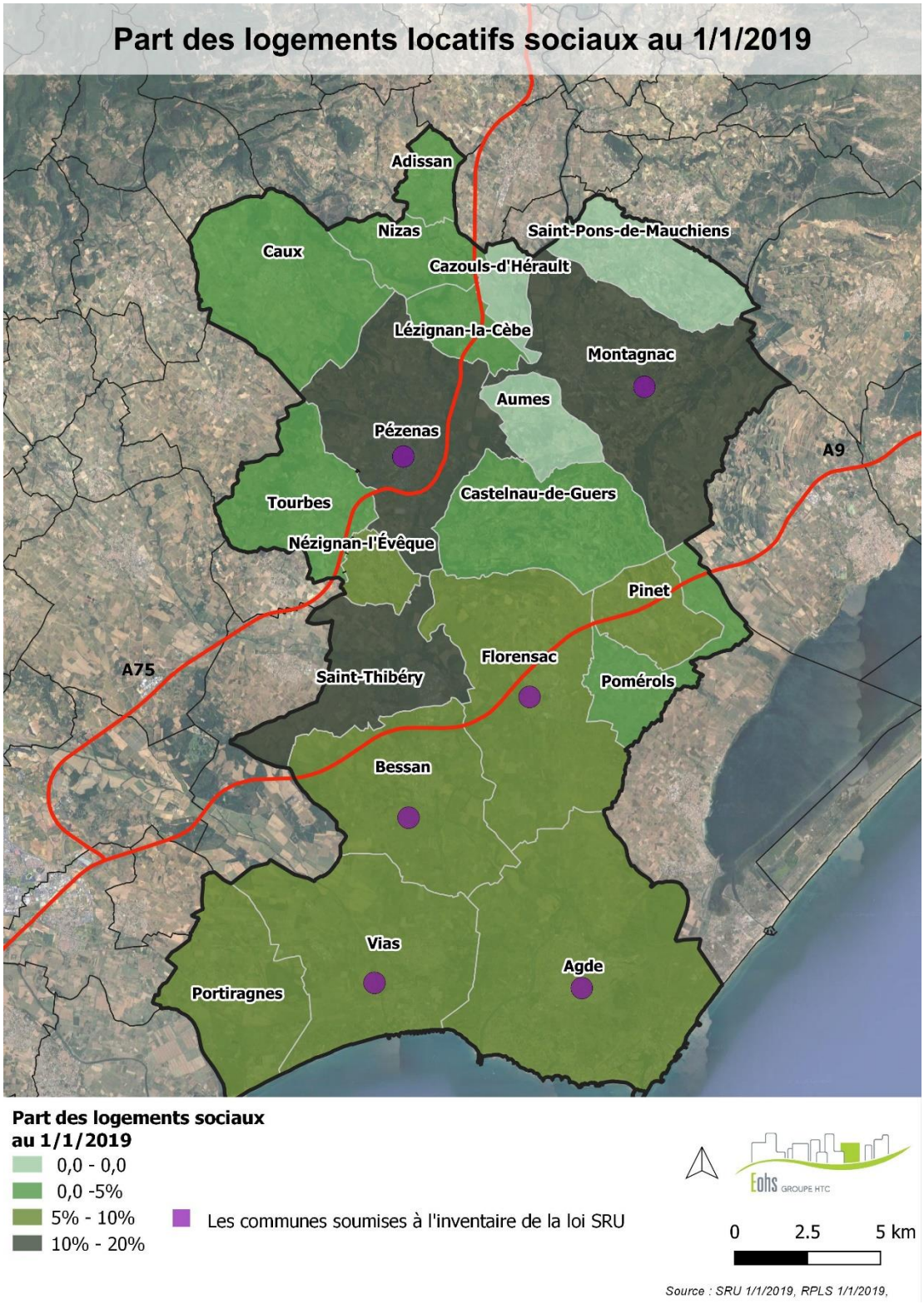
Les villes d'Agde et de Pézenas sont les communes où le nombre logements potentiellement indigne est le plus important, ces communes étant celles disposant de grands centres anciens où le nombre de logement potentiellement indigne est généralement supérieur.

62% du parc potentiellement indigne (PPPI) est occupé par des locataires, et 38% par des propriétaires occupants. La part des locataires concernés est en forte augmentation en comparaison avec 2007 (de 50% à 62%).



Une offre locative sociale faible et récemment développée

On compte 2 710 logements sociaux sur l'agglomération selon le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) de 2019, soit 7,7% des résidences principales. 41% d'entre eux sont concentrés à Agde et 23% à Pézenas. Néanmoins, la répartition du parc est relativement équilibrée au regard de la localisation des ménages.



En 2009, le nombre de logements locatifs sociaux était de 1 755, chiffre qui a vu une hausse de 58%, soit 6% de plus par an en moyenne, avec 2 775 logements locatifs sociaux en 2019. Le parc est complété par des logements conventionnés avec l'Anah qui représentent un peu plus de 10% de l'offre sociale « HLM » classique, et qui viennent s'ajouter au parc public.

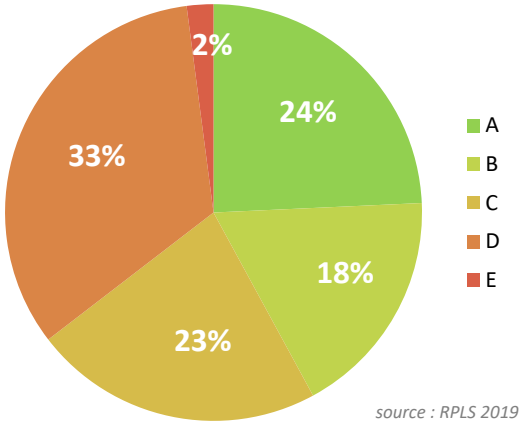
Les 6 communes soumises à la loi SRU sont en déficit avec des taux variant entre 5% (Vias) et près de 19% (Pézenas). Trois communes demeurent sans aucune offre locative sociale « classique » (bailleurs HLM), à savoir Saint-Pons de Mauchiens, Cazouls d'Hérault et Aumes.

On note la présence d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sur le centre ancien de la commune d'Agde, concentrant majoritairement des logements privés et 98 logements sociaux. Sur ce périmètre, on compte autant de logements conventionnés, et un parc total de 1 672 résidences principales estimées en 2015 (cf. diagnostic de la Politique de la Ville).

A l'échelle de la CAHM, la performance énergétique du parc de logements sociaux est correcte. 42% des bâtiments sont de classe A et B, les classes C et D représentent respectivement 23% et 33% du parc, tandis que seulement 2% des bâtiments sont de classe E.

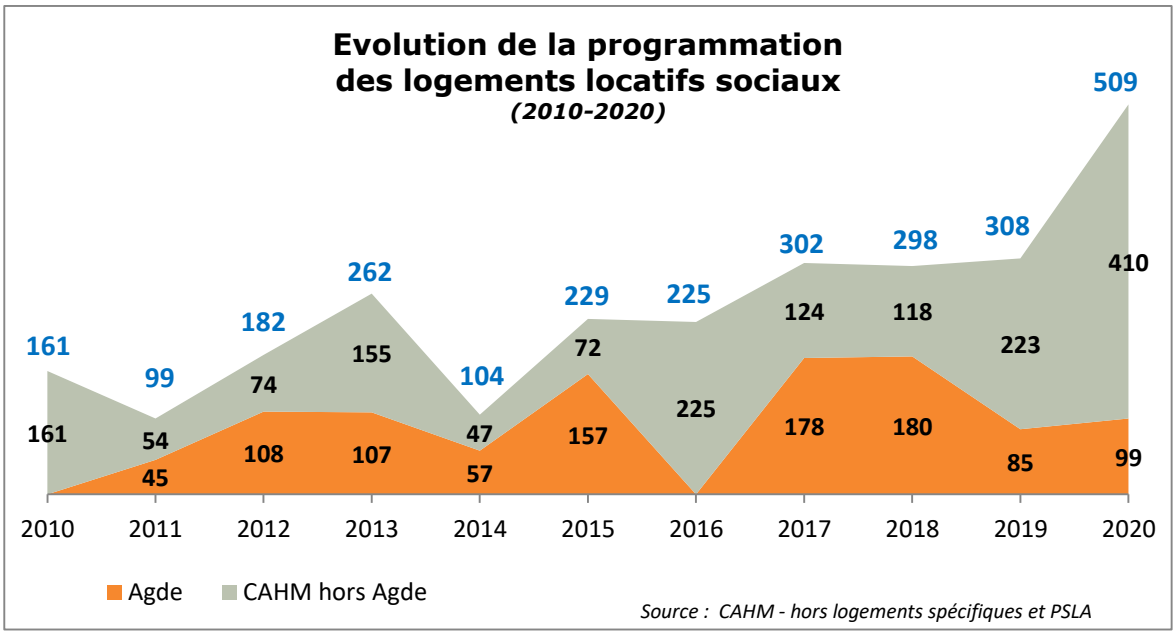
Plus de la moitié des bâtiments de classe A se situent dans la zone centre, tandis que les zones nord-ouest et nord-est concentrent 89% des bâtiments de classe E. La zone sud comporte près de 60% des classes B et près d'un tiers des classes D de la CAHM.

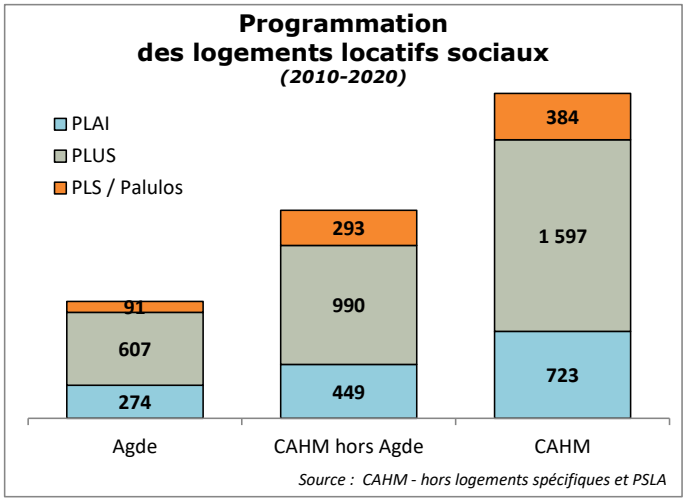
Performance énergétique (DPE) des LLS



source : RPLS 2019

La consommation d'énergie des logements sociaux est directement liée à leur année de production. Depuis 2010, près de 270 logements ont été programmés annuellement dont 38% à Agde. Cette production est encouragée par le PLH et la convention des aides à la pierre de la CAHM, mais elle reste tout de même en-deçà des objectifs initialement fixés à 290 logements programmés par an. Cependant, on note d'importants efforts pour rattraper l'objectif imposé par la loi SRU : la production 2018-2019 de logements locatifs sociaux a permis de faire augmenter ce taux de 3,9%, passant ainsi à 21% de la production en logements locatifs sociaux.





L'offre est globalement récente dans l'ensemble de l'EPCI, avec 55% du parc de l'agglomération construit après 2010 (y compris programmation 2020). Les zones centre et sud sont celles où la part du parc social construit après 1990 est la plus importante.

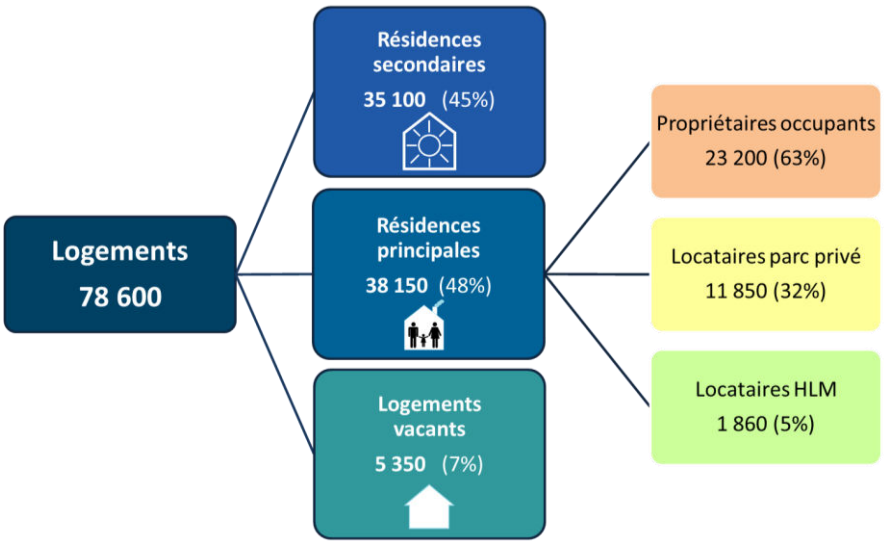
Seulement 31% du parc date d'avant 1990, avec une proportion légèrement plus élevée sur les plus petites communes.

Une part importante de l'offre sociale est produite en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, différent de la maîtrise d'ouvrage directe où le bailleur construit lui-même la résidence de LLS), avec 28 opérations sur 69 en VEFA entre 2012 et 2019, soit 40%. Cette tendance est très présente sur Agde. Cela permet de faciliter la sortie des projets et donc la production de logements locatifs sociaux. En revanche, les bailleurs sociaux ne maitrisent pas le processus de production tout au long des travaux, et la gestion partagée avec les promoteurs peut parfois poser problème.

Par ailleurs, le loyer moyen pour les logements sociaux sur la CAHM se situe autour de 5,5€/m², une moyenne légèrement supérieure sur la commune d'Agde à 5,7€/m², équivalente aux niveaux de loyer pratiqués à l'échelle départementale pour ce parc.

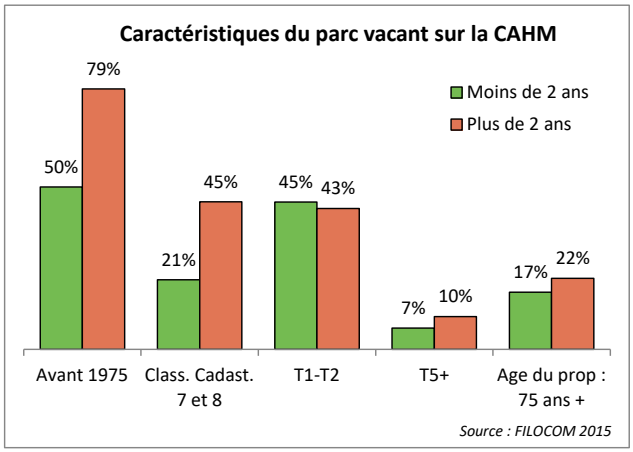
Les logements vacants

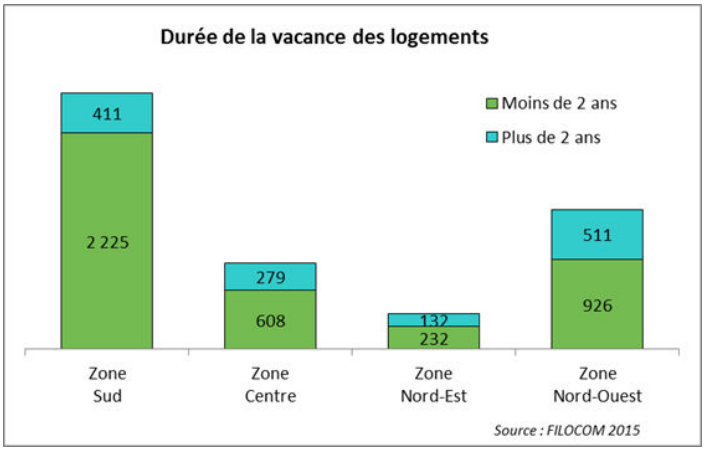
Seulement la moitié des logements sont occupés à l'année



La vacance est relativement modérée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, avec 5 350 logements vacants. Cela représente 7% du parc de la CAHM, contrairement au département de l'Hérault où ce taux atteint 9%. Les communes d'Agde et de Pézenas en concentrent plus de la moitié avec respectivement 2072 et 913 logements vacants.

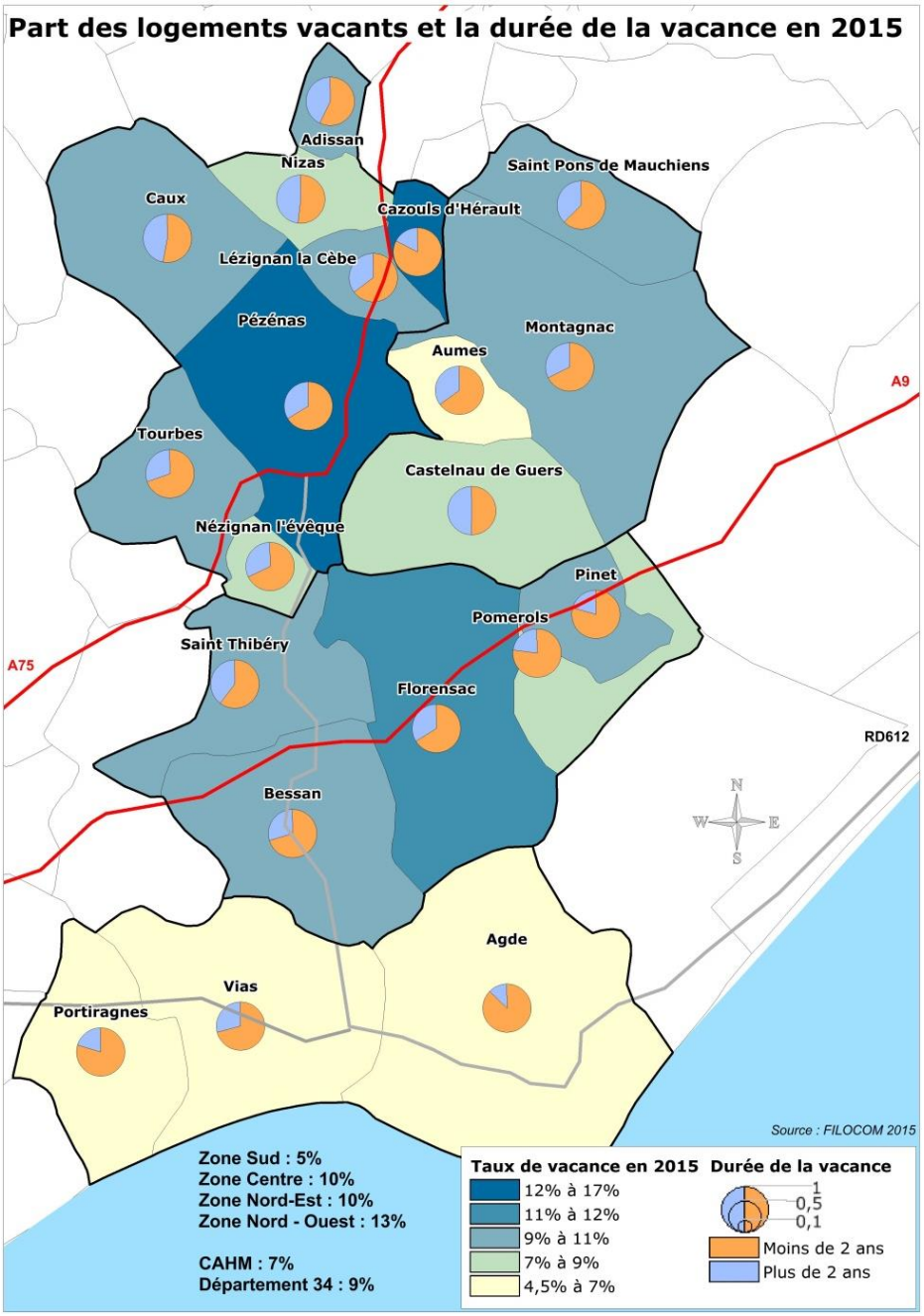
En proportion, ce sont les communes de Pézenas (17%), de Cazouls-d'Hérault, de Florensac (11%) et de Caux (11%) qui voient leur parc de logements demeurer vacant. La zone nord-ouest est la plus sujette à la vacance (13% du parc), les zones du centre et du nord-est sont à 10% chacune alors que la zone sud est la moins touchée avec 5% du parc (bien que ce soit dans cette zone qu'ils sont les plus nombreux, avec 2636 logements vacants)





La vacance progresse fortement à Florensac (+8% par an) à Vias (+3,9%) et à Agde (+2,7%). Au contraire, elle diminue fortement à Nizas (-9,4%), à Nézignan-l'Evêque (-3,5%) et à Aumes (-3,5%). Les zones sud et centre sont celles qui voient progresser leur vacance (+2,5% et +1,2%), alors que les zones nord la voient stagner voire diminuer (Nord-Est : +0,2% ; Nord-Ouest : -0,5%). A l'échelle de la Communauté d'Agglomération on observe un ralentissement du rythme de la vacance. Effet, celui-ci

augmente de 1,3% par an entre 2009 et 2015 (soit 383 logements sur toute la période) alors qu'il augmentait de 4,4% entre 2002 et 2009 sur la CAHM.



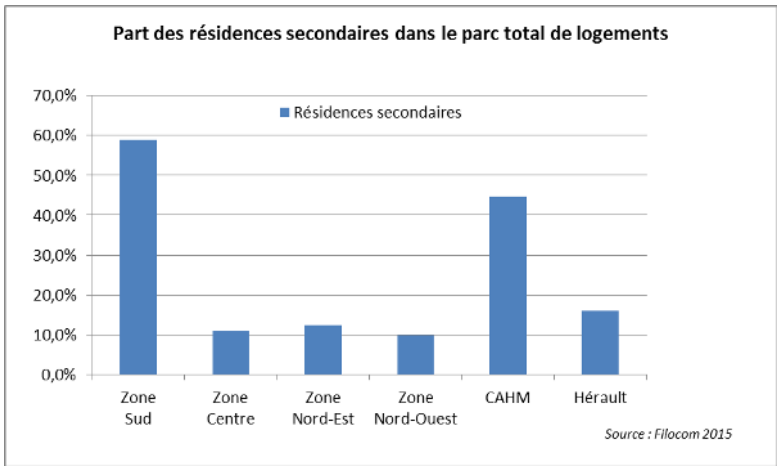
Environ 3/4 des logements vacants le sont depuis moins de deux ans. Les villes de Pézenas et d'Agde concentrent à elles seules 41% des logements vacants construits avant 1974 et inoccupés depuis plus de deux ans. La vacance longue est principalement liée à l'ancienneté de l'habitat à l'exception de la zone sud où près d'1/4 de la vacance se porte sur des logements construits après 1975, ce qui peut être croisé avec un phénomène de vacance au Cap d'Agde.

La moitié des logements vacants depuis plus de 2 ans sont considérés comme vétustes.

Les résidences secondaires

Le parc de résidence secondaire continue, quand à lui, à se développer sur la majorité des communes, hormis à Cazouls-d'Hérault et Saint-Pons-de-Mauchies. C'est en effet une problématique qui touche principalement les communes les plus littorales.

Une part du parc de résidences secondaires est convertible en résidences principales grâce à la sédentarisation des vacanciers et la hausse des transformations en résidences principales. Cependant les logements sont mal adaptés au vieillissement de la population et sont souvent en précarité énergétique.



	Evolution annuelle du nombre de RS 2009-2015
Zone Sud	167
Zone Centre	14
Zone Nord-Est	2
Zone Nord-Ouest	10
CAHM	**193**

Source : FILOCOM 2015 - 2009

Enjeu 2 : Mieux permettre les parcours résidentiels

Répondre à un réel manque de logement abordable

- Vis-à-vis des besoins réels des ménages de la CAHM
- Vis-à-vis des obligations légales de rattrapage SRU
- Pour contrer les dérives possibles de l'utilisation du parc locatif privé comme « parc social de fait »
- Définir des objectifs (locatif + accession) en relation avec les capacités des bailleurs et le fonctionnement local des marchés
- Mettre en œuvre la totalité des outils existants (PLU notamment)

Une action forte à mener en direction du parc dégradé ou indigne

- Notamment dans les centres anciens et nécessitant une approche globale pour un effet-levier suffisant
- Un fort potentiel de logements à améliorer ou à remettre sur le marché
- Une opportunité pour le développement d'une offre de début de parcours résidentiels grâce au conventionnement ?

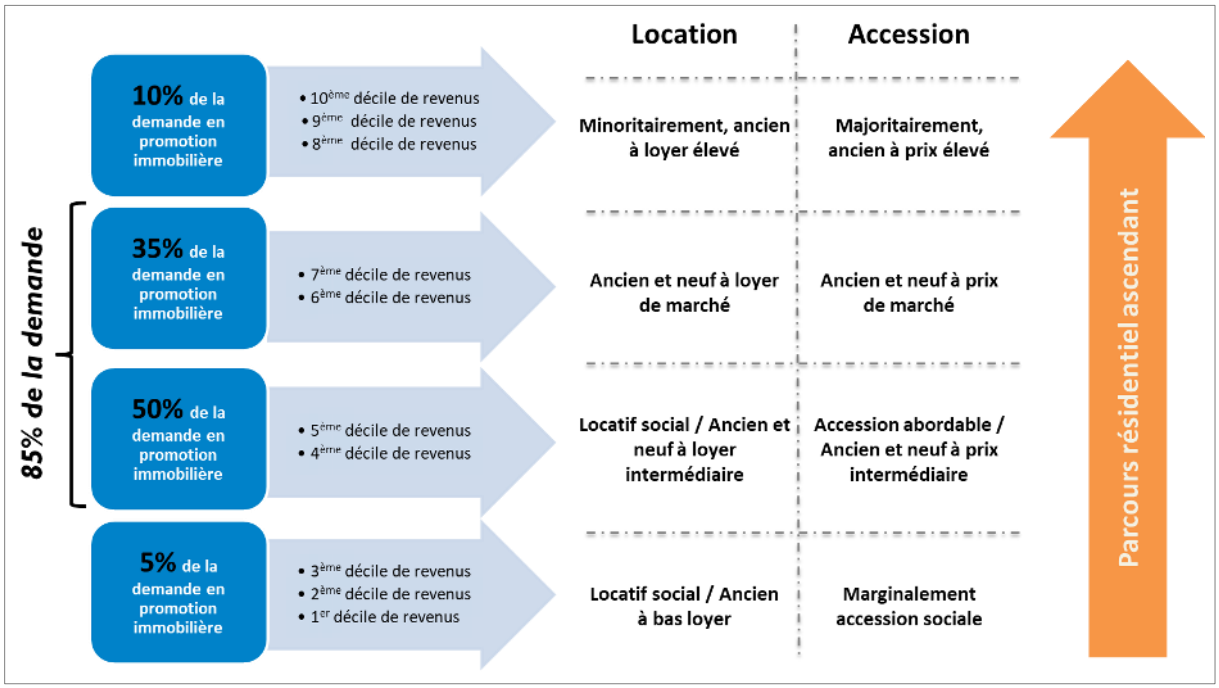
Accompagner la transformation des résidences secondaires en résidences principales

- Pour prévenir l'apparition d'une nouvelle forme de mal-logement
- Pour accompagner les personnes âgées aux revenus limités à vivre de façon digne

LES MARCHES DU LOGEMENT

Le portrait de la demande

Les ménages intermédiaires (du 4ème au 7ème décile de revenus) constituent le cœur de la demande sur le territoire de la CAHM, soit 85%. La moitié de la demande totale est portée par les ménages aux revenus intermédiaires les plus modestes (4ème et 5ème décile), qui nécessitent des prix abordables pour se loger, tout en pouvant tout de même prétendre à l'accession hors accession sociale.



CA Hérault Méditerranée		Fourchette de revenus*	Location Loyer maximum	Avec 10% d'apport – Pour une clientèle de primo-accédants: Sans PTZ – Accession – Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget planfond**	Avec 20% d'apport – Pour une clientèle de secundo-accédants ou d'investisseurs: Sans PTZ – Accession – Budget plancher**	Budget planfond**
Ménages modestes	1er décile	< 600 €	160 €	210 €	< 49 000 €		< 55 000 €	
	2ème décile	600 - 1 100 €	270 €	360 €	49 000 €	85 000 €	55 000 €	96 000 €
	3ème décile	1 100 - 1 500 €	370 €	490 €	85 000 €	115 000 €	96 000 €	130 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 500 - 1 800 €	450 €	600 €	115 000 €	142 000 €	130 000 €	160 000 €
	Médiane	1 800 - 2 200 €	550 €	720 €	142 000 €	171 000 €	160 000 €	192 000 €
	6ème décile	2 200 - 2 600 €	660 €	860 €	171 000 €	205 000 €	192 000 €	230 000 €
	7ème décile	2 600 - 3 100 €	780 €	1 030 €	205 000 €	243 000 €	230 000 €	274 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 100 - 3 800 €	940 €	1 240 €	243 000 €	294 000 €	274 000 €	330 000 €
	9ème décile	3 800 - 4 900 €	1 220 €	1 610 €	294 000 €	382 000 €	330 000 €	430 000 €
	10ème décile	> 4 900 €	> 1 220 €	> 1 610 €	> 382 000 €		> 430 000 €	

Source : FiLoSoFi 2017 sur les revenus 2016

** Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.*
*** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,56% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et 20%.*
Sont concernés ici 38.225 de la nouvelle agglomération, le nombre de ménages fiscaux étant supérieures à ceux des ménages, plusieurs ménages fiscaux pouvant vivre au sein d'un même ménage.

Chaque décile correspond à environ 3 800 ménages fiscaux. Ainsi, on compte environ 15 200 ménages entre le 4ème et le 7ème décile, soit 40% des ménages de la CAHM.

CA Hérault Méditerranée		Fourchette de revenus*	Location Loyer maximum	Sans PTZ Accession Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget planfond**
Ménages modestes	1er décile	< 600 €	160 €	210 €	< 64 000 €	
	2ème décile	600 - 1 100 €	270 €	360 €	64 000 €	101 000 €
	3ème décile	1 100 - 1 500 €	370 €	490 €	101 000 €	137 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 500 - 1 800 €	450 €	600 €	137 000 €	169 000 €
	Médiane	1 800 - 2 200 €	550 €	720 €	169 000 €	204 000 €
	6ème décile	2 200 - 2 600 €	660 €	860 €	204 000 €	243 000 €
	7ème décile	2 600 - 3 100 €	780 €	1 030 €	243 000 €	289 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 100 - 3 800 €	940 €	1 240 €	289 000 €	349 000 €
	9ème décile	3 800 - 4 900 €	1 220 €	1 610 €	349 000 €	455 000 €
	10ème décile	> 4 900 €	> 1 220 €	> 1 610 €	> 455 000 €	

Source : FiLoSoFi 2017 sur les revenus 2016

** Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus», avant tout abattement.*
*** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,56% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.*
Sont concernés ici 35.885 de la nouvelle agglomération, le nombre de ménages fiscaux étant supérieures à ceux des ménages, plusieurs ménages fiscaux pouvant vivre au sein d'un même ménage.

Le prêt aidé permet l'achat de la première résidence principale sous condition de ressources. Ce dispositif permet un gain moyen de 20 à 50 K€ pour le cœur de la demande en promotion immobilière, soit plus ou moins un décile, ce qui permet aux ménages n'ayant pas accès à une offre adaptée à leur situation de trouver plus facilement un logement à acheter qui convienne à leurs besoins et à leur budget. Cependant, cette aide ne saurait se substituer à la mise en place d'une offre abordable sur la CAHM, qui desserve tous les ménages pouvant prétendre à l'accession (potentiellement à partir du 4ème décile).

Note méthodologique :

Pour la grande majorité des communes de plus de 2.000 habitants, la statistique INSEE FiLoSoFi actualise régulièrement le revenu mensuel net par déciles de population des ménages. La population des ménages est ainsi répartie en tranches de 10% (les déciles). Le revenu médian (soit le 5ème décile) est le revenu qui scinde l'échantillon en 2 parts égales, de telle façon que 50% des ménages ont un revenu net plus élevé à ce seuil et 50% un revenu net plus faible.

Pour chaque catégorie de revenus, on peut calculer le budget maximum d'acquisition des ménages sur la base de 33% de taux d'endettement, permettant d'assurer le remboursement des mensualités d'un prêt amortissable à taux fixe, assurances comprises, sur une durée de 25 ans, avec 10% d'apport.

L'apport de 10% correspond aux minimums actuellement exigés par les établissements bancaires. En effet, si les taux d'intérêt connaissent actuellement des niveaux historiquement bas, les acquéreurs doivent apporter a minima 10% du montant de l'acquisition pour pouvoir prétendre à un emprunt immobilier.

Le portrait de l'offre

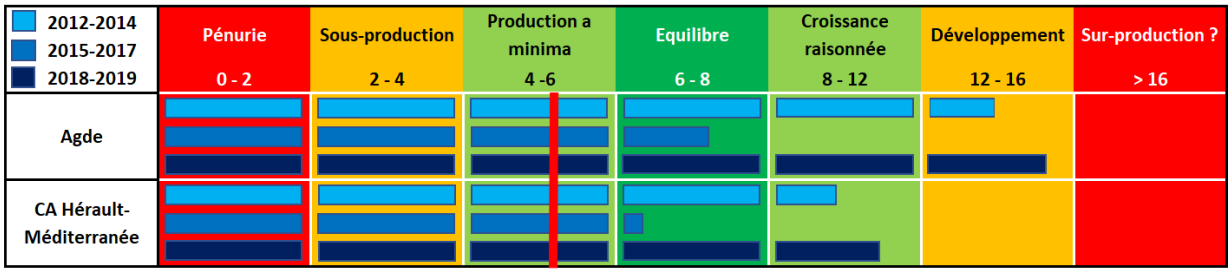
Historiquement, la Communauté d'Agglomération d'Hérault Méditerranée a connu sa meilleure année de production de logement en 2006 avec un total de 1.245 logements produits (dont 60% en collectifs).

Depuis, son rythme annuel n'a cessé de baisser de manière cyclique. On constate que le rythme annuel de production diminue progressivement passant de 700-800 logements/an entre 2009-2011, à 500-700 logements/an entre 2012 et 2014, pour chuter entre 300-500 logements/an en 2015-2016.

Sur la dernière période, la production de logements est repartie fortement à la hausse (un pic à plus de 1000 logements en 2018), et place l'intercommunalité dans une situation de croissance raisonnée.

Une production annuelle sensible principalement du fait du logement collectif (l'individuel restant en moyenne entre 300-400 logements sur les 4 dernières années).

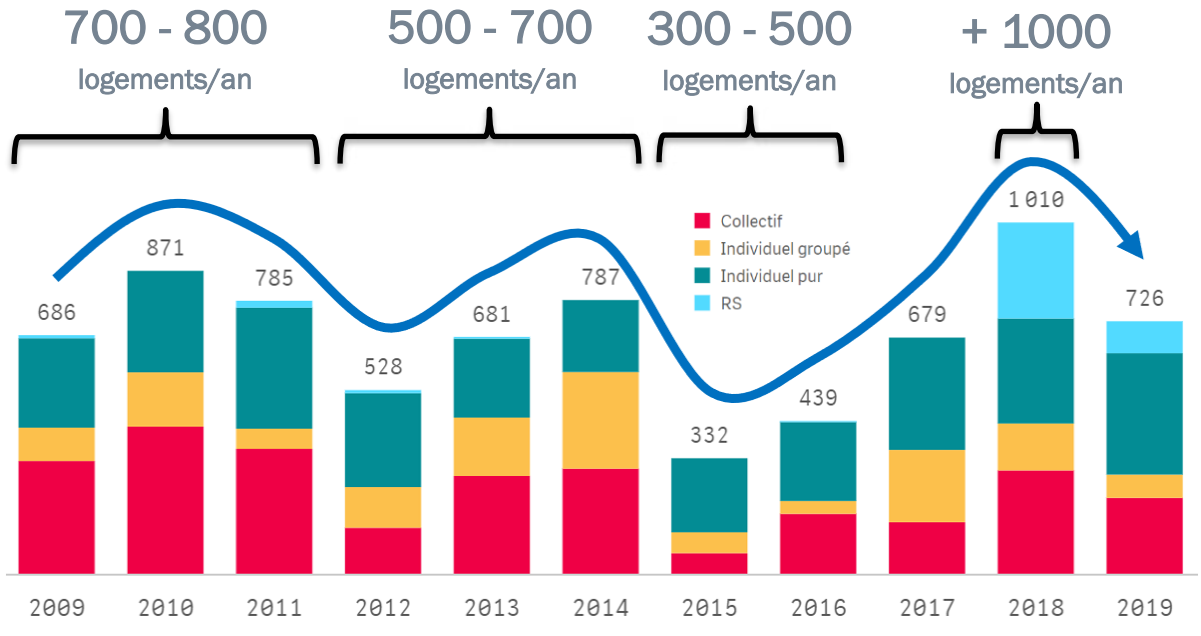
Production de logements neufs et en acquisition amélioration pour 1000 habitants



Source : Sitadel 2020, retravaillées Adéquation

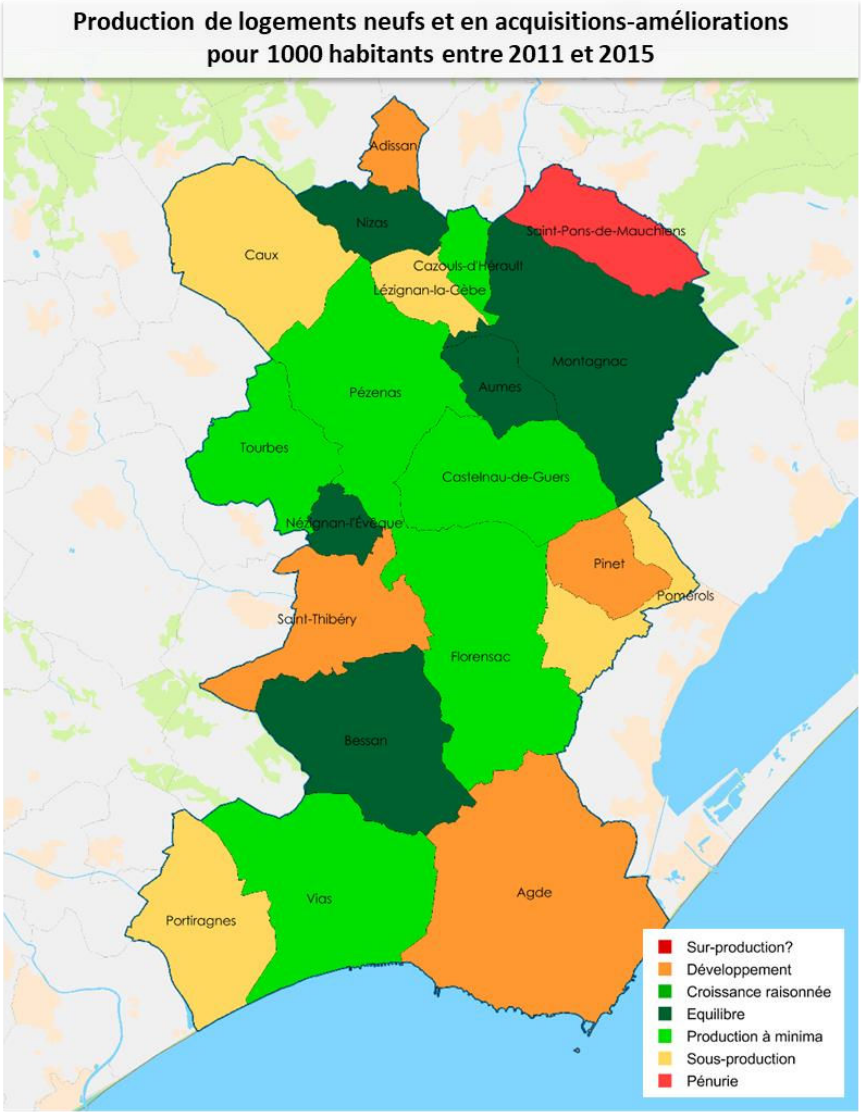
Evolution des constructions par forme urbaine

2006 et 2019 – *CA Hérault Méditerranée*



La production est très différenciée sur la CAHM. Sept communes sur vingt présentent un volume de constructions neuves très limité (-20 logements) sur la dernière période entre 2018 et 2019. Agde concentre 45% de la production de logements neufs entre 2018 et 2019, soit 371 par an.

Dans son ensemble, les communes du Nord de l'Agglomération proposent bien moins de logements que le reste de l'agglomération (19% seulement, contre 61% pour la zone sud).

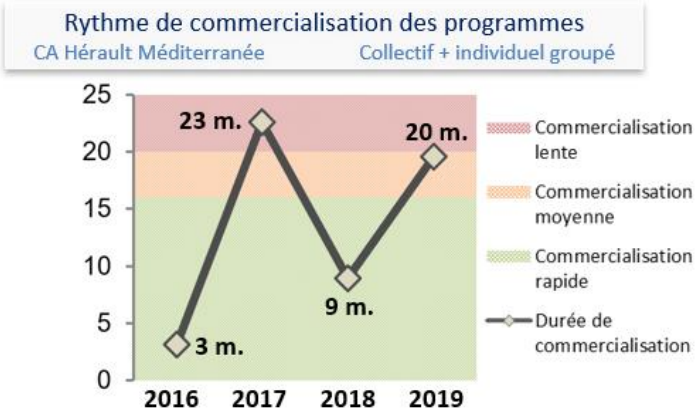


Source : Sitadel 2016, cartographie Adéquation

Une activité de la promotion immobilière fortement influencée par les dispositifs d'investissements fiscaux

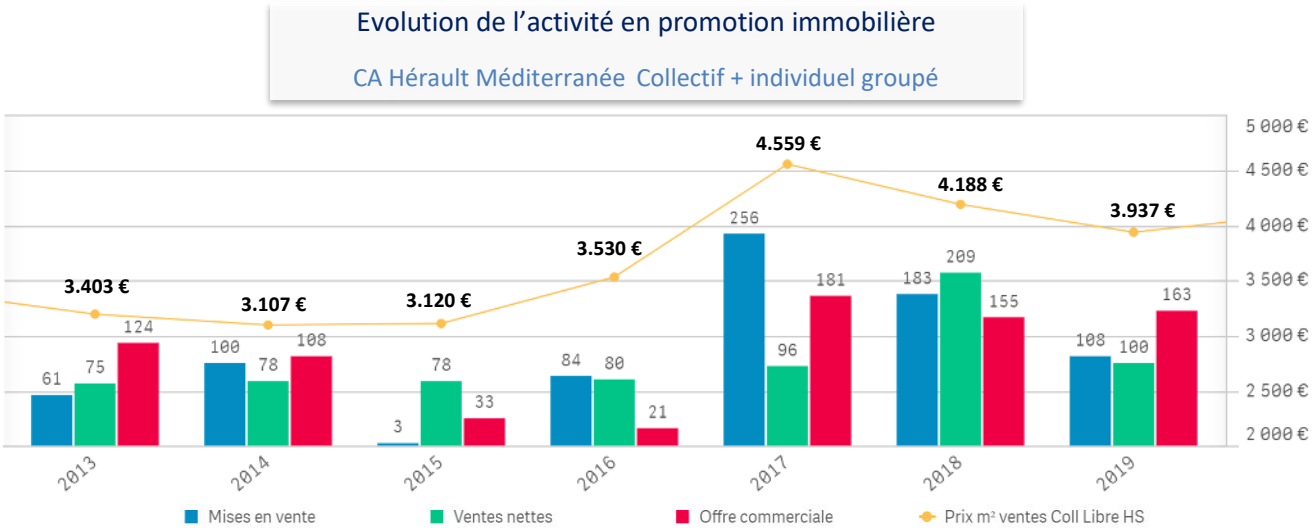
Le marché de la promotion immobilière au sein de la CA Hérault Méditerranée évolue sur des volumes limités entre 2013 et 2016, suite à une chute des mises en vente mais avec un fort regain depuis 2017.

Historiquement, le marché de la promotion immobilière suit plus ou moins la même conjoncture cyclique que le marché neuf dans son ensemble (données Sitadel). Ainsi, on retrouve un premier cycle 2013-2014, puis 2015-2016, un troisième entre 2017-2018 et un nouveau cycle débute en 2019. Un marché avec des cycles court sur le territoire depuis 2013.

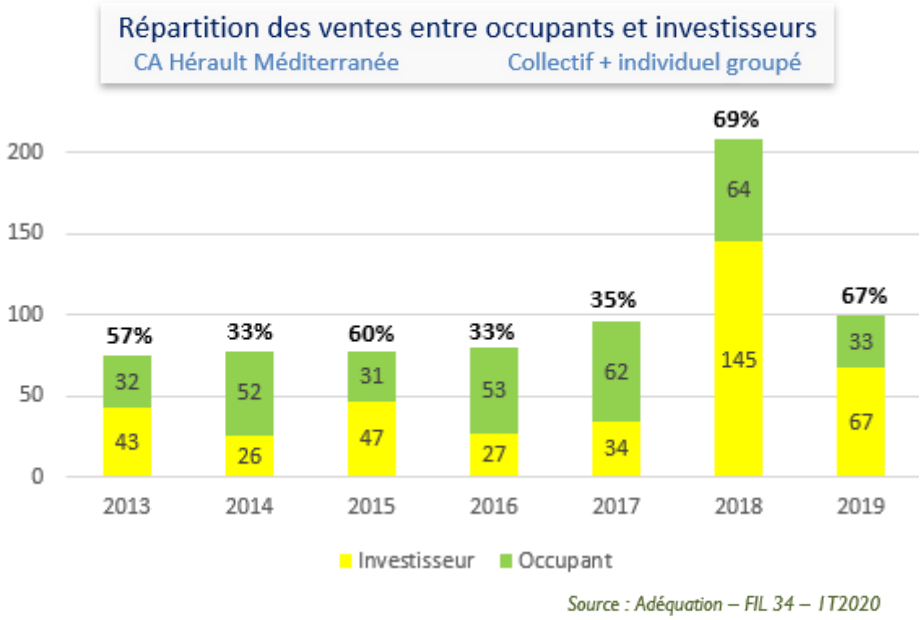


L'activité a toujours été concentrée à Agde, qui représente en moyenne au minimum 70% des ventes. Au sein des autres communes, l'activité est plus sporadique.

Le marché est globalement alimenté en dents de scie : en moyenne entre 50 et 100 logements par an entre 2013 et 2016, puis entre 200 et 250 durant le second cycle et plus de 100 mises en vente en 2019. Dans le même temps, les ventes plafonnent entre 80 et 100 chaque année, ce qui est moindre par rapport aux volumes atteints lors de la période Scellier (2008-2012). En 2011, la promotion immobilière avait culminé à 306 mises en vente pour 186 ventes (dont 152 à investisseurs). Fin 2019, l'offre commerciale s'établit à +/- 160 logements disponibles à la vente et une commercialisation de 20 mois, soit un marché sur-offreur.



Le marché est porté par une clientèle mixte d'investisseurs et de propriétaires-occupants depuis 2013. Le socle de ventes à propriétaires-occupants se limite toutefois à une cinquantaine de ventes annuelles. On peut voir cependant que sur ces deux dernières années (2018-2019) : le marché est porté par une clientèle d'investisseurs à plus de 2/3 des ventes.

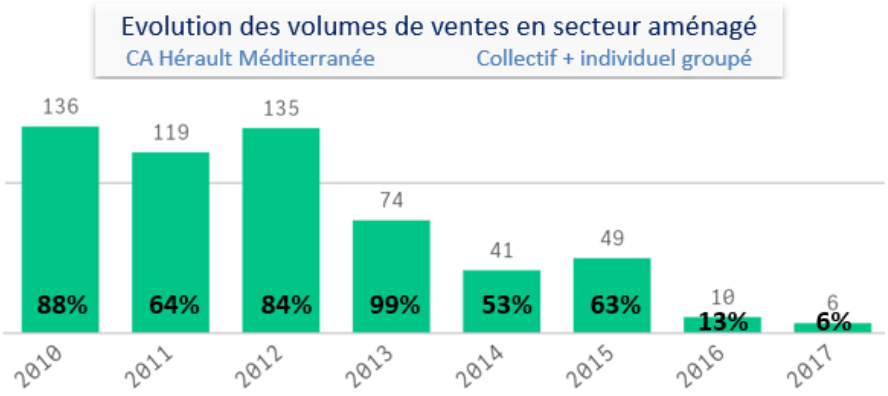


Source : Adéquation – FIL 34 – IT2020

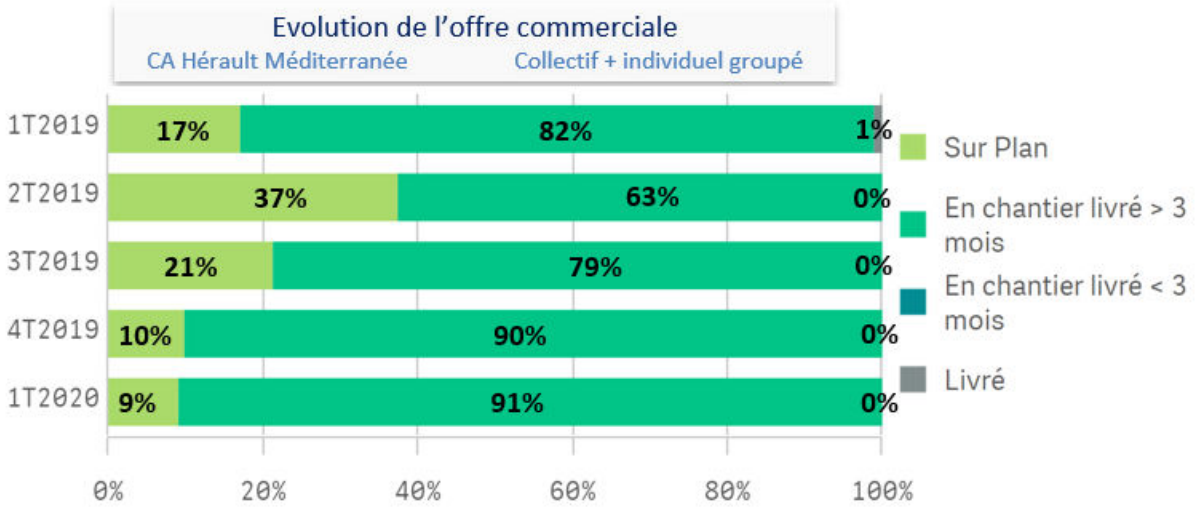
Une baisse des ventes en secteur aménagé depuis 2013 et jusqu'à aujourd'hui, une offre qui se produit quasi-uniquement en diffus

Le marché de la promotion sur l'agglomération a connu une bonne alimentation des ventes par le biais des ventes en secteur aménagé, qui représentaient entre 80 et 90% des ventes entre 2010 et 2013.

A partir de 2013, la chute des ventes en secteur aménagé est progressive et suit également la courbe d'évolution globale de la promotion immobilière sur le secteur. En 2017, la vente en secteur aménagé ne représente plus que 6% des ventes globales, ce qui peut s'expliquer par le manque de foncier, la limitation de l'étalement urbain et l'augmentation des dispositifs de type ZAC.

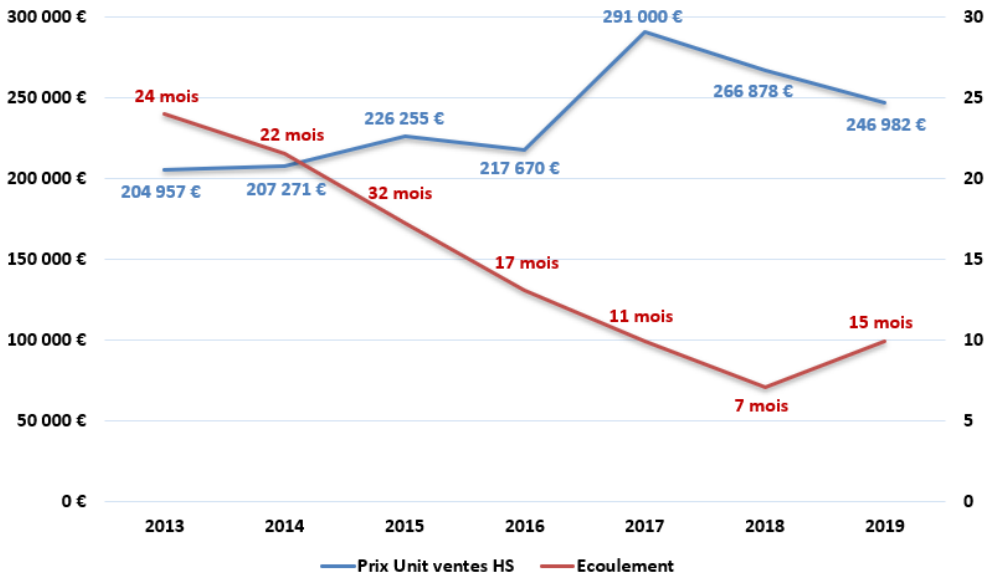


Côté offre commerciale, on constate un stock de logements important sur les deux dernières années, et une situation commerciale qui ne s'améliore pas. En effet, alors qu'au 1er trimestre 2019, les logements livrés mais non vendus représentaient 1% de l'offre, on constate surtout que sur les 3 derniers trimestres, l'offre commerciale concerne entre 80-90% des logements encore en chantiers, montrant une chute de l'offre sur plan.



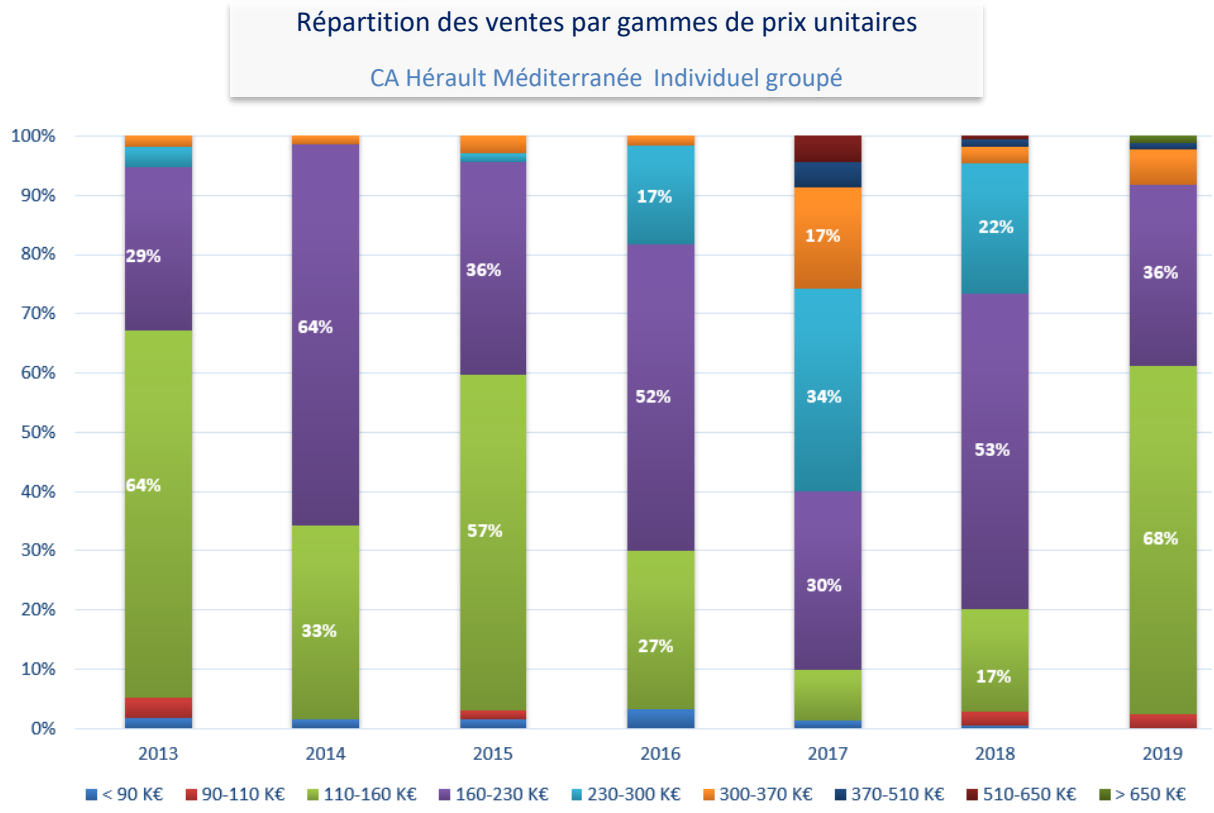
Des opérations en promotion immobilière qui oscillent entre 200-250K€ - individuel groupé

Les prix de la promotion immobilière en individuel groupé sont restées relativement stables sur l'agglomération entre 205K€ et 250K€ en moyenne. On retrouve la même période de hausse des prix entre 2015 et 2017 sur l'agglomération, avec un pic très haut atteint en 2017 à 291K€ (augmentation de 70 K€ en 1 an). 2018 signe une baisse des prix de l'ordre de 30K€ pour retrouver la moyenne habituelle. Le rythme d'écoulement des opérations s'est fortement amélioré au fur et à mesure des années, passant 24 mois en 2013 à 7 mois en 2017 (un bon rythme de vente depuis 2016).



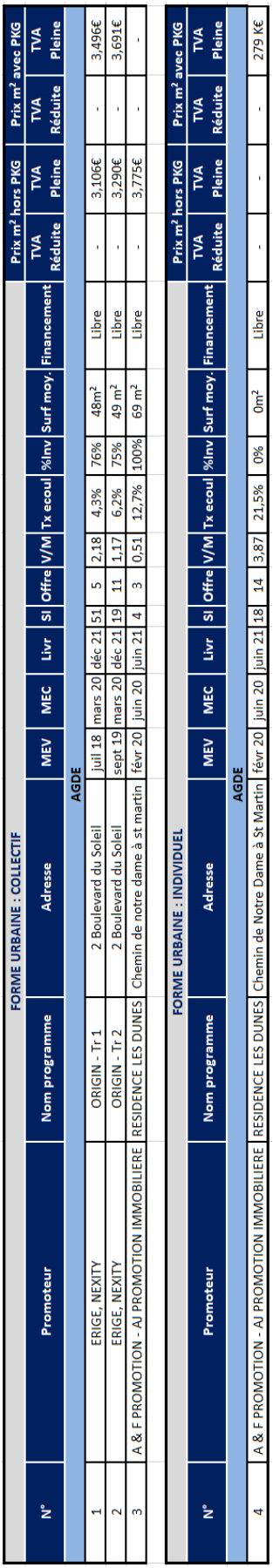
Source : Adéquation – FIL 34 – I T2020

L'évolution par gammes de prix unitaires montre que la gamme de prix principale se situe entre 110 et 230 0K€ en 2019. Une gamme de prix qui a assez peu évolué sur la période d'analyse. Ces dernières années on constate un prix qui tend vers le haut avec une nouvelle gamme de prix entre 230-300 K€.



Source : Adéquation – FIL 34 – I T2020

Des opérations qui connaissent des rythmes de vente corrects à bons



FORME URBAINE : COLLECTIF																Prix m² hors PKG		Prix m² avec PKG	
N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	MEV	MEC	Livr	SI	Offre	V/M	Tx ecoul	%Inv	Surf moy.	Financement	TVA Réduite	TVA Pleine	TVA Réduite	TVA Pleine
AGDE																			
1	ERIGE, NEXITY	ORIGIN - Tr 1	2 Boulevard du Soleil	juil 18	mars 20	déc 21	51	5	2,18	4,3%	76%	48m²	Libre	-	3.106€	-	3.496€
2	ERIGE, NEXITY	ORIGIN - Tr 2	2 Boulevard du Soleil	sept 19	mars 20	déc 21	19	11	1,17	6,2%	75%	49 m²	Libre	-	3.290€	-	3.691€
3	A & F PROMOTION - AJ PROMOTION IMMOBILIERE	RESIDENCE LES DUNES	Chemin de notre dame à st martin	févr 20	juin 20	juin 21	4	3	0,51	12,7%	100%	69 m²	Libre	-	3,775€	-	-

FORME URBAINE : INDIVIDUEL														Prix m² hors PKG		Prix m² avec PKG	
N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	MEV	MEC	Livr	SI	Offre	V/M	Tx ecoul	%Inv	Surf moy.	Financement	TVA Réduite	TVA Pleine	TVA Réduite	TVA Pleine
AGDE																	
4	A & F PROMOTION - AJ PROMOTION IMMOBILIERE	RESIDENCE LES DUNES	Chemin de Notre Dame à St Martin	févr 20	juin 20	juin 21	18	14	3,87	21,5%	0%	0m²	Libre	-	-	-	279 K€

Un dispositif de location-accession PSLA très peu développé sur le territoire et qui rencontre des difficultés

Le dispositif d'accession sociale PSLA est très peu développé sur le territoire de la communauté d'agglomération. Sur la période 2010-2016, 6 opérations de ce type ont été lancées, essentiellement de la part d'opérateurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe. Parmi elles, seulement 2 ont abouties (suite à la levée d'option des ménages) :

Résidence Les Vignes à Bessan (O.P.H. de l'Hérault - 2014) comprenant 9 logements individuels attribués dont 7 T3 de +/- 70m² et 2 T4 de +/- 89m².

Pléguebiaux à Pézenas (O.P.H. de l'Hérault – 2010), comprenant 5 logements individuels : seulement 3 logements ont été attribués, 2 autres ont été transformés en PLS.

Les autres opérations n'ont pas abouti. En effet, suite à un échec de commercialisation, les logements des résidences Le Pixel à Vias (SFHE Arcade), Saint-Martin (SFHE Aracde) et La Distillerie (O.P.H. de l'Hérault) à Florensac ont été transformés en logements locatifs sociaux (25 au total). Enfin, Terres Domitiennes (S.A. FDI Habitat), à Pinet, a été abandonné. Cela s'explique par un écart de prix trop peu important par rapport au marché libre, et par des revenus des ménages trop bas pour pouvoir emprunter.

Résidence « Les Vignes » à Bessan

Les transactions

Près de 75% des transactions sont réalisées dans la zone Sud de la communauté d'agglomération

75% des transactions sont réalisées dans la zone Sud de l'Agglomération, notamment sur la commune d'Agde. On constate que le nombre de transactions continue d'augmenter sur la période de l'ordre de 15%. La Zone Nord-Ouest de l'agglomération voit également son nombre de transaction augmenter (24%), tout comme les deux autres secteurs (Zone Centre et Zone Nord-Est) qui connaissent eux aussi une progression, forte (33 et 83%).

Dans l'ensemble, le nombre de transactions a augmenté sur la période, de l'ordre de 20%, soit une rotation plus forte dans le parc existant.

Volume de transaction et évolution entre 2017 et 2019 par secteurs

Secteurs	2017		2019		Evolution 2016-2019
	Volume	Part dans le total	Volume	Part dans le total	
Zone Centre	217	13%	289	15%	33%
Zone Nord-Est	29	2%	53	3%	83%
Zone Nord-Ouest	167	10%	207	11%	24%
Zone Sud	1233	76%	1414	73%	15%
CA Hérault Méditerranée	1613	100%	1928	100%	20%

Concernant les segments analysés, on constate que les appartements anciens représentent la majorité des transactions (51% du total des transactions en 2019). La spécialisation opérée par secteur est la suivante :

Zone Sud : 66% des transactions ayant eu lieu en 2019 ont été faite sur des appartements anciens, 30% sur des maisons anciennes et 4% sur du lot à bâtir.

Autres secteurs : 65-70% des transactions ont eu lieu sur de la maison ancienne. Moins de 5% des transactions ont eu lieu sur les appartements anciens dans les zones centres et Nord-Est. On constate une stagnation des lots à bâtir sur les zones hors littoral, tout comme sur la zone centre en 2019.

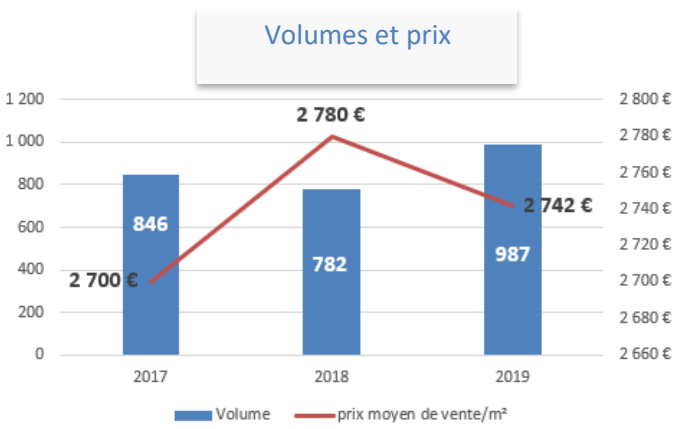
Répartition des ventes par type et par secteur en 2017 et 2019

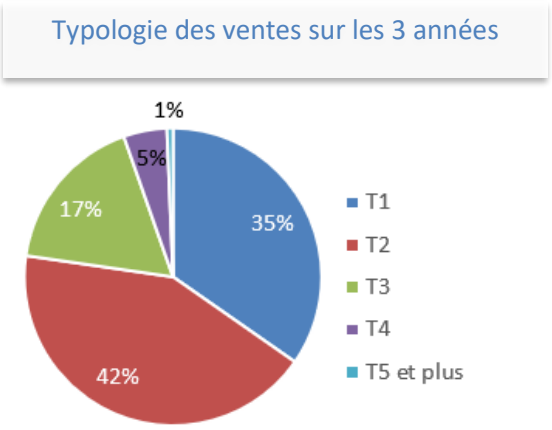
Secteurs	Appartements anciens		Maisons anciennes		Terrains à bâtir	
	2017	2019	2017	2019	2017	2019
Zone Centre	1%	3%	62%	71%	37%	26%
Zone Nord-Est	10%	6%	62%	71%	28%	23%
Zone Nord-Ouest	13%	18%	71%	64%	16%	18%
Zone Sud	67%	66%	28%	30%	5%	4%
CA Hérault Méditerranée	52%	51%	38%	41%	10%	8%

Source : Données PERVAL, années 2017 et 2019, fournies par la CAHM

Une baisse du volume de transactions pour les appartements anciens mais qui reste le premier segment du marché de la revente

On observe une légère augmentation des volumes entre 2017 et 2019, passant de 846 appartements anciens vendus en 2017 à 987 en 2019. La majorité des transactions ont été réalisées dans des T1 et T2, une demande particulièrement forte dans le cadre de résidences secondaires, d'autant plus quand la zone Sud représente 66% du volume des transactions de ce marché. En 2019, la revente de T1 et T2 concerne près de 80% des transactions, tandis que celle des T3 représente 17% seulement des transactions.





Source : Données PERVAL, années 2017 et 2019, fournies par la CAHM

Le prix moyen à la revente en collectif a lui connut une stagnation, passant de +/- 2.700€/m² à +/- 2.750€/m² entre 2017 et 2019. Le prix moyen est « boosté » par le volume important enregistré à Agde, commune où les valorisations dans l'ancien sont les plus élevées.

Prix moyen au m² du collectif en 2019					
Secteur / Typologie	studios	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
CA Hérault Méditerranée	2 969 €	2 916 €	2 536 €	2 309 €	1 948 €

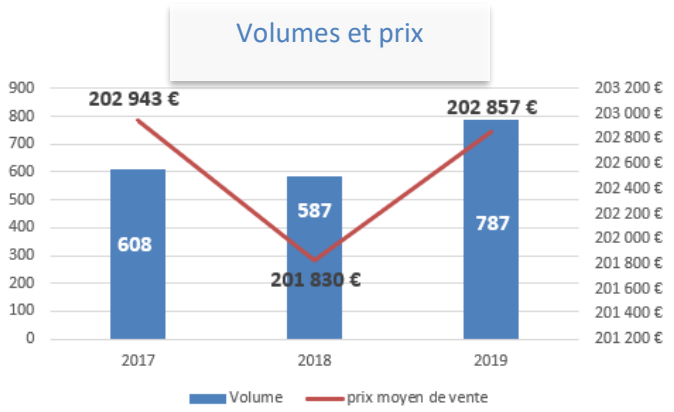
Paroles d'acteurs locaux :

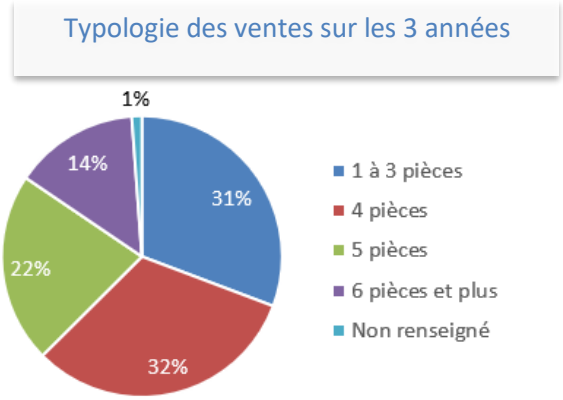
« Un marché de la résidence secondaire très actif sur Agde »

« Les gens qui achètent à Pézenas et alentour ne cherchent pas une résidence secondaire, mais bien un logement à vivre au quotidien »

Des prix moyens en légère baisse pour les maisons anciennes, sur des volumes équivalents

Les transactions sur la CAHM constituent 41% des transactions du département en 2016. Les volumes de transactions de maisons anciennes sont en fortes augmentations entre 2017 et 2019, pour un prix qui stagne sur la période. Les maisons de moins de 4 pièces représentent la majorité des transactions sur l'Agglomération.





Source : Données PERVAL, années 2017 et 2019, fournies par la CAHM

Le prix moyen des ventes, qui s'établit à 200 K€ en 2019 et suit la même tendance que depuis 2017.

Prix moyen au m² du collectif en 2019					
Secteur / Typologie	1 à 4 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	Non renseigné
CA Hérault Méditerranée	143 602 €	202 554 €	285 887 €	285 887 €	200 564 €

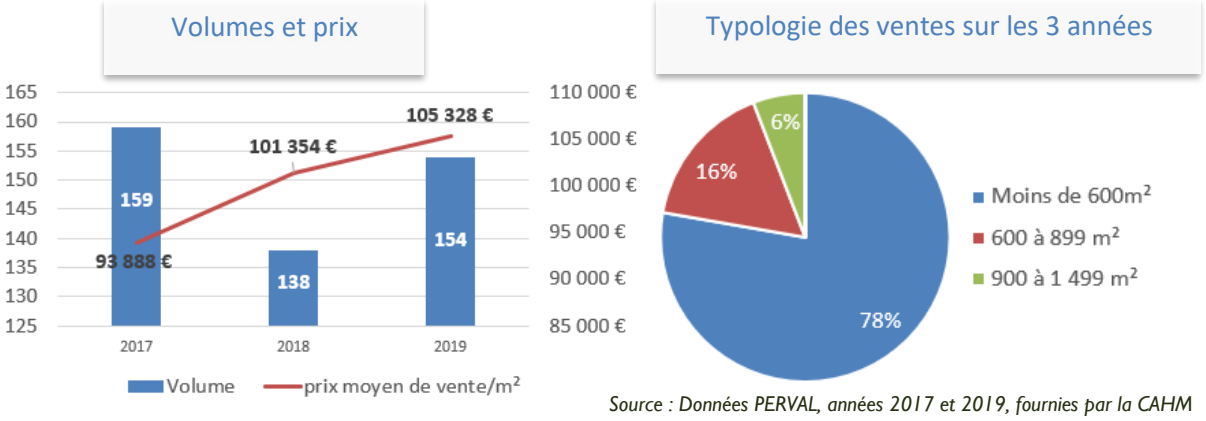
Paroles d'acteurs locaux :

« Souvent des retraités qui cherchent à acquérir une maison à l'aune de leur retraite. Des gens de l'extérieur (de l'agglomération) »

« Quelques actifs travaillant sur l'agglomération ou Béziers et qui cherchent une maison à la revente »

Les transactions des terrains à bâtir enregistrent des volumes et des prix moyens/m² constants

Ils représentent seulement 4% des transactions de la CA Hérault Méditerranée en 2019. Un volume qui reste modéré néanmoins, avec une centaine de transactions par an. L'ensemble des ventes de lots à bâtir se concentre sur des superficies inférieures à 1.500m². En 2016, 78% sont inférieures à 600m², 16% entre 600 et 899m², 6% supérieures à 900m².



Source : Données PERVAL, années 2017 et 2019, fournies par la CAHM

Le prix moyen unitaire de vente a augmenté, passant de +/- 95 K€ à +/- 105 K€, pour une surface moyenne de terrain qui a elle stagné : 486m² en 2017 contre 491m² en 2019. Le prix au m², à l'inverse a eu tendance à progresser sous l'influence de plus petits terrains.

Prix moyen au m² du collectif en 2019					
Secteur / Typologie	Moins de 600 m²	600 à 899 m²	900 à 1 499 m²	1 500 à 2 499 m²	2 500 à 5 000 m²
CA Hérault Méditerranée	90 985 €	135 570 €	163 760 €	--	--

Les loyers

Un marché locatif restreint sur l'agglomération

Le marché locatif libre est un segment limité sur l'agglomération et concurrencé par la demande en location saisonnière sur les communes du littoral.

Les loyers pratiqués sont estimés en moyenne à 10,2€/m² en 2017 sur l'Agglomération, une valorisation qui la place en deçà de celles constatées plus à l'est sur les communes notamment du Bassin de Thau. Le loyer moyen est de 10,6 €/m² sur la commune d'Agde en 2017.

Une évolution des loyers en baisse sur la période sur l'ensemble de la CAHM et sur Agde.

Evolution des loyers par typologie entre 2013 et 2017

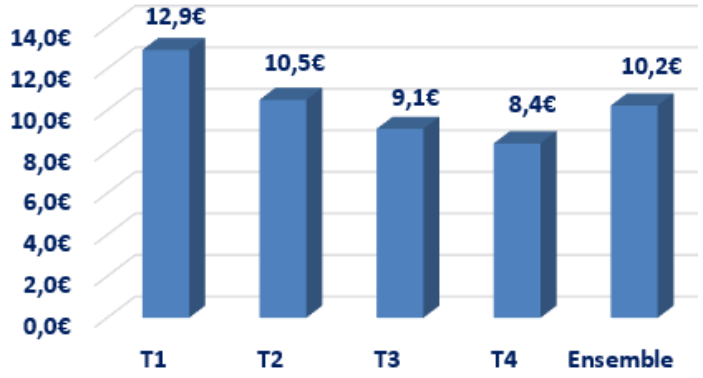
CAHM

	T1	T2	T3	T4	Ensemble
2013	13,3€	11,5€	10,4€	9,2€	11,1€
2014	13,8€	10,7€	8,9€	8,3€	10,4€
2015	12,7€	10,4€	9,1€	8,7€	10,2€
2016	12,1€	10,7€	9,2€	8,7€	10,2€
2017	12,9€	10,5€	9,1€	8,4€	10,2€

AGDE

	T1	T2	T3	T4	Ensemble
2013	13,8€	12,2€	11,5€	12,1€	12,4€
2014	14,1€	11,2€	9,7€	9,2€	11,1€
2015	13,2€	10,7€	9,7€	9,8€	10,9€
2016	12,1€	11,1€	9,9€	9,5€	10,7€
2017	12,7€	11,0€	9,6€	9,1€	10,6€

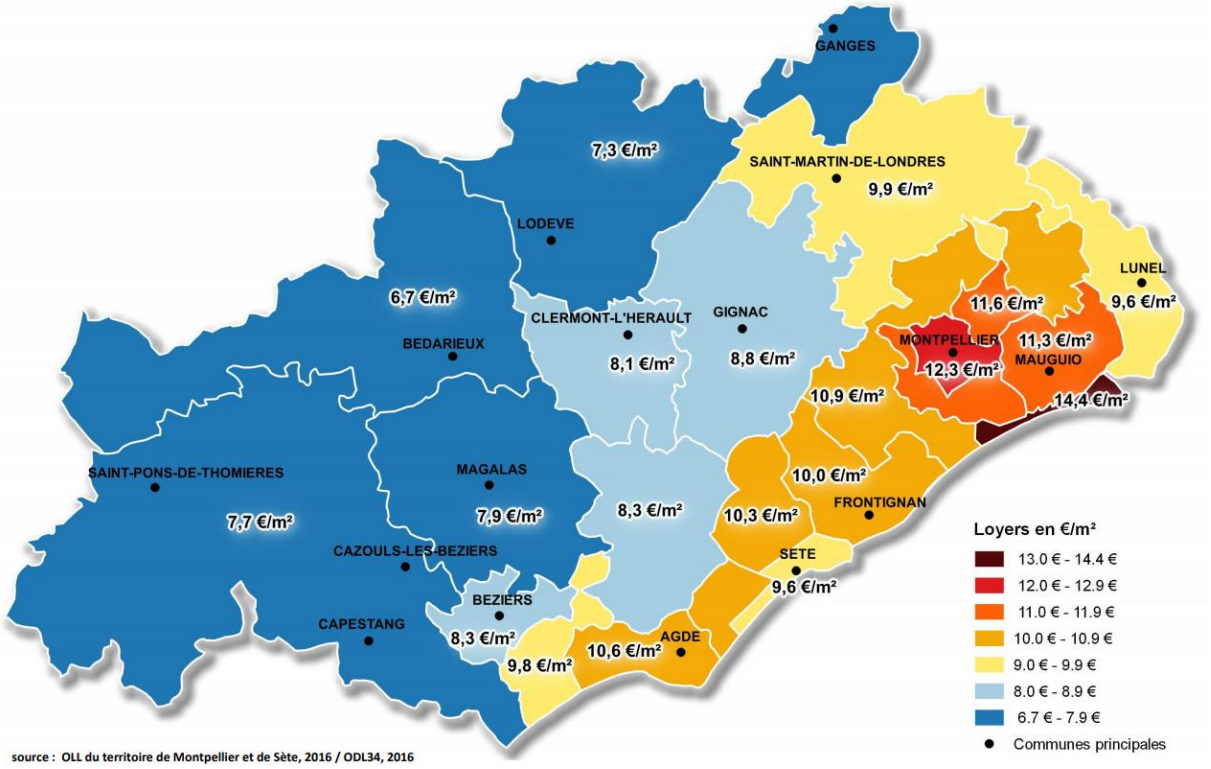
Loyers pratiqués sur la CA Hérault Méditerranée en 2017 (en €/m²)



Source : Clameur, Données 2016

Un marché locatif intermédiaire limité sur l'agglomération, le parc libre pouvant jouer parfois ce rôle

On constate une dichotomie marquée entre le littoral et l'arrière-pays en Languedoc-Roussillon. Des valorisations qui, sur l'arrière-pays s'estiment en moyenne à 8,3€/m², alors que sur le littoral 10,6€/m² en moyenne. Selon l'observatoire des loyers de l'ADIL34. Sur Agde, les valorisations sont, elles, estimées à 10,6€/m².



Les loyers libres sont calculés sur la SHAB des logements ce qui les valorisent moins chers, alors que les plafonds de loyers pour le logement social sont calculé sur la surface utile. Les loyers libres quasiment équivalent aux loyers PLS sur l'ensemble des communes (hors Agde et communes littorales), entraine une difficulté sur le territoire à développer des produits locatifs, le locatif libre jouant le rôle de locatif intermédiaire de fait.

	Plafonds loyers (€/m²) - HCHS	Simulation pour un T1 (25m² + 2m² de terrasse)	Simulation pour un T2 (45m² + 3m² de terrasse)	Simulation pour un T3 (60m² + 4m² de terrasse)	Simulation pour un T4 (80m² + 5m² de terrasse)
Libre (CAHM)	10€/m² (SHAB)	250 €	450 €	600 €	800 €
Libre (Agde)	10,6€/m² (SHAB)	265 €	477 €	636 €	848 €
PLS *(Agde)*	8,99€/m² (SU)	234 €	418 €	557 €	742 €
Libre (hors Agde)	8,3€/m² (SHAB)	208 €	374 €	498 €	664 €
PLS *(hors Agde)*	8€/m² (SU)	208 €	372 €	496 €	660 €
PLUS	5,32€/m² (SU)	138 €	247 €	330 €	439 €
PLAI	4,72 €/m² (SU)	123 €	219 €	293 €	389 €

Source : Données Clameur 2016

Hors Agde, le PLS est au même prix que le marché libre.

La consommation foncière

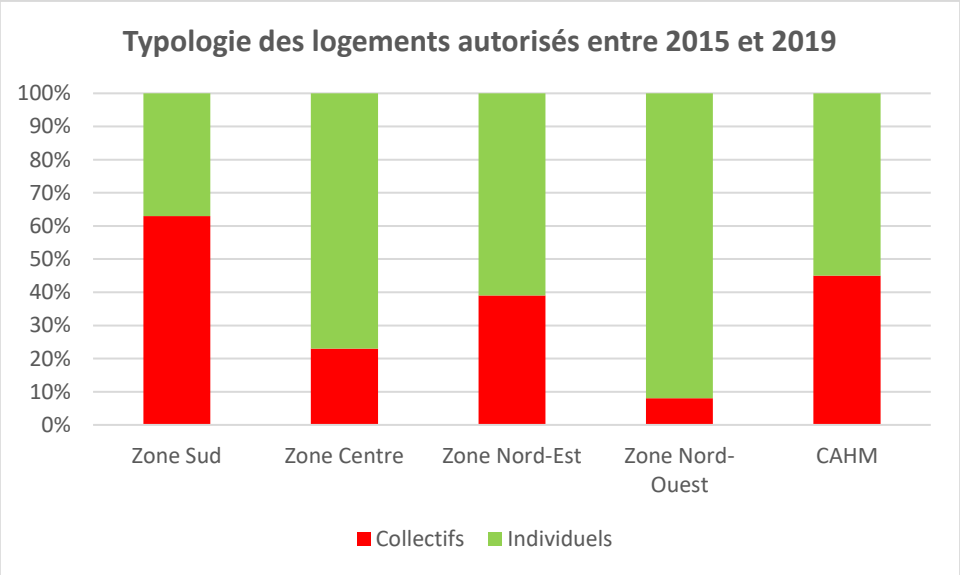
Une réduction de la consommation insuffisante

On observe une réduction de la consommation de terrain par logement construit. En effet, de 2000 à 2007, 419 m2 de terrain consommé pour un logement construit, ce chiffre tombe à 375 de 2008 à 2014, pour la CAHM. Cette tendance se retrouve aussi au niveau du département, passant de 468 m2 à 309 m2 consommé par terrain construit. Autrement dit, la consommation foncière est réduite de -10,5% pour la CAHM contre -34% pour le département.

Données de l'Observatoire Départemental de l'Habitat

Mais les pratiques induisent une consommation foncière toujours assez importante. Les communes d'Agde et de Vias sont celles qui autorisent, en proportion, davantage de logements collectifs (68% et 60%). A l'inverse, Portiragnes, Tourbes, St-Thibéry et Montagnac sont des communes qui autorisent, en proportion, une grande majorité de logements individuels (respectivement 100% ; 100% ; 90%; 81%). D'autres communes ont des taux élevés d'autorisations de logements individuels, mais les volumes sont très faibles.

La zone sud est la zone où sont délivrées le plus d'autorisation de logements collectifs (63%). A l'inverse, la zone Nord-Ouest est la zone où l'individuel est massif avec 92% des autorisations.



Source : Données Sitadel 2019

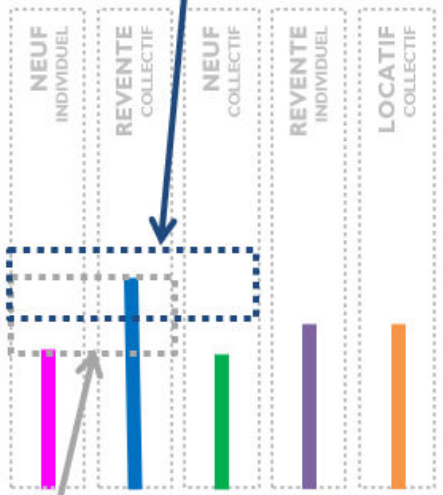
Un marché de la promotion immobilière qui dessert les ménages à partir du début 6e décile sur le territoire

Compte tenu des revenus des ménages de la CAHM et des prix de la promotion immobilière sur le territoire, on peut remarquer un manque d'adéquation global de l'offre en accession avec le budget de la majorité des ménages.

En effet, les ménages ne sont desservis par la promotion qu'à partir du 6ème décile de revenus, ce qui correspond à la classe intermédiaire supérieure. Les ménages avec un revenu médian (5ème décile) ne sont desservis que par la revente en collectif, par exemple. Les conséquences de ce manque d'adéquation entre le revenu des ménages et l'offre sont des parcours résidentiels qui peuvent peiner à être ascendant, ou un coût de logement demandant un effort plus important dans le budget des ménages.

Dans l'optique de proposer des parcours résidentiels adaptés à tous, le développement d'une offre abordable, desservant notamment les ménages des 4ème et 5ème décile (qui représentent 50% de la demande), est à favoriser. Une offre considérée comme abordable dans le contexte de la CAHM se situerait, pour un T3 (typologie constituant le cœur de l'offre), entre 130 000€ (abordable pour le 4ème décile) et 210 000€ (abordable pour le 6ème décile).

CA Hérault Méditerranée		Fourchette de revenus*	Location Loyer maximum	Sans PTZ Accession Mensualité maximum	Sans PTZ Accession Budget plancher**	Sans PTZ Accession Budget planfond**	Sans PTZ Accession Budget plancher**	Sans PTZ Accession Budget planfond**
					Avec 10% d'apport *Pour une clientèle de primo-accédants*		Avec 20% d'apport *Pour une clientèle de secundo-accédants ou d'investisseurs*	
Ménages modestes	1er décile	< 600 €	160 €	210 €	< 49 000 €		< 55 000 €	
	2ème décile	600 - 1 100 €	270 €	360 €	49 000 €	85 000 €	55 000 €	96 000 €
	3ème décile	1 100 - 1 500 €	370 €	490 €	85 000 €	115 000 €	96 000 €	130 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 500 - 1 800 €	450 €	600 €	115 000 €	142 000 €	130 000 €	160 000 €
	Médiane	1 800 - 2 200 €	550 €	720 €	142 000 €	171 000 €	160 000 €	192 000 €
	6ème décile	2 200 - 2 600 €	660 €	860 €	171 000 €	205 000 €	192 000 €	230 000 €
	7ème décile	2 600 - 3 100 €	780 €	1 030 €	205 000 €	243 000 €	230 000 €	274 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 100 - 3 800 €	940 €	1 240 €	243 000 €	294 000 €	274 000 €	330 000 €
	9ème décile	3 800 - 4 900 €	1 220 €	1 610 €	294 000 €	382 000 €	330 000 €	430 000 €
	10ème décile	> 4 900 €	> 1 220 €	> 1 610 €	> 382 000 €		> 430 000 €	



Un enjeu à proposer une offre pour les 4e et 5e déciles, aujourd'hui non desservis par la promotion immobilière

Un marché de la promotion immobilière qui, sur l'agglomération, peut se concentrer entre le neuf individuel en borne haute et la revente collectif en borne basse, soit entre 130K€ et 210K€ pour des typologies de cœur d'offre T3 (+/- 60m²).

Marché du lot à bâtir (calcul terrain + maison)
4P à partir de 210 K€ hors PKG (4 pièces)

Marché de la revente en collectif
3P à partir de 130 K€ hors PKG (T3 de +/- 60m²)

Marché du neuf en collectif
T3 à partir de 230 K€ hors PKG (T3 de +/- 60m²)

Marché de la revente de maisons individuelles
4 pièces à partir de 190 K€ hors PKG (4 pièces)

Marché de la location en collectif
3P à partir de 550 € hors PKG (T3 de +/- 60m²)

Objectif : Cœur de cible théorique de la promotion

Objectif : Cœur de cible local de la promotion

Calculs réalisés par Adéquation sur la base des données INSEE Filosofi 2019 – www.empruntis.com

Taux effectif global : 2,56%

Durée d'emprunt : 25 ans

Taux d'endettement : 33%

Enjeu 3 : Orienter le développement du parc

Contrer une évolution en lien avec un marché de l'habitat excluant toujours un peu plus les ménages modestes et en début de parcours résidentiel

- Développer une offre adaptée et abordable

Des outils d'action foncière à développer

- Pour permettre une meilleure régulation des coûts fonciers et permettre un meilleur développement d'une offre abordable ou sociale
- Pour permettre un meilleur équilibrage géographique du développement du parc de résidences principales à l'échelle de la CAHM

Penser la question des formes urbaines

- Pour assurer une bonne intégration de l'offre nouvelle et une meilleure gestion de la ressource foncière

Produire du logement pour tous

- A des prix abordables, en intime cohérence avec les budgets des ménages
- Promouvoir des logements sur des gammes de prix entre 2.500 et 3.000€/m² en promotion immobilière, soit en deçà de l'offre actuellement proposée

Anticiper la production de l'offre immobilière nouvelle

- Afin de répartir cette offre selon les dynamiques de peuplement et les besoins de chaque pôle de vie de l'agglomération
- En produisant de manière innovante et participative l'habitat de demain

Orienter la production de résidences secondaires vers une production pour et à destination des habitants locaux

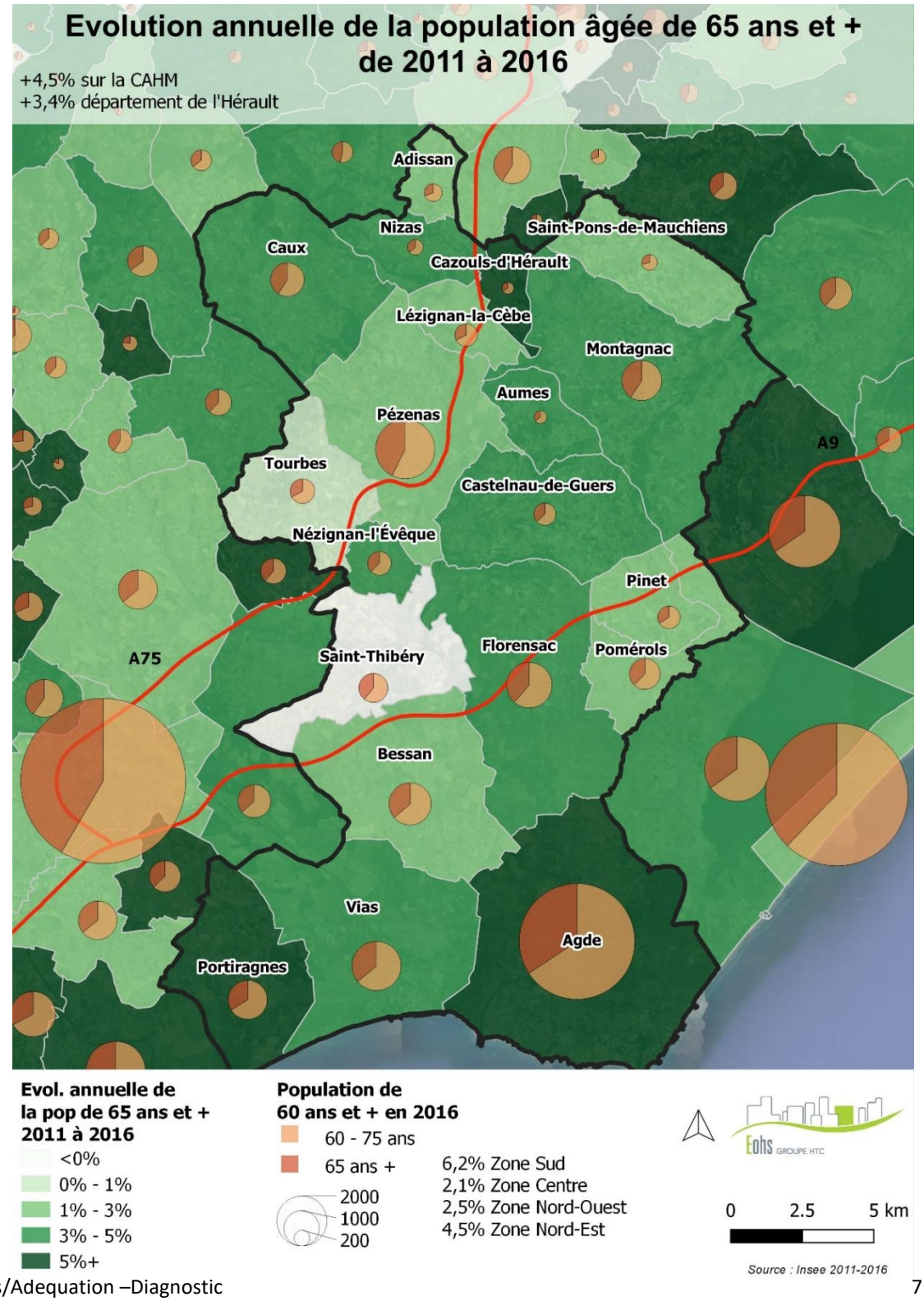
- Pour s'inscrire dans les dynamiques d'origine des acquéreurs à l'image des marchés de la revente
- Pour mieux accompagner le développement des résidences secondaires sur le territoire

LES PUBLICS SPECIFIQUES

Les personnes âgées

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée compte 12% de personnes âgées de 75 ans et plus. En termes de vieillissement total, les plus de 65 ans connaissent une progression de 4,5% par an en moyenne, soit 1 point de plus que l'évolution du département. Le Sud de l'Agglomération est le plus touché, notamment en lien avec l'attractivité du littoral.

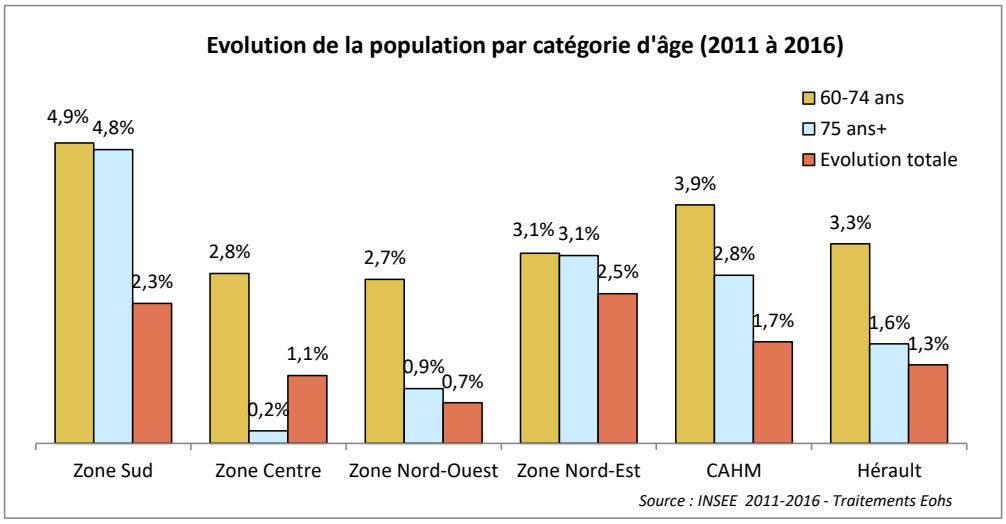
La population âgée va croître avec des besoins grandissants et diversifiés. Les évolutions sociétales vont contribuer à augmenter le nombre de personnes âgées isolées, entrainant un besoin d'anticipation avant la perte d'autonomie.



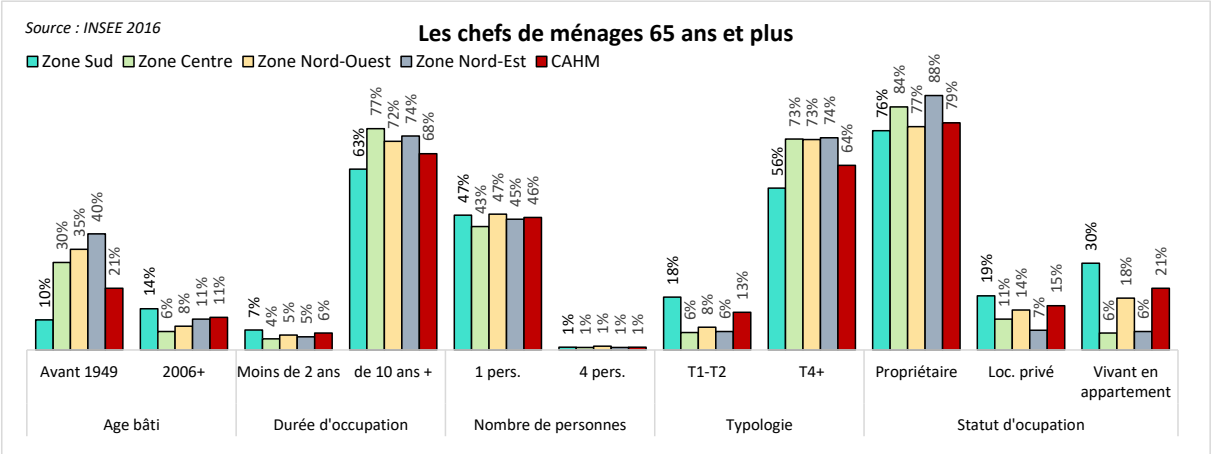
Une augmentation importante des personnes âgées, en particulier dans le sud et le nord-est du territoire

La population âgée de plus de 65 ans augmente fortement sur les communes d'Agde et de Portiragnes : en effet, le secteur Sud affiche la plus forte croissance de la population âgée de plus 65 ans, avec une progression annuelle moyenne de 4,8%, contre 3,1% pour la zone Nord-Est. Les zones Nord-Ouest et Centre affichent un vieillissement moins important, avec cependant une tendance à surveiller, à savoir l'augmentation de la part des jeunes seniors (65-75 ans).

Cette population est plus autonome, nécessite moins de structures adaptées. Cependant, il est d'ores et déjà nécessaire d'anticiper leur vieillissement et leur future perte d'autonomie.



Une faible mobilité pour les fins de parcours résidentiel



94% des ménages de 65 ans et plus habitent depuis au moins 2 ans dans leur logement, avec peu de différences entre zones. Les personnes âgées se maintiennent dans leur logement de plus en plus longtemps. Cette densité nécessite une prise en compte des besoins qui ne doit pas se limiter à l'accessibilité du logement mais aussi aux services (aide à domicile, portage de repas,…) à la qualité de l'environnement (proximité des équipements, animation, transport,…), à l'accompagnement des aidants, etc.

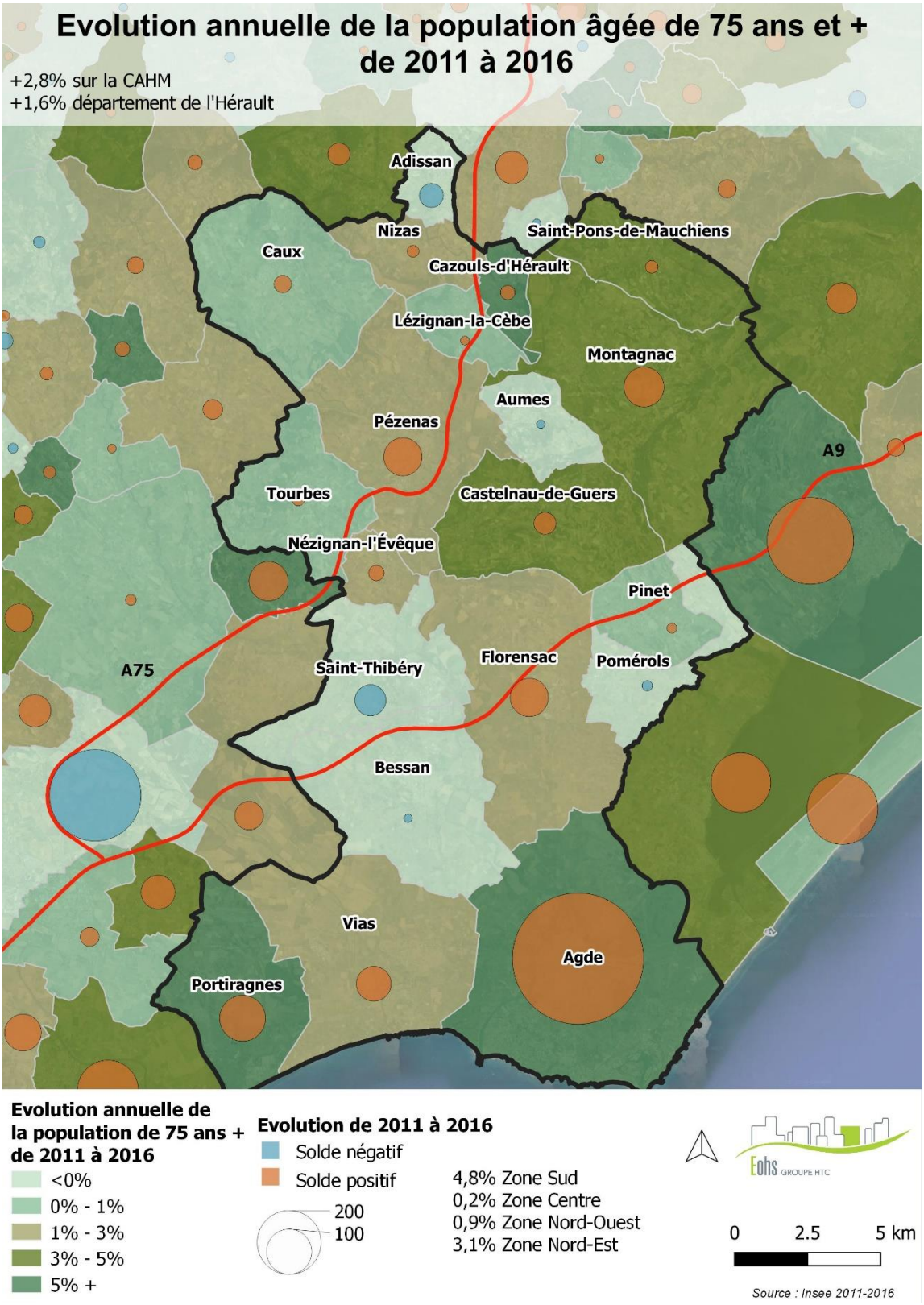
De plus, 46% des personnes âgées vivant seules, les habitations sont majoritairement en sous-occupation. Les logements sont souvent très grand et en propriété, occupé par un couple ou une personne seule. 80% vivent dans une maison, et 32% habitent dans un T5+, contre seulement 13% en T1 et T2. Les centres anciens ne sont pas adaptés aux personnes âgées, et nécessite de nouvelles structures.

Des besoins potentiels importants pour les années à venir

Le bilan 2019 de l'OPAH et du PIG décompte 62 réhabilitations « autonomie » (8 dans le cadre de l'OPAH, 54 dans le cadre du PIG), principalement des adaptations de sanitaires et des monte-escaliers. Avec le co-financement de l'ANAH et de la CARSAT, le financement peut atteindre jusqu'à 100%

En dehors de ces dispositifs, en 5 ans, 298 dossiers « adaptation à l'autonomie » ont été relevés. Ce sont principalement des adaptations de sanitaires et des monte-escaliers. 41% des montants sont financés par l'Anah en moyenne, pour des dossiers dont le montant moyen est de 6 700€. Il existe de nombreuses possibilités de financements complémentaires sur le territoire.

Cependant, avec seulement 14 attributions à des ménages de 65 ans et plus pour 325 demandes en 2019, la pression de la demande des personnes âgées est de 23 demandeurs pour 1 logement attribué, ce qui signale une lacune très importante pour ce public. Le souhait d'accès au parc social augmente avec 325 demandes de logement locatif aidé de ménages âgés de 65 ans et plus contre 225 en 2016 et moins de 100 en 2008.

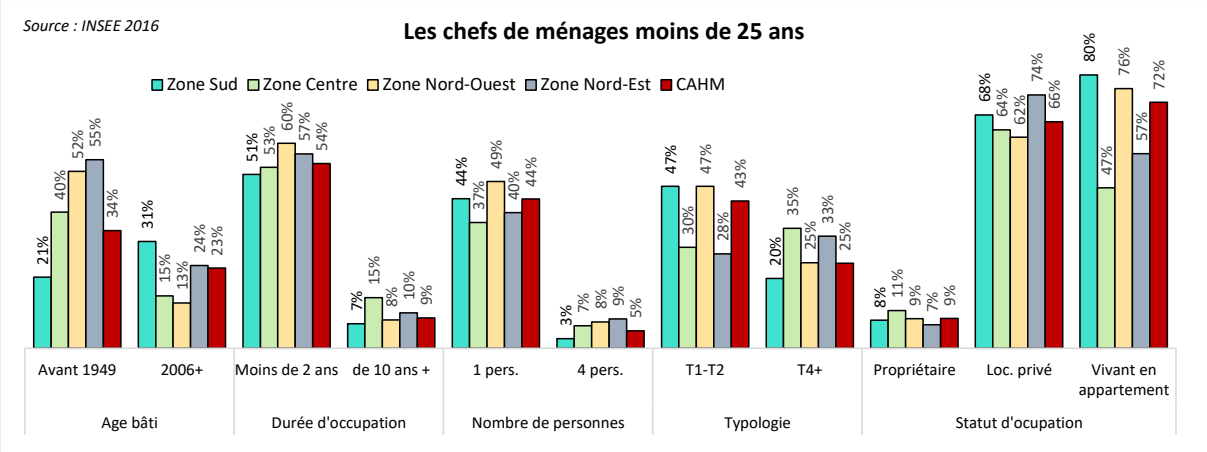


Le schéma départemental de l'autonomie actuellement en cours (2017-2021) met l'accent sur le maintien à domicile de la personne âgée en perte d'autonomie, tout en prévoyant d'étudier l'augmentation éventuelle du nombre de places en EHPAD.

Les ménages jeunes, notamment en début de parcours résidentiel

68% des jeunes ménages sont locataires d'appartements dans le parc privé. Les personnes en début de parcours résidentiel vivent majoritairement en habitat dense avec 72% vivant en appartement et 44% dans des petites surfaces. Le parc locatif privé est relativement accessible mais essentiellement concentré à Agde.

La typologie de la jeunesse du nord-est tend vers celle de ménages plus avancés dans leurs parcours résidentiel et un profil plus familial (53% vivant en maison ; 11% de propriétaires ; 35% vivant en T4 et + ; une part de personnes seules moins importante que la moyenne de l'agglomération ; 15% occupant le logement depuis plus de 10 ans).



Peu de jeunes ménages occupent des logements HLM, ce qui peut s'expliquer par une pression plutôt importante de 8 demandes pour une attribution (332 demandeurs et 41 attribués de moins de trente ans en 2019).

L'offre de formation très restreinte sur l'agglomération est par ailleurs relativement éloignée des villes où l'offre est proposée, induisant peu de besoins en logements étudiants.

Par ailleurs, l'accès à la propriété est souvent rendu difficile du fait de la tension sur le marché de l'habitat (plutôt dans le sud) ou de la rareté du foncier (sur l'ensemble du territoire).

Les personnes en situation de grande précarité

Profil

Il demeure une proportion importante de ménages aux ressources très modestes sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

- 37% des ménages peuvent prétendre à un logement très social et 64% à un PLUS
- 21% de ménages sont sous le seuil de pauvreté. Ils sont 19% dans l'Hérault, 27-28% sur les communes de Pézenas et Montagnac
- 1 800 ménages bénéficient du RSA socle et d'une aide au logement en secteur locatif

L'hébergement d'urgence et les logements temporaires

Le territoire comporte 12 places d'hébergement d'urgence dans le cadre du dispositif hivernal (décembre à mars). Celles-ci devraient être pérennisées et relocalisées dans des locaux plus adaptés à la demande actuelle.

87 places en logements temporaires sont disponibles en 2016, essentiellement localisées à Agde, et ne rentrant pas dans le recensement des places au sens de l'article 69 de la loi MOLLE. Elles se composent de 72 places en appartement-relais, 9 places en location/sous-location et 6 places en bail glissant. 29 places sont encore à créer pour le territoire intercommunal.

Le Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat spécifie que « *dans une logique du logement d'abord, il conviendra de veiller à ce que la proportion de PLAI dédiés à la production de logements familiaux soit significative par rapport aux PLAI mobilisés pour financer de l'hébergement* ».

Le Fond de Solidarité Logement (FSL) a recensé 1 273 dépôts de dossier d'aide au logement, 978 acceptés (taux d'acceptation de 77%, supérieur de 3 points à celui du département). Le FSL concerne 45% d'aide au logement et 55% d'aide pour l'énergie (électricité, gaz, eau).

Le renforcement de l'offre

Un renforcement de l'offre possible grâce au financement 2017 permettant une défiscalisation à 85% des revenus locatifs si les propriétaires conventionnent leurs logements avec l'Anah et les louent par le biais d'une intermédiation locative assurée par une AIVS ou une association dédiée. Cependant, cette approche par le biais de l'intermédiation locative rencontre encore des réticences de la part des propriétaires.

Le PDALHPD insiste sur le besoin de faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des ménages fragiles notamment en augmentant l'offre de logements répondant aux besoins des ménages (expérimenter un produit très social, comme le PLAI adapté).

Des associations présentes sur le territoire

- L'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) du département de l'Hérault, structure à but social qui a les compétences d'une agence immobilière, a pour vocation de faire de l'intermédiation locative sans accompagnement spécifique du locataire.

- HLB (Habitat Logement du Biterrois) est agréé Agence à Vocation Sociale depuis 2018, et pouvant également faire usage du dispositif Visale d'intermédiation locative
- Habitat et Humanisme, organisme dédié aux mêmes problématiques d'accompagnement au logement
- Les associations ATU (Association Trait d'Union) et IFIIP (Association d'Insertion sociale et professionnelle) accompagnent les locataires dans des logements-relais et font de l'intermédiation locative et des baux glissants respectivement à Pézenas et Agde.

Les Gens du Voyage

Les aires en fonctionnement sur le territoire

Le territoire recense trois aires en fonctionnement en 2018. Une première aire d'accueil de 50 places à Agde et une seconde aire de grand passage de 100 places à Vias Plage ont été renforcées d'une aire de grand passage, créée sur Bessan en 2018 pour une capacité d'environ 200 caravanes.

Le phénomène de cabanisation

Un phénomène de cabanisation partagé par la plupart des communes

Une Etude de l'habitat précaire sur le territoire de la CAHM a été réalisée en 2007 pour compléter la Mission Littoral afin de mesurer le phénomène. La cabanisation se retrouve globalement sur toutes les communes, mais c'est une véritable problématique pour seulement quelques communes ciblées (principalement Vias et Agde). Les communes luttent activement contre le phénomène (Caux et Portiragnes) et les résultats sont probants.

Cabanisation : occupations et/ou constructions illicites à destination d'habitat, de loisirs ou de stockage, permanentes ou temporaires, de parcelles agricoles ou naturelles non constructibles appartenant au domaine privé ou public.

Un logiciel dédié à la lutte contre la cabanisation a été créé par la CAHM. Cet outil propose plusieurs niveaux d'intervention selon le profil du phénomène et le contexte (par exemple en zone inondable, avec des enfants, etc.). Les interventions peuvent être préventives ou coercitives. Ce logiciel propose des niveaux d'alerte et des outils concrets mais n'est pourtant pas utilisé par les communes. De fait, l'évolution du phénomène peut difficilement être suivie.

En revanche, même si l'outil proposé par la CAHM est sous-utilisé par les communes, la cabanisation est tout de même un phénomène suivi activement par les élus qui mènent des actions régulières.

Les saisonniers

Le territoire dépend en grande partie de l'activité touristique. En effet, du mois de mai au mois de septembre, 70% des ressources sont issues de l'activité touristique. La population augmente fortement durant la période estivale, en particulier dans les communes littorales. A titre d'exemple, la commune d'Agde passe de 25 000 à 300 000 personnes durant les mois d'été.

L'arrivée des populations saisonnières est rythmée par 3 saisons estivales :

- du 15 mars au 15 octobre, où 70% des populations se logent dans l'offre existante
- de Pâques à octobre, où les populations ont de grandes difficultés pour se loger
- de juillet à août, où l'on retrouve souvent des étudiants issus du territoire

Globalement, les besoins liés à la saisonnalité sont encore peu pris en compte sur la CAHM.

L'offre existante aujourd'hui sur le territoire

Les saisonniers des secteurs agricoles sont principalement logés par leur employeur. L'hôtellerie de plein air réserve également des places pour les saisonniers, en dur ou sous tente.

Il existe en outre une offre non répertoriée par le territoire, dans la mesure où une partie des travailleurs saisonniers sont logés chez l'habitant à titre gratuit, la plupart du temps chez un membre de la famille (parents, grands-parents…).

En outre, de multiples projets sur la question ont été envisagés, sans concrétisation pour le moment – mais il s'agit néanmoins d'une problématique actuelle, pour laquelle les acteurs du territoire tentent de trouver une solution d'offre abordable et adaptée pour le public des travailleurs saisonniers.

Une offre insuffisante pour faire face aux besoins des travailleurs saisonniers

Le sujet des saisonniers est un sujet-clef pour l'Agglomération : en effet, leur logement fait l'objet d'un blocage, faute d'offre suffisante. Les premiers travailleurs de la saison, qui arrivent dès le mois d'avril, sont logés de façon satisfaisante, ou habitent déjà sur le territoire.

En revanche, les saisonniers arrivés après cette date doivent trouver des solutions de logement alternatives : certains dorment sous des tentes, ou encore dans leur véhicule. Durant la saison 2019, certains saisonniers n'ont pas pu venir travailler sur le territoire faute d'offre en logement, entraînant la fermeture de restaurants un jour par semaine pour faire face au manque de main d'œuvre.

Il s'agit donc d'un enjeu central pour ce troisième PLH, qui doit permettre d'apporter une réponse satisfaisante à ce public, tant en termes de quantité que de qualité de l'offre.

Enjeu 4 : Répondre à des besoins hétérogènes

Assurer les conséquences du vieillissement de la population et de l'installation de ménages retraités « dans le sud »

- Une stratégie d'adaptation des logements existants dans un contexte de services à domicile pour personnes âgés développés en suffisance
- Proposer une capacité d'accueil spécifique ou intergénérationnelle suffisante
- porter une attention sur la localisation de ces structures

Permettre aux ménages modestes et aux jeunes ménages de réaliser un parcours résidentiel sur la CA

Compléter l'offre de places d'urgence pérennes et de logements inter-communaux d'urgence

- Travailler sur la localisation des logements dans un contexte d'offre en transports en commun très réduite sur le territoire

S'assurer de la pérennisation de l'action de lutte contre la cabanisation

- Une formation des élus et des services techniques communaux qui doit être assurée dans le temps afin que la maîtrise du phénomène soit pérenne

Rester en conformité avec les obligations légales en matière d'accueil des Gens du Voyage

Assurer une offre adaptée à la situation des travailleurs saisonniers

3ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

2021-2026

Orientations

Accusé de réception en préfecture
034-243400819-20211004-D00368910-DE
Date de télétransmission : 08/10/2021
Date de réception préfecture : 08/10/2021

Table des matières

PREAMBULE 4
Les objectifs de ce document 4
Un processus de concertation technique et politique pour une élaboration partagée 5
Six axes majeurs pour définir la politique communautaire de l'Habitat 6
AXE 1 PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE 7
ORIENTATION 1.1 Assurer une offre nouvelle de logements suffisante pour répondre à l'évolution du territoire 8
ORIENTATION 1.2 Répartir l'offre nouvelle équitablement entre les communes pour un développement du territoire maîtrisé et équilibré 11
AXE 2 DIVERSIFIER L'OFFRE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE 13
ORIENTATION 2.1 Fournir une offre sociale suffisante pour répondre aux besoins des habitants 14
ORIENTATION 2.2 Favoriser la mixité sociale sur le territoire à toutes les échelles 17
ORIENTATION 2.3 Développer l'offre en accession aidée 19
AXE 3 ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE 20
ORIENTATION 3.1 Etablir une stratégie de maîtrise foncière à l'échelle communautaire 21
ORIENTATION 3.2 Limiter l'étalement urbain en réduisant la consommation foncière 22
AXE 4 ASSURER UNE BONNE QUALITE DE VIE POUR TOUS DANS LE PARC EXISTANT 24
ORIENTATION 4.1 Agir en faveur de l'amélioration de l'habitat 25
ORIENTATION 4.2 Redynamiser les centres anciens 27
AXE 5 ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES 29
ORIENTATION 5.1 Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie 30
ORIENTATION 5.2 Proposer une réponse aux situations d'urgence et lutter contre la cabanisation 33
ORIENTATION 5.3 Proposer une offre en logements flexible et adaptée aux travailleurs saisonniers 34
ORIENTATION 5.4 Proposer une réponse adaptée et abordable pour les besoins des jeunes ménages et des ménages modestes 36
AXE 6 Animer la politique de l'habitat 39
ORIENTATION 6.1 Créer une culture partagée de l'habitat pour animer le PLH 40
ORIENTATION 6.2 Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH 42

PREAMBULE

Les objectifs de ce document

Pour rappel, ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme sur la CAHM.

Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Il indique notamment :

- Les principes retenus pour **permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour **répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;
- Les axes principaux susceptibles de **guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;
- Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires** ;
- La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 **et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés** au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap** ;
- Les **réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes**.

Il a pour objectif d'apporter aux élus des éléments d'aide à la décision afin de déterminer une stratégie opérationnelle à la mesure des enjeux. Le Programme d'actions du PLH permettra, par la suite, de mettre en œuvre ces orientations stratégiques retenues. Ce document a été construit à partir du bilan du PLH précédent, du diagnostic, des échanges lors des réunions de concertation et des ateliers opérationnels avec les communes et partenaires de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Il est donc la résultante d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire de la CAHM :

- Les **objectifs de production de logements** pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages
- Les objectifs en termes de **répartition qualitative de l'offre** et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre

- Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
    - Favoriser la **diversité de l'habitat** produit ;
    - Assurer une **gestion raisonnable de la ressource foncière** ;
    - Améliorer le **cadre de vie** ;
    - Répondre aux **besoins des publics spécifiques** ;
    - Apporter des réponses en adéquation avec les problématiques spécifiques locales.

Un processus de concertation technique et politique pour une élaboration partagée

UNE PREMIERE REUNION DE CONCERTATION SUR LES ORIENTATIONS GENERALES

Une première réunion de concertation entre élus municipaux a permis de discuter sur un positionnement politique autour de 4 thèmes majeurs identifiés comme des enjeux centraux à l'issue de ce diagnostic :

- Le bon calibrage des objectifs de développement de l'offre résidentielle
- La diversification de l'offre résidentielle et la restructuration du parc locatif social
- La gestion de la ressource foncière
- L'amélioration et la requalification du parc privé

Cette réunion a permis d'établir une première préfiguration des grandes orientations du PLH, pour une politique communautaire de l'habitat.

UN PROJET QUI TIENT COMPTE EGALEMENT DU POSITIONNEMENT DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT

En parallèle de cette réunion, plusieurs réunions techniques thématiques ou ateliers ont eu lieu :

- Un atelier sur les dynamiques du marché immobilier et les leviers pour assurer une production de logements abordables
- Un atelier sur les modalités de facilitation du logement locatif social et de l'accession sociale
- Un atelier sur les centres anciens et l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place de dispositifs en faveur de l'habitat privé
- Un dernier atelier portant sur les réponses à apporter aux besoins des publics spécifiques

Ces différents ateliers ont fortement contribué à alimenter les réflexions du PLH et la construction du document d'objectifs et d'orientations. Les conclusions de ces ateliers techniques sont en effet venues alimenter les réflexions lors de la concertation dématérialisée

UN SECOND TEMPS DE CONCERTATION (DEMATERIALISEE) POUR CALIBRER LES OBJECTIFS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX

Alimenté par la première réunion de concertation, le travail des communes concernant les objectifs quantitatifs et les ateliers thématiques associant partenaires et acteurs, une proposition de scénario quantitatif de production de logements, y compris de logements conventionnés, a été réalisée et soumise au débat par le biais d'une concertation dématérialisée.

Le scénario proposé tenait compte bien entendu des éléments directement transmis par les communes lors des entretiens et rencontres mais également des enjeux relevés par le diagnostic, du cadre fixé par le SCoT et des attentes de l'Etat.

Les ajustements qui ont eu lieu par la suite ont permis d'affiner encore le projet de PLH afin de permettre la meilleure adaptation de l'enjeu communautaire aux contraintes et enjeux locaux.

Six axes majeurs pour définir la politique communautaire de l'Habitat

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle ?
- Quels types d'offre favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment agir pour la réhabilitation des centres anciens en mobilisant le dispositif actuel d'amélioration des logements privés ?
- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- Quelle politique foncière mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation des orientations qui s'inscrivent au sein de six grands axes repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également du programme d'actions.

- Axe 1 : Produire une offre de logements suffisante
- Axe 2 : Diversifier l'offre et développer l'offre locative sociale
- Axe 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
- Axe 4 : Assurer une qualité de vie pour tous dans le parc existant
- Axe 5 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques
- Axe 6 : Animer la politique locale de l'Habitat

AXE 1

PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE

Dans une logique de développement résidentiel équilibré, le PLH fixe des objectifs de production par commune et par zone (Sud, Centre, Nord-Ouest et Nord-Est) qui visent à limiter la périurbanisation en préférant un développement résidentiel concentré sur le pôle urbain et, à leur échelle, sur les bourgs-centre. Néanmoins, les autres types de communes pourront continuer à développer leur offre résidentielle dans le cadre d'un volume maîtrisé qui évite notamment la concurrence entre les communes.

Concernant les objectifs quantitatifs, il est nécessaire de rééquilibrer la production de logements afin d'être bien vigilant à la répartition et l'adaptation de l'offre en fonction des besoins de l'ensemble des ménages.

Ces objectifs prennent à a fois les ambitions du SCoT de mieux maitriser le développement de la CAHM, de réduire la construction en extension, les objectifs portés par l'Etat pour accélérer la production de logements locatifs sociaux, et enfin les projets structurants des communes.

Pour accompagner ces objectifs, il est nécessaire que la CAHM mette en place une politique foncière en mobilisant les outils fonciers et réglementaires adéquats pour un développement maîtrisé (voir axe 3).

ORIENTATION 1.1
Assurer une offre nouvelle de logements suffisante pour répondre à l'évolution du territoire

Afin d'assurer la production de logements tout en limitant l'étalement urbain, un objectif de production de logements a été défini pour chaque commune en cohérence avec les projets de développement d'ores et déjà identifiés. Cette production à venir a pour objectif d'anticiper les besoins en matière de logement, tout en se fixant des objectifs adaptés au territoire dans leurs volumes, leur forme et leur répartition.

ANTICIPER AU MIEUX LES BESOINS A VENIR EN MATIERE DE LOGEMENT

Avec une croissance démographique dynamique et les évolutions des formes des ménages observables sur l'ensemble de la métropole, il est nécessaire pour la CAHM d'être à même d'anticiper les besoins futurs de la population afin d'offrir une réponse en logement adaptée.

Les objectifs en termes de production de logements sur la CAHM ont été définis en prenant en compte les éléments suivants :

- Les objectifs fixés par le Scot du Biterrois en termes de production de logement et de croissance démographique par polarité (avec une confortation du rôle moteur d'Agde et du rôle de pôle d'appui de Pézenas)
- Les perspectives d'évolution démographique du territoire telles que nous avons pu les anticiper en prenant en compte les évolutions sur la période passée et le tassement progressif probable de cette évolution sur la période à venir suite au ralentissement constaté depuis 2010. Le desserrement des ménages a également été pris en compte, dans la mesure où celui-ci nécessite une production supplémentaire de résidences principales, même sans croissance démographique.
- Les projets à venir des communes en termes de production de résidences secondaires, afin de produire des projections aussi réalistes que possible
- La baisse de production qui a été observée sur la période précédente, qui a fait suite à une période de production importante sur la période 2003-2009, utilisée comme base des objectifs du PLH précédent. Dans la mesure où les objectifs –ambitieux- en résidences principales n'ont pas été atteints, une approche plus prudente a été adoptée pour ce PLH 2021-2026.

Ces objectifs en production de logements en termes de volume sont les suivants :

	PLHI 2011-2016			Objectifs PLHI 2021-2026			
	Nombre de RP à produire dans le PLHI 2011-2016	Nombre de logements produits sur la période 2011-2016 (SITADEL)	Nombre de logements produits sur la période 2017-2020 (SITADEL)	Nombre de logements à produire	par an	Production de RP	par an
Agde	1331	1 901	1 587	1650	275	990	165
Portiragnes	175	75	115	185	31	108	18
Vias	271	189	347	299	50	194	32
Zone Sud	1777	2 165	2 049	2134	356	1292	215
Bessan	462	198	190	402	67	288	48
Florensac	415	106	119	231	39	169	28
Pinet	133	146	75	61	10	44	7
Pomérols	203	41	188	109	18	76	13
Saint-Thibéry	293	207	156	110	18	85	14
Zone Centre	1506	698	728	913	152	662	110
Aumes	14	15	7	21	4	14	2
Castelnau-de-Guers	44	32	16	60	10	40	7
Montagnac	520	135	230	233	39	175	29
Saint-Pons-de-Mauchiens	25	8	0	24	4	15	3
Zone Nord-Est	603	190	253	338	57	244	41
Adissan	101	76	55	40	7	30	5
Caux	105	51	97	104	17	76	13
Cazouls-d'Hérault	26	10	4	20	3	13	2
Lézignan-la-Cèbe	82	23	37	40	7	32	5
Nézignan-l'Évêque	91	56	10	105	18	77	13
Nizas	55	26	4	44	7	30	5
Pézenas	821	187	242	502	84	452	75
Tourbes	-	66	140	101	17	85	14
Zone Nord-Ouest	1281	495	589	956	160	795	132
CAHM	5167	3 548	3 619	4 341	725	2 993	498

L'objectif est de produire un peu moins de 3000 résidences principales sur la période du PLH (2021-2026), soit – de 500 par an. **Les objectifs définis, nettement inférieurs au précédent PLH, traduisent largement l'objectif de permettre un développement plus maitrisé à l'échelle de l'agglomération et plus encore pour les communes moins importantes et de recentrer la production sur la ville centre et Pézenas**. Les objectifs de production de ce 3ème PLHI sont en baisse sur tous les secteurs. Le volume reste encore important sur quelques communes pour permettre la production de logements locatifs sociaux et ainsi rattraper le déficit SRU. La CAHM s'engage à poursuivre cet engagement au-delà de ce PLH afin de se rapprocher plus encore des objectifs de SCoT en cours de révision.

La croissance des résidences secondaires est limitée, afin que le gros de la production se fasse en résidence principale « à l'année », garantissant une réponse aux besoins des ménages vivant sur la CAHM. En effet, les résidences principales sont la réponse à privilégier pour permettre l'accueil de population sur le territoire, mais également pour faire en sorte que les parcours résidentiels puissent s'y faire, notamment pour les jeunes ménages ne pouvant s'installer ou demeurer sur la CAHM.

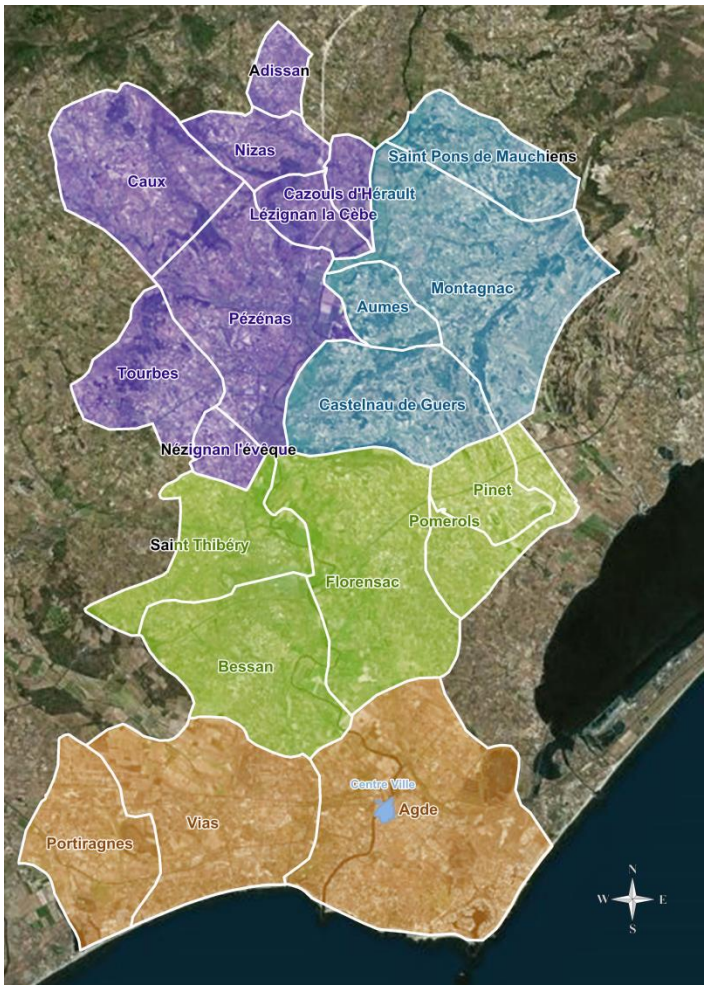
L'offre a été travaillée à l'échelle communale, en prenant en compte les situations particulières de chaque commune, afin de s'adapter au territoire et de mettre au point un scénario de développement plus réaliste que celui du premier PLH. Ce travail d'aller à la rencontre de commune par commune s'est fait au moment de la concertation avec les maires, qui ont approuvé et/ou modifié ces objectifs jusqu'à ce qu'ils soient en accord avec le développement possible et souhaité, et en prenant également en compte le développement passé et envisageable sur chaque commune suivant ses caractéristiques propres.

Ces objectifs de programmation s'entendent en comptant les opérations nouvelles et la remobilisation des logements vacants, et a pour objectif d'augmenter la part des RP dans le parc de logements existant pour pouvoir pourvoir aux besoins des habitants du territoire, tout en permettant son développement futur et les décohabitations liées au desserrement des ménages. Le calcul de ces objectifs a fait l'objet d'un travail partenarial avec les communes et la Communauté d'Agglomération, et prend bien sûr en compte la capacité de chaque commune à produire, en termes de disponibilité foncière notamment.

Le volume à produire a été modéré selon quatre zones : Sud, Centre, Nord-Est et Nord-Ouest. Cette répartition a pour objectif de rééquilibrer le développement du territoire.

ORIENTATION 1.2
Répartir l'offre nouvelle équitablement entre les communes pour un développement du territoire maîtrisé et équilibré

REEQUILIBRER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL



Le SCoT du Biterrois, dans sa hiérarchisation des polarités territoriales, place Agde et Pézenas en centralités urbaines (pôles majeurs), Bessan en pôle structurant et Florensac, Montagnac et St Thibéry en centralités de bassin (pôle relais structurant). Sur le territoire, on observe une croissance démographique déséquilibrée spatialement : +1,8% au Sud, +1,7% au Nord-Est, et un déclin démographique au Nord-Ouest. Au sein de ces polarités, la croissance varie. Par exemple, Agde enregistre une croissance démographique de +2,3%, tandis que Pézenas est en déclin, avec -0,5%. Certaines communes au Nord-Ouest connaissent une très forte croissance démographique malgré le déclin observé dans la zone en général, comme Nézignan l'Evêque (+5,8%) ou Cazouls. Agde demeure la polarité la plus importante, concentrant 50% des logements en production neuve entre 2011 et 2015. L'objectif visé est de conforter Agde dans son rôle moteur du territoire, de freiner la déprise démographique sur la commune de Pézenas, et de maîtriser le développement des autres communes, pour conserver un bon équilibre territorial conforme à celui prescrit par le SCoT.

Ce développement équilibré à l'échelle du territoire permet de réduire l'étalement urbain, de rapprocher les actifs de leur pôle d'emploi, et de définir plus clairement l'armature urbaine du territoire : l'enjeu est de permettre aux territoires une croissance équilibrée, concentrée sur les communes définies par le SCoT comme des polarités (centralités urbaines et centralités de bassin).

L'offre nouvelle du Sud est portée avant tout par Agde, du fait de son statut de centralité urbaine. Avec deux communes en centralité de bassin (Bessan et Florensac), la zone Centre se développe également en continuité avec la logique de la période précédente. Au Nord-Ouest, Pézenas porte l'offre nouvelle, tandis qu'au Nord-Est, cette offre est portée par la centralité de bassin Montagnac.

Si ce PLH répond à l'ambition du SCoT de tendre vers un développement plus équilibré, les objectifs de production de logements et donc de développement démographique sont plus élevés que ceux définis par le SCoT (1,5 % contre 1% pour le SCoT). Sur le long terme, le taux de croissance démographique entre

2011 et 2019 est de l'ordre de 1,2%. Ce développement correspond néanmoins à une réelle attractivité de l'agglomération mais l'objectif de la CAHM est bien de tendre vers ce niveau de développement plus mesuré.

RENFORCER L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Le développement sur les autres communes devra se faire de manière maîtrisée, afin de renforcer l'armature urbaine, et clarifier la lisibilité des polarités du territoire

Cette corrélation entre le niveau de polarité et le volume de production permet aux nouveaux logements produits de réunir une bonne insertion dans le tissu existant, une accessibilité facilitée aux axes de circulation, et une proximité aux commerces, équipements et services, ce qui contribue à la qualité de vie des habitants et à la réduction des transports quotidiens, outre les flux pendulaires domicile-travail.

ASSURER UNE BONNE INSERTION DE LA PRODUCTION NOUVELLE DANS LE TISSU EXISTANT

Afin de faciliter leur intégration au parc existant, les logements neufs devront être produits dans le cadre d'opérations de petite taille, intégrées à l'armature urbaine et répondant à des objectifs de développement maîtrisé et durable. De plus, dans la mesure où le développement est plus fort sur des communes où le tissu urbain existant est déjà bien développé, **la production devra préférentiellement se faire en renouvellement urbain, avant de se faire en extension urbaine** et en adoptant le modèle de densité préconisé par le SCoT (CF p 21).

AXE 2

Le PLH doit permettre à tous les ménages du territoire de trouver une solution de logement abordable et dans un état décent. Il doit ainsi favoriser l'amélioration du parcours résidentiel, et ce dans la plupart des communes du territoire. La solution maison individuelle sous forme de propriété, dominante dans l'agglomération, n'est plus la seule réponse adaptée et pourrait avoir tendance à scléroser la rotation des ménages sur notre territoire.

Ainsi, le PLH ne doit pas être conçu comme un simple outil de programmation en matière d'habitat. Il s'agit dans ce cadre de maintenir et de développer une offre de logement qualitative répondant aux besoins de tous (des plus aisés aux plus vulnérables et ce à tous les âges), dans un souci d'équilibre de l'habitat social sur le territoire.

DIVERSIFIER L'OFFRE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ORIENTATION 2.1
Fournir une offre sociale suffisante pour répondre aux besoins des habitants

Sur le territoire de la communauté d'agglomération, 64% des habitants de la CAHM sont éligibles à un logement social, et 37% à un logement très social (PLAI) du fait de leurs revenus modestes, soit plus de 12 300 ménages

A l'échelle de l'agglomération, on compte 3 579 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2019, dont la majorité est localisée à Agde avec 1 519 logements locatifs sociaux. Ce volume d'offre sociale est cependant loin de répondre à la demande présente sur le territoire. En effet, dans le parc locatif privé, 83% des locataires peuvent prétendre au logement locatif social de type PLUS, et 54% au locatif très social PLAI : on peut donc voir la nécessité de fournir une offre sociale suffisante sur le territoire, afin d'éviter que le parc privé ne serve de « parc social de fait » faute d'offre abordable adaptée.

Sur le territoire, 6 communes sont soumises à un rattrapage SRU et à un objectif de 25% de leur parc de logements en logements sociaux d'ici 2025. L'effort de production de logements sociaux doit être maintenu et soutenu, pour répondre à l'obligation légale, mais également à la demande présente sur ces communes. Parallèlement, trois communes n'ont aucune offre en logements locatif social classique (c'est-à-dire porté par un organisme HLM), et le QPV du centre ancien d'Agde doit faire l'objet d'une vigilance particulière, dans la mesure où la majorité du parc de logements dans ce quartier est constituée de logements issus du parc privé.

Or, les loyers du parc privé sont élevés (jusqu'à 5€/m² d'écart selon la DREAL), ce qui demande un effort financier plus important aux ménages les plus fragiles, bien que ces loyers pratiqués correspondent, de fait, à une offre intermédiaire dans le parc social (PLS). Il est donc nécessaire de remédier à ce report de la demande sociale sur le parc privé en développant l'offre en logements aidés, pour réduire l'effort financier des ménages.

Le développement de l'offre locative sociale, outre le fait qu'elle réponde à de réels besoins identifiés sur le territoire, est donc également nécessaire pour respecter la règlementation et les objectifs du SCoT du Biterrois, qui fixe un objectif d'une part de 5 à 15% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements pour toutes les communes non soumises à la loi SRU, en guise « d'effort de solidarité ».

ELARGIR L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le parc social existant est constitué de 3 579 logements locatifs sociaux (selon la base de données RPLS 2019). Cependant, ce parc n'est pas la seule offre accueillant des ménages aux ressources modestes, dans la mesure où la majorité des ménages éligibles au logement social (dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS et PLAI) est locataire dans le parc privé. En ce sens, le parc locatif privé est un parc social « de fait ».

L'offre nouvelle à produire en logements locatifs sociaux vise à fournir une offre abordable pour les logements modestes, notamment pour les ménages de petite taille (1 à 2 personnes), qui constituent la majorité des ménages quittant le territoire. Dans cette optique, il est important d'offrir des parcours résidentiels variés aux ménages, afin que l'offre s'adapte à leurs besoins, et pour augmenter leur accès au logement et leur qualité de vie. Dans le cadre du SCoT, l'objectif de 20% de l'offre totale est fixé concernant l'offre répondant aux besoins des petits ménages (une ou deux personnes).

FAVORISER LA MIXITE DE L'OFFRE DANS LES TERRITOIRES PERI-URBAINS

En règle générale, ce sont les ménages du nord du territoire qui sont les plus fragiles du point de vue des ressources. On observe également qu'en moyenne, les nouveaux emménagés sont plus précaires d'un point de vue financier que ceux qui quitte l'agglomération. Ces nouveaux ménages plus fragiles s'installent majoritairement dans les zones Nord-Est et Nord-Ouest du territoire, où l'offre sociale est quasi-inexistante, hormis à Pézenas.

Dans un souci d'équilibre de la répartition du parc social sur le territoire, les objectifs de production ont été définis par commune en prenant en compte les fonctions, besoins et capacité de chaque commune. Une approche globale a été adoptée, en mettant l'accent sur la production de logements locatifs sociaux sur les communes soumises à la loi SRU. Pour ces communes, l'objectif est de 50% de la production de Résidences Principales qui devra se faire en social.

L'offre en logements locatifs sociaux se répartira en suivant ce tableau pour la répartition communale. La répartition communale a pour objectif de rééquilibrer la répartition du parc social, en rattrapant la part de logements locatifs sociaux dans les communes n'en ayant pas produit lors du PLH dernier, et en modérant la production en LLS dans les communes ayant produit beaucoup d'offre sociale sur la période dernière (comme Nézignan l'Evêque, par exemple, qui voit sa part passer d'une production de LLS de 71% de sa production totale pour le PLH 2011-2016 à un objectif de 25% pour le présent PLH).

	Parc social actuel	Objectif du PLHI actuel		Objectif du PLHI futur (2021-2026)			
	Quantité de LLS (RPLS 2019)	LLS à produire PLHI 2011-2016	%	% de logements sociaux à produire	Nombre de LLS à produire	Dont* Conventionnement privé ou acquisition-amélioration	Par an
Agde	1519	530	40%	50%	495	200	116
Portiragnes	101	60	34%	35%	38	4	6
Vias	159	108	40%	50%	97	15	16
Zone Sud	1779	698	39%	49%	630	219	138
Bessan	186	157	34%	50%	144	14	24
Florensac	221	141	34%	50%	85	15	14
Pinet	41	38	29%	29%	13	2	2
Pomérols	7	58	29%	29%	22	2	4
Saint-Thibéry	128	83	28%	28%	24	3	4
Zone Centre	583	477	32%	44%	288	36	48
Aumes	0	4	29%	29%	4	1	1
Castelnau-de-Guers	16	12	28%	28%	11	1	2
Montagnac	229	177	34%	50%	88	20	15
Saint-Pons-de-Mauchiens	0	6	24%	24%	4	1	1
Zone Nord-Est	245	199	33%	44%	107	23	19
Adissan	19	23	23%	23%	7	1	1
Caux	5	30	29%	29%	22	2	4
Cazouls-d'Hérault	0	6	23%	23%	3	1	1
Lézignan-la-Cèbe	30	23	28%	28%	9	2	2
Nézignan-l'Évêque	65	26	29%	29%	22	2	4
Nizas	7	13	23%	23%	7	1	1
Pézenas	839	245	30%	50%	226	50	38
Tourbes	7	-	-	25%	21	2	4
Zone Nord-Ouest	972	366	29%	40%	317	61	55
CAHM	3579	1740	34%	45%	1342	339	260

*Cet objectif de conventionnement privé ou d'acquisition amélioration est inclus dans la colonne « Nombre de LLS à produire » sauf pour Agde où les deux objectifs s'ajoutent soit un objectif total visé de 695 logements sociaux pour la commune.

PENSER UNE OFFRE SOCIALE INTEGREE AU PARC DE LOGEMENTS EXISTANT ET AU TERRITOIRE

Pour plus de mixité sociale, le PLH devra poursuivre l'encouragement au conventionnement, avec ou sans travaux, pour produire des logements abordables nouveaux au sein des résidences existantes, dans une optique de mixité au palier et de diversification de l'offre. Le logement locatif conventionné peut concerner les logements privés ou les logements communaux. Le conventionnement consiste, pour le propriétaire, à s'engager à louer son logement à loyer modéré pendant 9 ans s'il s'agit d'un conventionnement avec travaux, et 6 ans sans travaux. Le propriétaire bénéficie en contrepartie d'un avantage fiscal modulé en fonction du niveau de loyer pratiqué. Une telle offre permet donc une diversification du parc sans production neuve ni consommation supplémentaire de foncier, et peut permettre la sortie de vacance d'une partie du parc, dans le cadre de la redynamisation des centres. Le conventionnement privé est un mode de production de logement social qui est déjà fréquemment utilisé sur le territoire de l'Agglomération, avec succès.

Dans le cas d'Agde, qui doit produire des logements sociaux en volume important pour répondre aux besoins de ses ménages et aux objectifs SRU, **un objectif ambitieux a été fixé en conventionnement du parc privé et en acquisition-amélioration. Cet objectif a le double but de reconquérir le parc existant délaissé sur le centre de la ville, et de remobiliser ces logements pour élargir l'offre sociale,** ce qui participe de fait à la mixité dans le centre, tout en permettant de produire plus rapidement une offre sociale sans augmenter le nombre de résidences principales, ni produire une part trop importante de l'offre neuve en social, ce qui reste donc acceptable en termes de mixité sociale et de diversité de la production neuve.

				Objectif du PLHI futur (2021-2026)		
	Programmation LLS 2019	Programmation LLS 2020	Nb de LLS (RPLS 2019)	Nombre de LLS à produire	LLS en 2026	Evolution 2019-2026
Agde	180	85	1 519	695	2 479	63%
Vias	36		159	97	292	84%
Bessan		9	186	144	339	82%
Montagnac	62	40	229	88	419	83%
Pézenas		166	839	226	1 231	47%
Florensac	20	8	221	85	334	51%

Pour se conformer à l'obligation réglementaire de l'art. 55 de la loi SRU, les communes soumises doivent parvenir à un taux de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de leur parc. Le tableau ci-dessus représente la situation actuelle et la situation d'arrivée après l'effort de production des communes en logement locatif social.

ORIENTATION 2.2
Favoriser la mixité sociale sur le territoire à toutes les échelles

Pour l'équilibre social du territoire comme pour l'attractivité des centres villes –où sont souvent concentrés les ménages fragiles du territoire-, la mixité sociale est un enjeu fort de ce PLH. Favoriser la mixité sociale permet en effet d'éviter la spécialisation spatiale et la ségrégation éventuelle qui pourrait en découler. La répartition équilibrée de l'offre sociale permet aussi de meilleures conditions d'accessibilité et de proximité de l'offre aux équipements, commerces et services, et une meilleure intégration au tissu urbain existant : la programmation sociale a donc été définie pour chaque commune en tenant compte de sa fonction, sa localisation et des besoins des ménages sur le territoire (notamment en tenant compte de la pression de la demande sur les logements sociaux de chaque commune). Les communes SRU ont également, comme nous l'avons vu, des objectifs plus importants que les autres communes.

FAVORISER LA MIXITE AFIN D'EVITER LES DESEQUILIBRES DE PEUPLEMENT ET LA SPECIALISATION SPATIALE

Les principaux objectifs de cette orientation sont le rééquilibrage de peuplement entre les communes et au sein de celles-ci. La répartition des logements aidés dans la programmation et dans le parc existant permet une meilleure acceptation des opérations et des nouveaux ménages par les habitants. L'objectif est que le parc social se situe dans le centre, mais pas seulement. Les programmes doivent être pensés pour rapprocher les habitants des pôles d'emploi, dans une logique d'accessibilité et d'intégration à l'urbain existant. Pour favoriser cette mixité sociale, qui doit également s'accompagner d'une mixité fonctionnelle (orientation 5 du SCoT), la totalité des outils existants (dans le PLU notamment) devront être mis en œuvre dans le cadre du programme d'action.

Les logements sociaux produits devront être pour 35% financés en PLAI (ou très social) et 65% en PLUS (social).

Les PLS ne seront « utilisés » qu'en centre ancien pour favoriser l'installation de populations avec de plus hauts revenus, ainsi que pour les propriétaires privés qui sont dans l'obligation de réaliser une partie de leur opération en social et qui n'ont d'autre choix que de passer par le PLS, mais avec des loyers plafonnés en dessous du plafond autorisé, adapté au marché local.

TRAVAILLER SUR LES ATTRIBUTIONS DU PARC SOCIAL POUR REDUIRE LA PRESSION ET FAVORISER L'EQUILIBRE SOCIAL DE LA CAHM

La commune d'Agde compte plus de demandes que d'attributions (46% des demandes pour 39 % de l'offre), tandis qu'à Pézenas, la tendance est inversée, avec 14% des demandes sur la commune pour 25% de l'offre). Avec seulement 96 logements locatifs sociaux en QPV, un travail a été mené dans le cadre de la CIL par l'ensemble des partenaires afin de mettre en place un dispositif qui permette d'appliquer les objectifs de mixité prescrits par la réglementation. En effet, avec un volume aussi faible, l'approche par part (25% des attributions de ménages du 1er quartile hors QPV et 50% des attributions en QPV pour des ménages des autres quartiles) n'est pas un levier suffisant. Une approche plus qualitative a donc été adoptée par les partenaires afin d'identifier les groupes fragiles et attirer la vigilance des réservataires sur ces publics, et sur les secteurs où ils peuvent être concentrés. L'objectif final est de parvenir à un meilleur équilibre des attributions, dans une logique d'équilibre de peuplement.

Dans le cadre de la mise en place de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la CAHM est déjà engagée dans une démarche d'action pour un meilleur équilibre de peuplement, qui passe par l'optimisation du traitement de la demande et la garantie d'équité et de transparence lors des processus d'attribution. Elle s'est également dotée fin 2018 d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande et Information du Demandeur (PPGDID). Ce document a pour objectif d'assurer la gestion partagée de la demande de logement social, l'information et l'accueil des demandeurs, le repérage et le traitement des ménages prioritaires. Le PLH devra prendre en compte ces orientations et permettre la mise en œuvre et le suivi de ce document et des actions associées et notamment :

- La mise en place et le suivi du Service d'Information et d'Accueil du Demandeur à l'échelle communautaire sur le principe d'une labellisation pour deux niveaux d'accueils ;
- La mise en place et le suivi du dispositif de gestion partagé de la demande en logement social ;
- La mise en place de partenariats et une coordination d'acteurs à organiser dans cette nouvelle configuration
- En lien notamment avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

ORIENTATION 2.3
Développer l'offre en accession aidée

Le marché immobilier en accession tel qu'il est actuellement constitué rend l'accession à la propriété difficile pour les ménages dont les revenus mensuels sont inférieurs à 1 700€ (ce qui correspond à la médiane des revenus de l'Agglomération), tandis que les ménages au revenu inférieur à 2 100€ mensuels ne peuvent accéder à l'offre « moyenne » en accession par revente de logement individuel, qui commence à 200 000€ environ. Le développement d'une offre de logements en accession sociale est donc un objectif qui permettrait à davantage de ménages de suivre un parcours résidentiel ascendant, libérant ainsi le parc locatif.

PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL ASCENDANT SUR LE TERRITOIRE

Dans la mesure où une partie des ménages du territoire n'est pas desservie par la promotion immobilière, et n'a pas nécessairement accès à la propriété, il est intéressant que le développement de logements aidés se fasse sous la forme de l'accession sociale. L'adoption de cette forme de logements aidés permet de correspondre aux aspirations des ménages et aux modes d'habiter majoritairement présents sur le territoire de la CAHM. L'accession aidée répond à une volonté de permettre des parcours résidentiels ascendants.

La promotion de l'accession aidée à la propriété permet également de libérer le parc social, ce qui permet de réduire la pression sur les logements existants, et de répondre à la demande sociale sans pour autant produire 50% de logements locatifs sociaux HLM sur l'ensemble du territoire. Cette libération du parc social est d'autant plus nécessaire que la mobilité sur le parc HLM est très faible, contrairement au parc locatif privé, où les ménages restent de façon moins durable.

Cependant, plusieurs programmes ayant dû être transformés en locatifs PLS sur la période 2011-2020 n'ayant pas trouvé d'acquéreurs, la CAHM devra porter une attention particulière aux projets présentés par les promoteurs et bailleurs sociaux, afin de ne pas produire une offre qui n'est pas en accord avec les besoins de la population et les prix du marché.

Le fait que la majorité des accessions se fassent en centre ancien peut, selon l'état du bien, entraîner des besoins en réhabilitation ou en amélioration du logement, ce qui constitue un poste de dépenses supplémentaire qui peut fragiliser les ménages à revenu intermédiaire accédant à la propriété. Dans ce cadre, et pour que l'accession soit réellement un levier pour un parcours résidentiel ascendant, la prime accession de la CAHM (3 000€ de prime pour une accession dans l'ancien nécessitant minimum 10 000€ de travaux) devra être conservée, voire renforcée, et accompagnée d'une offre en accession aidée diversifiée.

AXE 3

ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE

Pour pouvoir répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace portés par le PLH ainsi qu'à l'objectif de produire du logement abordable, notamment en social, la CAHM devra définir une politique permettant une meilleure gestion de ses ressources foncières. Les outils de politique foncière doivent donc être renforcés dans le cadre de ce nouveau PLH et utilisés par les communes (prospection, acquisition, portage, etc.).

La maîtrise de la ressource foncière permet de contrôler une partie de la production, et donc de pouvoir programmer celle-ci de manière plus stable, évitant aux acteurs locaux et aux ménages des évolutions conjoncturelles brusques. L'objectif est ici de mobiliser du foncier en organisant sa libération et sa transformation afin de permettre la production de logement sur un foncier à coût maîtrisé.

ORIENTATION 3.1
Etablir une stratégie de maîtrise foncière à l'échelle communautaire

METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE INTERCOMMUNALE SUR LE LONG TERME

Le SCoT du Biterrois met en place une préconisation de réduction de la consommation foncière, avec, pour le territoire de la CAHM, un objectif de ne pas dépasser 350 hectares de consommation foncière.

Pour respecter ces objectifs, la CAHM devra renforcer son rôle et sa maîtrise dans l'organisation du développement du territoire. La mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire permet une mise en cohérence des politiques foncières communales, dans l'optique d'un projet partagé de développement raisonné du territoire. Maîtriser le foncier et hiérarchiser la production avec une politique intercommunale permet de faciliter la visibilité à long terme et l'anticipation des développements à venir.

Un développement organisé avec une bonne gestion de la ressource foncière est également bénéfique pour le dynamisme des communes. En maîtrisant le développement et en priorisant le déploiement de l'offre nouvelle sur les fonciers intégrés au tissu urbain, ou remplissant des conditions d'accessibilité et de proximité aux services, commerces, équipements, transports etc., la CAHM améliorera également la qualité de vie de ses habitants et l'attractivité du territoire. Une telle stratégie doit s'entendre sur le temps long, afin d'entraîner des changements structurels et durables.

Pour assurer un meilleur suivi de cette politique foncière, la CAHM devra travailler à la mise en place d'un observatoire du foncier permettant à la fois le suivi des actions, d'inventaire du foncier mobilisable et des potentiels de densifications, et une veille foncière prospective à l'échelle communautaire.

ASSURER LA COHERENCE ET LA COMPATIBILITE DES STRATEGIES REGLEMENTAIRES, OPERATIONNELLES ET FONCIERES

La politique foncière de la CAHM sera portée par les outils règlementaires, notamment des communes, si possible en partenariat avec l'EPF ; mais également par les outils d'aménagement opérationnel (division foncière, PC groupé…), les outils fiscaux et financiers (taxes d'aménagement, sur les logements vacants, foncière sur les propriétés non bâties…) et les outils d'acquisition foncière (négociation, amiable, expropriation, droits de préemption…).

D'un point de vue règlementaire, le PLH de la CAHM a l'obligation d'être en compatibilité avec le SCoT du Biterrois. A l'échelle communale, les PLU devront à leur tour être compatibles avec les objectifs du PLH, afin de faciliter leur réalisation –les communes disposent de trois ans pour mettre leurs documents d'urbanisme en compatibilité avec le PLH. Pour assurer l'efficacité de la stratégie de la CAHM concernant les programmations et la consommation du foncier disponible, la cohérence et la compatibilité des différentes échelles de la politique foncière et de l'habitat est nécessaire. L'objectif est de clarifier la stratégie à adopter pour les communes, mais aussi pour les promoteurs, opérateurs et bailleurs. Cette clarification aura pour effet de simplifier le processus d'aide à la décision lors de la programmation. Il s'agit d'un point essentiel pour que les objectifs du PLH soient respectés, et afin de faciliter la lisibilité de la stratégie habitat et foncière de la communauté d'agglomération.

Une telle coordination entre acteurs et cohérence à l'échelle du territoire permettra d'atteindre plus facilement les objectifs fixés par le SCoT et le PLH, notamment en termes de réduction de la consommation foncière. Pour ce faire, l'agglomération pourra jouer un rôle de conseil en ingénierie pour les communes disposant de moins d'outils sur le sujet, ce qui permettra également une cohérence sur le sujet à l'échelle communautaire.

ORIENTATION 3.2

Limiter l'étalement urbain en réduisant la consommation foncière

En réinvestissant les espaces déjà urbanisés et en réduisant l'étalement urbain, le PLH vise à inverser la tendance récente à un développement majoritairement en diffus. Le risque du développement en diffus est en effet l'étalement urbain, d'autant plus que celui-ci a tendance à se faire en périphérie et non en centre-ville. **Le PLH porte la volonté de réinvestir le centre-ville et d'inverser cette tendance. Pour la stratégie foncière à établir, la réduction de l'étalement urbain et la reconquête des centre-bourg sont donc des points névralgiques**.

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE SUR LE TERRITOIRE EN PRIVILEGIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Sur la période précédente, la réduction de la consommation foncière s'est avérée insuffisante, avec une réduction de seulement 10,5% pour le territoire, contre 34% pour le département de l'Hérault dans son ensemble.

Or, des opportunités d'optimisation des espaces urbanisés existent sur le territoire (notamment dans les centres-villes des communes les plus développées, comme Agde**) en remobilisant les dents creuses et les friches urbaines. Le but est de redéployer la ville sur elle-même, en parallèle avec la requalification des centres-villes afin d'agir pour la réduction de la consommation foncière**. Ce renouvellement urbain peut par exemple prendre la forme :

- D'urbanisation de « dents creuses » (espaces sans construction dans une zone déjà urbanisée, U dans les PLU). Ces dents creuses incluent la division parcellaire, qui doit néanmoins être encadrée pour maintenir la qualité des logements produits. Des initiatives dans la mouvance du mouvement BIMBY peuvent être prises par la collectivité pour accompagner la densification sous cette forme.
- De changements d'usage, par la réhabilitation complète d'un bâtiment non destiné à l'habitat dans son usage premier ;
- De reconversion de foncier, par exemple avec la réappropriation d'une friche ;
- De démolitions de bâtis existants pour la reconstruction de logement.

Dans ce cadre, les actions d'anticipation foncière, potentiellement sous la forme de convention partagées avec l'EPF sur les fonciers stratégiques dans le tissu existant sont à privilégier, dans la mesure où ces conventions permettent une anticipation pour une action à long terme.

FAVORISER LES FORMES URBAINES PEU CONSOMMATRICES D'ESPACE

Aujourd'hui, la CAHM compte peu de logements collectifs, en particulier dans la région Nord-Ouest. Le collectif est plutôt situé sur la zone Sud, du fait de la présence d'Agde, et sur Pézenas. Ce développement est lié au fait que la production de l'habitat se fait majoritairement sur des formes consommatrices d'espace, notamment l'individuel avec jardin, qui correspond le plus aux modes d'habiter actuels. Cependant, trois constats nécessitent de renouveler l'approche et les pratiques adoptées en matière de développement de l'habitat :

- Le Grenelle fait état d'un échec de la planification territoriale des dernières décennies, se traduisant par une très forte consommation foncière : l'étalement urbain et le mitage du territoire causent la régression des surfaces agricoles et naturelles, dans une logique peu durable qui dégrade le cadre de vie ;

- La forme d'habitat pavillonnaire est en décalage avec le bâti traditionnel que l'on retrouve en centre-bourg, et s'inscrit en porte à faux par rapport à la dimension patrimoniale des bourgs anciens, qui participe à l'identité du territoire ;
- Ce type de logements se généralise, nuisant à la diversité de l'offre. Cette offre peu diversifiée correspond à la majorité des ménages en termes de désirs et besoins, mais laisse de côté d'autres publics n'aspirant pas aux mêmes modes d'habiter, ou ne pouvant accéder à ce type de logement d'un point de vue financier. De plus, cette forme d'habiter réduit l'importance de l'espace collectif partagé, réduisant les possibilités de rencontre et solidarité entre habitants.

La question des formes urbaines est au cœur des enjeux en termes de réduction foncière mais s'inscrit donc également au-delà. La densité, souvent connotée négativement et entrainant un départ des ménages des centres au profit de la périphérie, peut, en jouant sur les formes urbaines, être envisagée comme un levier pour rendre leur dynamisme aux centres des communes. Les formes à privilégier sont avant tout le collectif –compte tenu du contexte, il s'agit d'un collectif à « taille humaine », en R+3 ou 4 maximum, selon le tissu urbain dans lequel il s'insère- et l'intermédiaire. Cette déclinaison des formes urbaines doit s'adapter aux modes d'habiter des ménages, et donc être variée, mais également conserver une qualité résidentielle et architecturale rendant cette offre attractive. Cette diversification des formes urbaines s'inscrit dans une logique d'économie foncière, qui se traduit également par une économie au niveau des transports, des réseaux et des services liés à l'habitat (comme la collecte des ordures ménagères, par exemple).

En termes d'objectif, le SCoT propose de densifier le territoire avec un objectif de 22 logements minimums par hectare, contre 10 actuellement. Pour se rapprocher de cet objectif, la CAHM devra, dans le cadre du PLH, limiter l'habitat individuel (pur et groupé), et renforcer la production en logements intermédiaires et collectifs. Les opérations devront si possible être des opérations de taille modeste, afin de s'intégrer de façon harmonieuse dans le tissu urbain.

Les communes devront intégrer les objectifs (en cours de validation) du SCoT en matière de densité :

Densité Brute minimum - log/ha (DOO SCoT)			
Agde	28	Nizas	20
Saint-Thibéry	28	Portiragnes	16
Pézenas	28	Aumes	16
Vias	24	Castelnau-de-Guers	16
Bessan	24	Adissan	16
Florensac	24	Nézignan-l'Évêque	16
Montagnac	24	Tourbes	16
Pinet	20	Saint-Pons-de-Mauchiens	14
Pomérols	20	Lézignan-la-Cèbe	14
Caux	20	Cazouls-d'Hérault	12

Ces objectifs sont provisoires et devront être confirmés après l'adoption du SCoT2.

AXE 4

ASSURER UNE BONNE QUALITE DE VIE POUR TOUS DANS LE PARC EXISTANT

Dans le cadre des objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT du Biterrois, et en complément de l'axe 3 sur la maîtrise foncière, la reconquête du parc ancien est un axe majeur de ce PLH, dans une logique d'économie de foncier.

Le PLH de la CAHM comporte un important volet d'action sur le parc ancien, qui intervient en parallèle, mais également au service de la production prévue sur six ans. En effet, pour réduire la consommation de foncier tout en permettant le développement du territoire, une action sur l'attractivité des logements anciens est nécessaire. En effet, en dépit de l'engagement de la collectivité sur les opérations d'amélioration de l'habitat ancien, et malgré les résultats déjà obtenus, le parc ancien souffre toujours de problèmes tels qu'insalubrité, vacance, ou encore inadaptation aux aspirations des ménages, précarité énergétique, précarité sociale, etc. La stratégie habitat à venir doit donc poursuivre et intensifier ses efforts en matière de remise à niveau du parc ancien.

L'intégration de l'habitat dans son environnement (paysage, services, équipements, urbanisme…) est également nécessaire. La question de la fonctionnalité du parc et de son adéquation avec les besoins des ménages se pose en parallèle de celle de sa qualité. En effet, face à l'augmentation de la vacance et au vieillissement de la population, le parc doit s'adapter aux différentes étapes des parcours résidentiels des ménages, et prendre en compte autant que possible les évolutions à venir. Dans ce contexte, le travail déjà entrepris par la CAHM sur ces questions devra être poursuivi et approfondi.

ORIENTATION 4.1
Agir en faveur de l'amélioration de l'habitat

FACILITER LA REHABILITATION, L'AMELIORATION ET L'ADAPTATION DU PARC PRIVE

L'amélioration de l'habitat porte de vrais enjeux en matière d'attractivité du territoire et de qualité de vie des habitants, mais également pour des questions environnementales, notamment vis-à-vis de la performance énergétique des logements. En effet, une augmentation de cette performance énergétique génère des économies de ressources et financières, en baissant le coût des charges incombant aux ménages occupant le logement, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Dans ce contexte, la rénovation thermique des logements pour améliorer l'efficacité thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique est une nécessité, comme l'a souligné l'étude menée par Urbanis en 2017, dont découle en partie l'action de l'agglomération via l'OPAH-RU multi-site sur les centres anciens de Bessan, Florensac, Montagnac, Pézenas, Saint-Thibéry et Vias (depuis mars 2018), ainsi que l'OPAH-RU sur le centre d'Agde depuis juin 2019. Le centre ancien d'Agde est également couvert par un VOC POPAC (dispositif Veille et Observation des Copropriétés et Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) depuis mars 2017 et jusqu'en 2021. Le reste du territoire est couvert par un PIG.

A l'échelle de la CAHM, on observe un parc de logement plus récent dans la zone Sud, avec à peine un quart du parc antérieur aux règlementations thermiques de 1974. Sur les autres zones, cependant, cette part est bien plus importante (près de la moitié du parc). Cette part importante de logements anciens peut induire des besoins importants en matière d'amélioration de la performance énergétique du logement, mais également en termes d'état du logement en général : à l'échelle de l'EPCI, ce sont en effet 4 600 résidences principales qui ont été identifiées comme potentiellement indignes.

Ce parc potentiellement indigne est majoritairement occupé par des locataires (62%), et cette part augmente. Or, ce public est souvent moins à même de réaliser des travaux d'amélioration sur le logement, pour des questions d'accessibilité financière des travaux notamment.

Le PLH devra donc poursuivre les actions déjà engagées par la CAHM en matière d'amélioration du logement, notamment dans le cadre du programme « Objectif Rénov' », mais également par le conventionnement avec travaux des logements anciens, et l'adaptation des logements aux nouveaux modes d'habiter. L'objectif fixé dans le programme d'action de son étude pré-opérationnelle pour la mise en place de dispositifs de rénovation de l'habitat privé est d'effectuer des travaux de rénovation énergétique dans 685 logements privés sur cinq ans (dont 40 logements locatifs).

La requalification du parc de logements privés devra également être suivie en termes d'avancée (dans le cadre du PIG et des deux OPAH-RU). En parallèle, pour faciliter l'amélioration du parc, la poursuite des démarches de connaissance du parc existant devra être facilitée, notamment dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat qui sera mis en place.

AGIR SUR LA QUALITE DES LOGEMENTS DE CENTRES-BOURGS POUR LES RENDRE PLUS ATTRACTIFS

Cette action doit se faire en activant les dispositifs existants, dans l'optique d'améliorer la qualité de vie des habitants de ces logements tout comme la performance énergétique des logements en classe D ou E (36% du parc), dans un souci d'économie pour les locataires ou propriétaires occupants aux revenus peu importants, mais également d'environnement en rendant le parc de logement plus sain et plus performant.

Pour servir cet objectif, la CAHM devra se concentrer sur le recyclage de ses îlots bâtis en centre-ville et sur la réhabilitation des immeubles (850 immeubles dégradés ont été repérés dans les centres anciens lors de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU 2018-2023), et miser sur le conventionnement des logements, avec ou sans travaux.

ORIENTATION 4.2
Redynamiser les centres anciens

Les centres anciens sont en perte d'attractivité sur l'agglomération, au profit des périphéries. En effet, celles-ci offrent plus d'espace disponible, et correspondent souvent davantage aux aspirations des ménages, en particulier pour ceux qui ont des enfants. Cependant, le développement de logements sur les périphéries entraîne un phénomène d'étalement urbain, qui n'est pas souhaitable dans une démarche de développement durable du territoire. Dans ce contexte, les centres anciens doivent donc être remobilisés et redynamisés, ce qui passe avant tout par des rénovations et par une réflexion nouvelle sur les moyens d'adapter l'offre de centre-ville aux besoins et désirs des ménages de la CAHM.

REDUIRE LA VACANCE STRUCTURELLE CONCENTREE DANS LES CENTRES

Si la vacance reste modérée sur l'ensemble du territoire de la CAHM avec 7% de logements vacants dans le parc global, on peut tout de même remarquer que, à l'échelle communale, Agde et Pézenas concentrent la moitié de la vacance observée. De plus, la vacance structurelle, correspondant à des logements inoccupés depuis plus de deux ans, est avant tout concentrée sur Agde. Si l'on prend en compte le fait que la moitié des logements vacants depuis plus de deux ans sont considérés comme vétustes, cette concentration de vacance sur ces centres est problématique.

Ce constat pose de forts enjeux en matière de réhabilitation, afin de pouvoir remobiliser les logements concernés et les remettre sur le marché, dans l'optique de rendre le centre-ville plus dynamique en y accueillant une population nouvelle.

La lutte contre la vacance sur la CAHM se fera dans un triple cadre :

- Celui du PIG Hérault Méditerranée 2018-2023, qui couvre tout le territoire ;
- Celui de l'OPAH-RU 2018-2023, qui concerne 7 centres anciens de communes : Agde (jusqu'à la mise en œuvre du NPNRU), Bessan, Florensac, Montagnac, Pézenas, Saint-Thibéry et Vias ;
- Celui du plan Action Cœur de Ville, sur le centre d'Agde : le plan Action Cœur de ville vise à revitaliser les villes de taille moyenne en agissant sur différentes problématiques, dont l'habitat. Ces actions se font en synergie avec des actions sur le commerce, l'aménagement des espaces publics et la mobilité, et viennent soutenir la dynamique déjà lancée par la CAHM, en fixant des objectifs qui devront également être ceux de ce PLH : rénovation des logements, des immeubles et de leurs façades, aide aux copropriétés en difficulté…

Afin d'atteindre les objectifs de sortie de vacance, mais également pour limiter la progression de la vacance dans le parc actuellement occupé, il est nécessaire de poursuivre la politique ambitieuse de réhabilitation et d'amélioration du parc engagée par la CAHM. Ces actions passent par :

- La mobilisation du conventionnement privé avec et sans travaux, qui peut permettre la sortie de vacance d'un logement privé, tout en renforçant l'offre en logements abordables sur le territoire ;
- Le soutien aux bailleurs sociaux et/ou aux associations afin que soient réalisées des opérations d'acquisition-amélioration, ce qui peut passer par des subventions directes, la mise à disposition de foncier nu ou bâti, ou encore l'usage de baux emphytéotiques ;
- L'aide aux propriétaires privés par le biais de l'OPAH-RU, sur les communes concernées ;
- L'incitation à la primo-accession dans l'ancien sur le périmètre de l'OPAH-RU dans les communes concernées, dans un souci de mixité sociale, d'équilibre de peuplement et d'attractivité des centres.

REPENSER LES FORMES D'HABITER EN CENTRE-VILLE ET FOURNIR UNE OFFRE ADAPTEE A CETTE FORME URBAINE

Sur le territoire, l'habitat indigne est plus présent à Agde (un tiers de l'habitat indigne) et Pézenas, et plus particulièrement dans leurs centres villes. Pour rendre aux centralités leur attractivité, une action forte doit donc être menée en direction du parc dégradé ou indigne, dans une optique de dynamisation des centres-bourg, de ralentissement de l'étalement urbain et de qualité de vie des habitants du centre, qui s'avèrent souvent être des ménages aux revenus plus faibles que sur l'ensemble du territoire.

Pour rendre les centres anciens plus attractifs, un travail de réhabilitation, d'amélioration et d'adaptation est nécessaire, ainsi qu'un travail sur les formes d'habitat à développer pour attirer les publics pouvant bénéficier d'une offre en centre-ville. Ces ménages peuvent être des ménages d'une ou deux personnes dans la mesure où les petites typologies sont plus présentes dans les centres, des ménages jeunes ou âgés non motorisés recherchant la proximité aux services, ou encore des primo-accédant bénéficiant d'une aide de la CAHM pour l'achat d'un bien ancien en périmètre OPAH-RU…

L'objectif principal est de travailler sur deux thématiques liées : la qualité de l'habitat et du cadre de vie offerte par les centres de l'agglomération, mais également les équilibres de peuplement et la mixité sociale. En effet, comme nous l'avons vu dans le diagnostic, les centres anciens ont tendance à concentrer davantage de ménages modestes, car leur offre est moins chère. En agissant à la fois sur la qualité et sur les formes de l'habitat proposé dans les périmètres-centres des communes, la CAHM aura un levier pour rééquilibrer socialement son territoire.

En parallèle de la réhabilitation des logements, déjà évoquée, une réflexion sur la forme des logements proposés devra être engagée. En effet, sur certains îlots où la morphologie urbaine ne permettrait pas nécessairement la production de logements qualitatifs et adaptés aux modes actuels d'habiter, du moins pas par simple mobilisation d'outils incitatifs, une recomposition (au moins partielle) du tissu urbain pourra être envisagée, conformément à la convention de l'OPAH-RU.

Ces actions, actuellement portées par le service Habitat, devront être soutenues et renforcées.

AXE 5

ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

Les parcours résidentiels connaissent depuis quelques années une évolution les éloignant du modèle « ascendant » qui correspondait à des parcours de vie davantage linéaires. Avec des besoins différents dus aux évolutions structurelles de ces parcours résidentiels, les offres de logements doivent elles aussi s'adapter, permettant de proposer une réponse à tous les ménages. Le programme local de l'habitat a pour fonction d'apporter des réponses aux besoins spécifiques des différents ménages de la CAHM, en proposant une offre adaptée à leurs besoins et particularités :

- Les jeunes ménages, par exemple, doivent apprendre à connaître les codes du logement, tout en étant accompagnés dans leur recherche si besoin, et orientés vers une offre abordable, souvent en petite typologie en location, mais parfois également en primo-accession, si leurs revenus et leur situation le permet.
- Les ménages aux revenus fragiles, quel que soit leur âge, doivent pouvoir avoir accès à une offre en logements abordable, mais également, pour les propriétaires modestes, à une aide à l'amélioration de leur logement.
- Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à vouloir revenir dans les centres bourgs et plusieurs actions doivent pouvoir permettre de les y aider, notamment en matière d'adaptation des logements et d'accompagnement dans les démarches. Le maintien dans le logement de ce public est un enjeu phare, qui peut parfois être complexe.
- En outre, les situations spécifiques (hébergement d'urgence, cabanisation et gens du voyage) ne doivent pas être oubliées, et une réponse adaptée doit être apportée aux ménages concernés.

ORIENTATION 5.1
Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie

La perte d'autonomie concerne les personnes en situation de handicap, que celui-ci soit dû à l'âge ou non. Sur le territoire, cette problématique du maintien à domicile concerne majoritairement des personnes âgées.

Le territoire compte 2 250 personnes âgées de plus de soixante-quinze ans, et leur nombre augmente chaque année. Les personnes âgées sont plus représentées dans le Sud et le Nord-Est du territoire, et sont présentes en nombre dans le solde migratoire du territoire, notamment avec la sédentarisation des vacanciers et la transformation des résidences secondaires en résidences principales, ou plus simplement l'attractivité du littoral et du Sud pour les retraités.

La tendance actuelle veut que l'entrée dans un établissement d'hébergement spécialisé soit retardée, au profit du maintien à domicile, pour des questions financières, mais également de qualité de vie de la personne en perte d'autonomie. Pour le territoire, conforter les solutions développées permettant le maintien à domicile est donc un enjeu important.

FOURNIR UNE REPONSE A LA PROBLEMATIQUE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION PROPRES AU TERRITOIRE DE LA CAHM

Trois étapes déterminent le parcours résidentiel des personnes de plus de 75 ans :

- Le maintien à domicile qui nécessite un logement adapté ;
- Le logement intermédiaire pour les personnes qui restent autonomes mais qui ne peuvent plus ou qui tout simplement souhaitent vivre ailleurs que dans leur domicile d'origine ;
- L'hébergement en centre spécialisé pour les seniors en perte d'autonomie.

Il est nécessaire de penser la réponse aux enjeux liés à ce public spécifique sur ces trois fronts. Le maintien à domicile, plébiscité par les personnes âgées, constitue la première réponse qui doit être apportée, et une étape incontournable de l'accompagnement du vieillissement dans le logement. Outre ses avantages pour la personne concernée et pour son entourage tant d'un point de vue financier que de la qualité de vie, le maintien à domicile se révèle également être la solution la plus économique pour les pouvoirs publics. Or, le manque d'adaptation du logement au vieillissement demeure l'un des premiers obstacles au maintien à domicile : la première étape est donc celle d'un logement autonome –ce qui s'applique aussi bien pour les personnes âgées que pour les personnes en situation de handicap, même si certaines problématiques peuvent différer.

FACILITER LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES EN PERTE D'AUTONOMIE PAR L'ADAPTATION DE LEUR LOGEMENT

Dans l'optique du maintien à domicile, il est essentiel que la politique communautaire à destination de l'amélioration du parc tienne compte des besoins qui existent en termes d'adaptation à la fois dans le parc locatif social que dans le parc privé. Sur le territoire de la CAHM, le dispositif d'amélioration du parc privé, « Objectif Rénov' » propose des actions pour l'adaptation, rassemblées sur la forme d'un flyer de communication destiné aux habitants. Ce type d'initiative doit être poursuivie et encouragée sur le territoire, afin d'informer les personnes en perte d'autonomie à propos des dispositifs existants (en lien avec les évolutions des aides proposées par l'ANAH).

En l'occurrence, dans le parc privé, l'intervention principale pour l'adaptation des logements concerne tous les travaux qui ont pour finalité de permettre aux personnes concernées de se maintenir dans le

logement, en conservant l'usage de celui-ci : l'objectif est que le logement adapté soit fonctionnel pour la personne et ses capacités, même si celle-ci peut par ailleurs avoir besoin d'une aide (familiale ou médico-sociale). L'objectif est ici de retarder une potentielle entrée en structure d'hébergement spécialisée, qui ne serait justifiée que par le fait de vivre dans un logement inadapté aux nouveaux besoins de la personne et non par une incapacité de sa part à vivre seule.

L'objectif d'adaptation des logements, autant pour les propriétaires occupants que pour les locataires est porté par les deux OPAH-RU et le PIG, qui ont pour actions: le repérage proactifs des besoins en matière d'adaptation, l'information des personnes âgées ou handicapées sur les possibilités de maintien à domicile, la mise en œuvre d'un diagnostic autonomie et d'un accompagnement adapté, et la mobilisation et le renforcement des artisans qualifiés en la matière sur le territoire.

En matière d'objectifs quantitatifs, les OPAH et le PIG fixent un objectif de 300 logements de propriétaires occupants devant recevoir l'aide pour l'autonomie de la personne, soit 60 par an en moyenne entre 2018 et 2023. Sur la CAHM, 41% des montants d'adaptation (sanitaires, monte-escaliers) sont financés par l'ANAH et les caisses de retraite complètent ces aides, ce qui permet de faciliter l'accès à l'adaptation des logements à un plus grand nombre de ménages.

Le PLH doit être en mesure d'assurer l'efficacité des dispositifs existants, et de continuer à communiquer sur les aides existantes afin qu'elles profitent aux ménages concernés de façon effective.

MAITRISER LA PRODUCTION DE L'OFFRE EN STRUCTURE ADAPTEE AUX PERSONNES AGEES AUTONOMES

Cette offre intermédiaire est ici entendue comme une alternative à la maison individuelle afin de réduire la sous-occupation du parc et rapprocher ces ménages des centralités et de leurs services, sans pour autant parler de résidence spécialisée pour personnes âgées : il peut s'agir, par exemple, d'habitat intergénérationnel partagé avec des familles afin de conserver et/ou développer le lien social des personnes âgées, ou encore de logement collectif adapté, situé en centre-ville.

On constate en effet que les parcours résidentiels des personnes âgées évoluent à l'échelle nationale, avec une tendance à vouloir anticiper une perte d'autonomie à venir, avec un déménagement dans un habitat intermédiaire pour personnes âgées à titre préventif. Cette logique correspond à une volonté d'être à proximité des services, équipements et commerces sans avoir besoin d'utiliser la voiture, intégré dans le tissu urbain et social, et dans un logement adapté au mode de vie et à la perte d'autonomie potentielle ou effective des personnes.

Cependant, les centres anciens du territoire n'étant pour le moment pas toujours adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap, il est nécessaire d'envisager de nouvelles offres pour ce public.

La production d'une offre spécifique ou intergénérationnelle doit être mesurée et maîtrisée afin de proposer des volumes et localisations adaptés et aux besoins de ses ménages âgés, afin de ne pas surproduire ce type d'offre. En effet, malgré la présence d'une demande sur le territoire, la majorité des ménages âgés souhaitent toute de même privilégier un maintien à domicile tant que possible : l'agglomération devra donc garder une vigilance à l'échelle intercommunale, afin que le maillage de l'offre soit en accord avec les besoins, et non en surproduction. L'aspect intergénérationnel de ce type de résidence permet d'éviter une spécialisation et une « ségrégation des personnes âgées ».

En cas d'offre d'habitat intergénérationnel, il peut être intéressant de tester plusieurs échelles : mélange des générations à l'échelle de la résidence, ou bien, pour assurer la tranquillité des personnes âgées (qui peuvent parfois être dérangées en cas de présence d'enfants en bas âge, etc), à l'échelle d'une opération. Dans le cadre de ce type de projets, il faudra bien réfléchir à la localisation de l'offre, afin de ne pas exclure les personnes âgées de la vie du territoire.

Un modèle de parcours résidentiel intermédiaire de ce type (retour vers les centralités ou offre spécifique/intergénérationnelle) peut également être positif pour les autres ménages, dans la mesure où, en déménageant pour un logement plus adapté à ses besoins, le ménage âgé libérerait le parc des maisons individuelles, voire de logement social, pour les ménages plus jeunes, avec enfants, qui sont demandeurs de ce type d'offre, et que les ménages âgés sous-occupent souvent.

ORIENTATION 5.2
Proposer une réponse aux situations d'urgence et lutter contre la cabanisation

CONTINUER A RENFORCER L'OFFRE EN HEBERGEMENT D'URGENCE SUR LE TERRITOIRE DE LA CAHM

La CAHM compte 12 places d'hébergement d'urgence sur Agde de décembre à mars, et 87 places en logement temporaire en 2016, avec encore 29 à créer. Cela constitue une offre d'hébergement d'urgence plutôt bonne, qu'il faut néanmoins continuer à renforcer, afin de pouvoir répondre aux situations pouvant se présenter sur le territoire.

Le développement de l'offre en hébergement d'urgence à l'année est à prévoir, afin que les situations exceptionnelles puissent trouver une réponse adéquate et rapide sur le territoire à longueur d'année. Pour les situations d'urgence, la solidarité intercommunale devra également être mise en œuvre, dans l'optique de trouver une réponse rapide et commune pour héberger ces personnes –perte du logement suite à un accident, par exemple, ou encore victime de violences conjugales, ayant besoin d'un hébergement rapide.

L'objectif est de compléter l'offre de places d'hébergement d'urgence afin d'assurer une pérennité à cette offre en fournissant des logements intercommunaux d'urgence ou des logements communaux s'urgence financés par la CAHM. La localisation de ces logements doit être travaillée, car le territoire est peu desservi par les transports en commun, et ces hébergements d'urgence doivent être facilement accessibles à tous.

POURSUIVRE LA LUTTE CONTRE LA CABANISATION, EN PARTICULIER SUR LE LITTORAL

En parallèle, la communauté d'agglomération doit mener une action contre le phénomène de cabanisation présent sur le territoire. En effet, celle-ci est plutôt importante sur le territoire de la CAHM, en particulier sur les communes du littoral. Pour lutter contre cette forme d'habitat précaire, un suivi est mis en place par les communes.

L'action de lutte contre la cabanisation doit être pérennisée, et les élus et services techniques communaux formés sur le sujet.

REPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE

Les enjeux sont plutôt importants sur le territoire de la CAHM en matière d'accueil des gens du voyage. De ce fait, la conformité avec les obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage devra se poursuivre, dans l'objectif d'accompagner au mieux ce public, et de lui fournir, si nécessaire, tous les outils et accompagnements nécessaires pour une sédentarisation et une intégration au territoire sans heurts. Conformément au schéma départemental, la CAHM devra assurer la gestion de l'offre (une aire de grand passage à Vias et à Bessan, et une aire d'accueil à Agde). La sédentarisation des familles devra également être facilitée si ce souhait est exprimé, tout comme la scolarisation des enfants.

Afin d'anticiper les futures obligations, Il semble pertinent d'identifier et d'étudier toutes les emprises foncières potentielles pour des terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles. A ce titre, la loi Egalité et Citoyenneté modifie le cadre d'intervention des EPCI et leur donne la compétence « terrains familiaux locatifs ». Ces terrains bâtis ou non permettent l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants. Ils sont intégrés au décompte des logements sociaux SRU. (Art.97).

ORIENTATION 5.3
Proposer une offre en logements flexible et adaptée aux travailleurs saisonniers

Le territoire de la CAHM présente un fort attrait touristique en été : en effet, il représente 70% des ressources sur la période de mai à septembre, période durant laquelle la population de la zone Sud (vers le littoral) augmente drastiquement. Sur Agde seule, la population passe de 25 000 habitants annuels à 300 000 en été. Cette pression accrue est très localisée dans le temps et spatialement, et engendre des besoins en matière de logement des touristes, mais également des travailleurs saisonniers.

Les travailleurs saisonniers sont un public spécifique de la CAHM. Ils sont pour certains logés par leur employeur, mais une partie d'entre eux est logée en camping durant l'été, ou peine à trouver une offre de logement adaptée. Ce public requiert une offre de logement qui soit flexible et fonctionnelle, en petite typologie, si possible localisée à proximité du pôle d'emplois. Leurs besoins peuvent être assimilés à ceux des jeunes actifs ou des étudiants (apprentissage, alternance…), et répondre à leurs besoins signifie également répondre aux besoins de ces autres jeunes publics.

ENGAGER LA REFLEXION SUR UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTEE AUX BESOINS DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS DU TERRITOIRE

La mise en place d'un groupe de travail commun impliquant la CAHM, les communes concernées par les travailleurs saisonniers et les partenaires concernés (comme Action Logement, par exemple) peut être un objectif à se fixer pour ce PLH. Un tel temps de travail partagé, se déroulant avant chaque saison estivale, peut permettre aux acteurs du territoire de faire le point sur les enjeux liés à chaque saison pleine. Le groupe de travail aurait donc deux rôles principaux :

- Anticiper la saison à venir et les besoins qu'elle induit en termes d'accueil et de logement des travailleurs saisonniers, afin de trouver des solutions pour répondre à la demande en logement des travailleurs. Ce temps permettrait d'identifier les travailleurs logés par leur employeur (grâce à un partenariat avec la Maison du Travailleur Saisonnier créée en 2003 à l'échelle du département), et de réfléchir à des leviers d'actions pour offrir une offre qualitative à ceux qui restent dans la demande ;
- Faire un bilan de la saison précédente afin d'identifier les offres de logements ayant fonctionné ou non pour répondre à la demande de ce public, et tirer des enseignements de ces constats, afin de construire une réponse plus stratégique pour la saison à venir.

Cette réflexion doit également être menée tout au long de l'année, par la mobilisation des acteurs concernés par le biais de la Maison du Travailleur Saisonnier. En effet, la création d'une offre adaptée aux besoins de ce public, soit une offre flexible et abordable en termes de prix, doit se préparer toute l'année, et être pensée sur le temps long. Une telle mobilisation sur le long terme permet de proposer une solution durable pour ce public spécifique, et non une solution « pansement » pour réparer les problèmes immédiats, mais n'ayant pas d'impact sur les enjeux et défis structurels de l'accueil des travailleurs saisonniers.

OFFRIR UNE SOLUTION DE LOGEMENT QUALITATIVE AUX SAISONNIERS DE LA CAHM

Pour les travailleurs saisonniers non logés par leur employeur, l'accès à une offre en logement adaptée à leurs besoins peut être compliqué, ce qui peut se traduire par des travailleurs hébergés en camping par défaut et non nécessairement par choix. Pour cette catégorie, une action de la part de la CAHM est

possible dans le cadre du PLH, en matière de production d'une offre répondant aux besoins spécifiques de ce public.

En ce qui concerne les saisonniers hébergés par leurs employeurs, il est également nécessaire de s'assurer que l'offre mise à disposition soit une offre de bonne qualité. Fournir une solution de logement qualitative aux saisonniers de la CAHM prend alors deux dimensions :

- Une vigilance sur la localisation : L'offre devra être abordable, et située à proximité des lieux d'emploi des saisonniers –majoritairement sur le littoral, donc-, ou au moins à proximité des axes de transports et/ou des transports en commun desservant ces lieux d'emploi. Conformément à la piste de réflexion lancée par le PDH du département de l'Hérault, l'offre de logements à produire pour les travailleurs saisonniers pourra éventuellement passer par l'exploitation du potentiel d'évolution des résidences secondaires.
- Une action sur l'offre existante : la CAHM devra s'assurer que les logements fournis aux saisonniers par leurs employeurs sont de bonne qualité, notamment en termes d'état global du logement (pas d'insalubrité, localisé à proximité du lieu d'emploi, etc.).

Le travail sur le logement des saisonniers devra se faire en partenariat avec la Maison des Saisonniers implantée sur le territoire et qui fait partie des services de la CAHM.

ORIENTATION 5.4
Proposer une réponse adaptée et abordable pour les besoins des jeunes ménages et des ménages modestes

La prise en compte du logement des jeunes doit se faire de façon globale, et permettre de répondre à une diversité en situation. Une tendance à la diminution de la part des jeunes sur le territoire est observée sur le territoire de la CAHM, ce qui peut être mis en lien avec un accès difficile au logement, notamment dans le parc privé, ou encore avec une offre non adaptée aux besoins de ces ménages en termes de forme, de prix ou de localisation, par exemple.

Les jeunes ménages sont un public qui peut prendre plusieurs formes, et recoupent plusieurs profils de ménages : ménages composés de personne seuls, jeunes en décohabitation souhaitant quitter le domicile familial pour commencer leur parcours résidentiel, jeune couple d'actifs aux revenus intermédiaires, jeunes actifs aux revenus fluctuants et fragile faute de stabilité professionnelle, jeunes familles... Il est donc difficile d'appréhender cette catégorie de ménages par un unique spectre. Dans l'approche portée par cette orientation, trois catégories sont prises en compte, pour exposer trois réponses différentes aux besoins observés :

- Les **jeunes actifs en début de parcours professionnel** (dont les revenus peuvent être faibles, ou peu stables du fait de la nature des contrats de ces actifs, intérimaires ou à durée déterminée) **seront associés aux ménages aux revenus modestes**, qui rencontrent des problèmes similaires dans leur parcours résidentiel. Ces obstacles se situent avant tout dans le manque d'une offre abordable, en particulier sur le territoire de la CAHM, où la pression sur le parc social est importante ;

- Les **jeunes actifs aux revenus stables** : qu'ils soient seuls, en couple avec ou sans enfants, ce type de profil correspond davantage à des ménages plus avancés dans leur parcours professionnel et résidentiel, et qui aspirent à rester sur le territoire. Pour ces ménages, qui débutent souvent leur parcours résidentiel en location, une offre en accession aidée est envisageable, dans une optique de parcours résidentiel ascendant ;

- Les **décohabitants et jeunes ménages sans enfants** : ce type de ménage est celui qui recherchera *a priori* une offre qui peut être différente de celle recherchée par un jeune ménage familial. Dans l'approche proposée, il s'agira donc de fixer des objectifs en termes de nature des logements à proposer à ces ménages, afin de rester au plus près possible de leurs aspirations et de leurs besoins.

PROPOSER AUX JEUNES ACTIFS ET AUX MENAGES AUX REVENUS MODESTES UNE OFFRE ABORDABLE EN LOCATION

Ce public, qui dispose de peu de moyens, trouve sur le territoire peu d'offre correspondant à ses besoins, comme peut le traduire le fait qu'une part importante des ménages sortant de la CAHM sont de jeunes ménages d'une ou deux personnes. En effet, 22% des ménages sortants ont moins de 25 ans, tandis que cette classe d'âge ne concerne que 11% des ménages entrants. Ce décalage peut traduire un manque d'offre abordable pour ces publics, ou un manque d'attractivité du territoire, au profit des territoires voisins plus dynamiques en termes d'emploi, comme la métropole de Montpellier par exemple.

Cependant, l'objectif du PLH est de répondre aux besoins des ménages souhaitant demeurer sur le territoire : il est donc nécessaire de fournir aux jeunes actifs travaillant et/ou habitant sur le territoire

et aux ménages aux revenus modestes une offre qui leur permette de se loger avec un effort financier acceptable. Une offre abordable de ce type se traduit souvent par une offre sociale. En l'occurrence, cette offre pourra se faire en PLAI dans la mesure où il est question de ménages aux faibles revenus ; en ce sens, cet objectif rejoint l'orientation 2.1.

La mise en œuvre des dispositifs favorisant l'accès au logement des jeunes, comme le dispositif Visale d'Action Logement, devra également être favorisée.

FAVORISER L'ACCESSION AIDEE POUR LES JEUNES ACTIFS AUX REVENUS STABLES

Comme nous l'avons évoqué, tous les jeunes ménages ne sont pas nécessairement des ménages en situation de précarité. Les jeunes ménages, entendus au sens des ménages de moins de 30 ans, concernent aussi des habitants bien engagés dans leur parcours professionnels, disposant de revenus stables, voire des ménages familiaux. On observe sur le territoire que les jeunes habitants dans la zone Nord-Est sont en général plus avancés dans leur parcours résidentiel, avec d'avantage de jeunes propriétaires, et un profil plus familial.

Afin de permettre une meilleure répartition de ces ménages jeunes, stables et plutôt familiaux, il est nécessaire de développer une offre adaptée sur les autres zones du territoire également. Cette offre nouvelle pourra se faire par exemple en accession aidée pour les jeunes ménages actifs aux revenus plus élevés et stables, avec ou sans enfants. Il s'agira alors d'une offre en primo-accession, qui pourra mobiliser, suivant le revenu de ces ménages, les dispositifs existants pour l'aide à l'accession sur le territoire et à l'échelle nationale. Le développement de l'offre pour ces publics fait écho à l'orientation 2.3., qui a pour but de développer l'offre en accession aidée afin de permettre un parcours résidentiel ascendant aux ménages du territoire.

PRODUIRE DES LOGEMENTS DE TYPOLOGIE MODESTE ET ADAPTES AUX BESOINS DES DECOHABITANTS ET DES JEUNES MENAGES SANS ENFANTS

Concernant le parc social, la pression est élevée sur l'offre pouvant convenir aux jeunes ménages sans enfants, à savoir les logements en petite typologie T1 et T2. Pour ces typologies, le territoire comptait en 2016 42% de demandes pour ces typologies, qui représentent seulement pour 24% des attributions. Dans la même veine, les personnes seules correspondent à 37% des demandes pour 25% des attributions. On peut donc voir un manque de petites typologies dans le parc social. Or, ce sont avant tout ces typologies qui sont adaptées aux modes d'habiter des jeunes ménages. Pour les jeunes hébergés décohabitants, les attributions et les demandes sont équilibrées (30 demandes pour 31 attributions). Néanmoins, dans la mesure où les jeunes décohabitants sont plus susceptibles de se tourner vers des petites typologies, une action sur cette offre est nécessaire, d'autant plus que l'immense majorité des jeunes ménages est locataire (93%), dont 72% en appartement, et 49% en petites surfaces, ce qui montre un besoin en typologies modestes.

La CAHM devra donc veiller à ce qu'une part suffisante de l'offre produite se fasse en petites typologies, notamment T2, afin de s'adapter aux ménages composés de personnes seules ou aux couples aux revenus modestes.

AMELIORER L'INFORMATION ET LA MISE EN RESEAU DES ACTEURS SUR LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT DES JEUNES MENAGES DU TERRITOIRE

Pour que les objectifs fixés par le PLH concernant l'accès au logement des jeunes ménages et la diversité de l'offre qui leur est proposée soient atteints, des actions sont nécessaires également en dehors du domaine de la production de logements. Il est en effet nécessaire d'améliorer l'information autour de l'accès au logement pour les jeunes, dans la mesure où les informations disponibles peuvent parfois

s'avérer peu compréhensibles pour ce public en début de parcours résidentiel : un travail entre acteurs du logement sur la communication et l'accompagnement auprès de ce public peut être intéressant à mettre en place, tout comme la poursuite de la réflexion sur les enjeux propres au logement de ce type de ménages. En outre, il s'agit également du rôle de la CAHM et des communes que de relayer les informations concernant les dispositifs existants : Visale pour la location, PTZ de l'Etat pour les primo-accédants, etc.

L'objectif est également d'aider les jeunes ménages à connaître les codes du logement (bail, obligations et droits, démarches à mener…) en les accompagnant, notamment dans leur recherche de logement décent. La CAHM peut ainsi aider les jeunes (notamment voulant quitter le domicile familial) à démarrer leur parcours résidentiel du bon pied, ce qui aura un impact positif sur d'autres aspects, notamment leur parcours professionnel (dans la mesure où un emploi nécessite un logement stable), ou encore leur qualité de vie au sens large.

AXE 6

Animer la politique de l'habitat

À travers ce PLH, forte de l'expérience du PLH précédent, la CAHM a l'occasion de conforter son rôle de chef de file de la politique intercommunale de l'habitat, tout en renforçant la dimension opérationnelle de son action, conformément à la volonté de la loi ALUR de 2014, qui place les intercommunalités comme acteurs principaux de la politique du logement.

Pour aboutir à une action qui soit réellement opérationnelle, suivie et efficace, la pérennisation de la gouvernance utilisée pour l'élaboration du PLH est nécessaire. Cette gouvernance devra être renforcée et pensée pour accompagner la mise en œuvre du PLH, de façon aussi fluide et opérationnelle que possible. L'un des enjeux forts de la gouvernance et de l'animation de ce PLH sera d'assurer une cohérence à l'échelle communautaire, et une véritable culture commune de l'habitat sur la CAHM, dépassant les limites administratives des communes pour adopter une vision plus globale, critère indispensable pour une stratégie habitat cohérente et équilibrée.

Cette vision commune ne pourra cependant pas se passer de proximité avec les communes, qui demeurent le principal moteur de la mise en œuvre de ce projet Habitat commun, notamment par leur assistance à l'ingénierie, ou encore au suivi des réalisation et à la mise en cohérence des différents projets.

ORIENTATION 6.1
Créer une culture partagée de l'habitat pour animer le PLH

PERENNISER LA GOUVERNANCE ACTUELLE

La mise en place de ce nouveau PLH a pu être l'occasion pour la CAHM de mettre en avant, notamment par le biais du diagnostic, les enjeux forts de son territoire en matière d'habitat. Le vieillissement du parc de logement en centre-ville en est un, tout comme le vieillissement de la population, ou encore la pression estivale induite par le tourisme sur le territoire. Face à ces défis, la CAHM doit apporter une réponse adaptée, afin de proposer une offre de logements correspondant aux besoins de sa population, et accompagnant ses évolutions.

Les temps d'échange entre élus et partenaires ayant rythmé l'élaboration du PLH, ceux-ci devront se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du PLH. Il s'agit ici de placer les sujets liés au logement–et ses sujets connexes, comme le dynamisme économique et démographique du territoire, qui influent tous deux sur l'habitat- au cœur d'une démarche partagée.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH sont nécessaires, afin d'assurer un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH :

- Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre.
- Pérenniser les réunions thématiques de suivi, notamment sur le sujet des logements locatifs sociaux (volume de programmation, répartition…) et le suivi des réalisations de résidences principales (idem). La mise en cohérence des projets communaux de construction neuve et des Plans Locaux d'Urbanisme avec les objectifs du PLH pourra également faire l'objet de ces réunions, pour une meilleure coordination entre l'échelle communale et communautaire, nécessaire pour une bonne cohérence.
- Animer la Conférence Intercommunale du Logement mise en place en parallèle de l'élaboration du PLH. La CIL, coprésidée par la CAHM et l'Etat, comprend les maires, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat.

Une telle gouvernance, dans l'esprit d'une gouvernance de projet active, garantit une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires, sur le long terme. Elle permet aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

ANIMER LE PARTENARIAT AUTOUR DE L'HABITAT

Pour la mise en œuvre effective du PLH, une approche transversale et partagée des enjeux et objectifs touchant à l'habitat sont essentiels à l'échelle intercommunale. Une telle approche permettra également une lisibilité des actions menées entre les partenaires, ce qui favorisera une meilleure coordination entre acteurs.

La création d'une culture partagée de l'habitat entre les communes et les acteurs du logement privés ou publics, déjà engagée lors de l'élaboration du PLH, est à poursuivre tout au long de sa mise en œuvre.

L'association –selon leur domaine de compétence et d'intervention- des acteurs institutionnels (Etat, Région, Département) et sociaux, des bailleurs sociaux, promoteurs, opérateurs, professionnels de l'immobilier, etc., à la mise en œuvre et au suivi des actions est un enjeu important pour ce PLH. La CAHM aura à charge l'animation de ce partenariat et la mobilisation récurrente des acteurs concernés.

De façon plus globale, les actions menées par le PLH devront être articulées et coordonnées avec les démarches, actions et procédures concernant le territoire, et notamment le Plan Départemental d'Actions pour l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage révisé en 2018, la Convention Intercommunale d'Attributions de la CIL, et toute action pouvant être initiée par les communes dans le domaine de l'habitat.

Le partenariat entre communes et acteurs du logement a pour but de répondre aux interrogations des élus en termes de stratégie habitat, et de permettre l'évaluation des orientations et actions de la politique locale de l'habitat pour pouvoir, le cas échéant, la réajuster en fonction des évolutions observées sur le territoire. Ces échanges entre acteurs permettront également de conforter et élargir les partenariats, tout en faisant naître de nouvelles initiatives pour répondre aux enjeux observés sur le territoire.

Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle d'une telle politique commune, le mode de fonctionnement du travail et des échanges entre communes, acteurs locaux et les services de la CAHM devra être facilité et harmonisé. La répartition des compétences entre la communauté d'agglomération et les communes devra également être définie.

ORIENTATION 6.2
Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH

METTRE EN PLACE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

La mise en place de cet Observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, ce qui servira à mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- La fragilité des copropriétés ;
- Les actions menées sur les centres-bourgs, notamment à Agde dans le cadre du programme Action Cœur de Ville
- Etc.

L'observatoire de l'habitat devra intégrer des volets spécifiques, liés aux compétences de la CAHM et aux obligations légales :

- Un volet foncier : Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CAHM est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.
- Un volet relatif au parc social : Du fait de la présence d'une CIL sur le territoire, la CAHM devra disposer de données actualisées sur l'occupation du parc social, afin d'éclairer et réajuster sa politique en matière de peuplement et d'attributions.

FACILITER LE REAJUSTEMENT DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS EN COURS DE PLH

Dans la même optique que pour la conservation de la culture Habitat créée lors de l'élaboration du PLH, le suivi des objectifs passe également par la pérennisation des instances de suivi des actions et de pilotage.

Le pilotage politique pérennisé permettra, comme nous l'avons vu, d'assurer le suivi de la réalisation des actions du PLH et l'atteinte des objectifs. En prenant la forme d'une évaluation annuelle des actions, cette instance permettra une évaluation régulière, plus adaptée à la prise de décision et au

réajustement. En effet, en s'ajoutant au bilan de mi-parcours obligatoire, cette évaluation annuelle permettra de déceler les tendances naissantes avant qu'elles ne s'installent, et de les encourager si elles tendent vers les objectifs du PLH, ou les prévenir si elles s'y opposent. Un tel mode de fonctionnement permet de ne pas perdre la « trace » de la politique menée, et d'avoir une vision réaliste de l'avancée de la mise en œuvre du PLH et de ses conséquences, rendant la politique habitat plus efficace, plus fluide et donc plus adaptée au territoire et à ses évolutions. De plus, une telle évaluation annuelle facilitera grandement le bilan de mi-parcours et le bilan final du PLH.

3ème Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

2021-2026

Programme d'actions

Mars 2021

Accusé de réception en préfecture
034-243400819-20211004-D00368910-DE
Date de télétransmission : 08/10/2021
Date de réception préfecture : 08/10/2021

Introduction

1. Méthode et enjeux

Le programme d'actions décline les grands enjeux retenus pour la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée en matière de politique locale de l'habitat:

- Il indique et localise par commune et par quartier les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle de logements et précise la part des logements locatifs sociaux
- Il définit les actions et les moyens qui seront mis en œuvre par les communes ou par l'Agglomération pour atteindre les objectifs fixés, notamment sur le plan foncier
- Il définir l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements ;
- Il évalue les moyens financiers nécessaires et préciser les maitrises d'ouvrage
- Il expose les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat.

Ce projet a une dimension communautaire de par son échelle et son mode de construction, et a pour objectif de rassembler les communes dans un territoire commun tout en prenant en compte leurs caractéristiques propres et particularités. L'objectif principal est d'aboutir à un projet commun à échelle supra-communale, garantissant davantage de cohérence qu'une addition de projets communaux.

2. Synthèse des actions du PLH

Le PLH de la CAHM comporte 6 grands axes stratégiques :

- Axe 1 : Produire une offre de logements suffisante
- Axe 2 : Diversifier l'offre et développer l'offre locative sociale
- Axe 3 : Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
- Axe 4 : Assurer une qualité de vie pour tous dans le parc existant
- Axe 5 : Assurer une réponse aux besoins spécifiques
- Axe 6 : Animer la politique locale de l'Habitat

Pour répondre à ces grands axes d'orientations stratégiques, 17 actions ont été identifiées.

Axe 1	AXE 1- ACTION 1	Produire environ 3 000 résidences principales
Axe 2	ACTION 2	Favoriser la production de 45% de logements sociaux
	ACTION 3	Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
	ACTION 4	Favoriser l'accession sociale abordable
Axe 3	A3- ACTION 5	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
	A3- ACTION 6	Développer la maîtrise foncière
Axe 4	A4- ACTION 7	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
	A4- ACTION 8	Améliorer la qualité du parc de logements privés
Axe 5	A5- ACTION 9	Améliorer la qualité du parc locatif social
	A5- ACTION 10	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou en situation de handicap)
	A5- ACTION 11	Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité
	A5- ACTION 12	Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire
	A5- ACTION 13	Répondre aux besoins des saisonniers
	A5- ACTION 14	Répondre aux besoins des gens du voyage
	A5- ACTION 15	Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel
Axe 6	A6- ACTION 16	Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs
	A6- ACTION 17	Animer l'Observatoire local de l'Habitat et du Foncier

AXE 1 : PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENTS SUFFISANTE

ACTION 1. Produire environ 3 000 résidences principales supplémentaires

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Malgré une diminution du taux de croissance, la CAHM reste un territoire à la dynamique démographique marquée, avec +1,4% de croissance annuelle moyenne sur la dernière période. A l'horizon 2024, le SCOT du Biterrois envisage une croissance comprise entre +0,8% et +0,95%, ce qui correspond à la poursuite du ralentissement démographique en cours.

En termes de répartition territoriale, on observe une croissance plus importante dans la zone centre du territoire, et un ralentissement sur la commune d'Agde, qui perd en attractivité au profit des communes plus rurales du territoire. L'équilibre actuel est situé à environ 500 logements neufs produits par an sur l'agglomération, contre un besoin de 780-850 logements neufs par an prévus par le SCOT. Une augmentation de la production, et notamment de la production de résidences principales, est donc nécessaire pour conserver le dynamisme du territoire.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Rédiger des conventions d'objectifs et de moyens entre l'agglomération et les communes
  - Afin d'assurer une répartition équilibrée de la production de logements sur le territoire
    - La convention précise les **outils et moyens mis à dispositions des communes par la CAHM** (aide technique, voire financière pour la minoration foncière notamment, si besoin), et les conditions pour en bénéficier (la condition principale restant le respect, dans la mesure des capacités de chacun, des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH). Pour s'assurer de la conformité des projets en termes de volume, de localisation et de nature, l'agglomération pourra proposer un accompagnement sur les permis de construire, qui sera précisé dans le cadre de cette convention, et permettra de s'assurer que les projets répondent bien aux enjeux et objectifs de l'agglomération.
    - Permet de fixer les **objectifs auxquels s'engageront les communes** : ces objectifs doivent être à la fois **quantitatifs** (nombre de logements produits, dont nombre de résidences principales) et **qualitatifs** (localisation de la production par commune, voire au sein des communes, formes choisies pour la production, etc.)
    - Les communes s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires (dans leurs PLU, mais également en mobilisant l'EPF pour le portage foncier si nécessaire) pour permettre cette production

- Elle précisera également les modalités de bilan et d'évaluation de cette production. Pour un suivi optimisé de l'action, et une capacité d'anticiper un éventuel déficit de production ou au contraire une surproduction, **un suivi annuel est préconisé**. Ce suivi passe par le biais d'une centralisation, dans l'observatoire de l'habitat et du foncier, des permis de construire déposés par les opérateurs et approuvés par les communes. Dans l'idéal, ces permis devront préciser s'ils sont déposés pour une résidence principale ou non, avec un droit de vérification par la commune et/ou l'agglomération auprès de l'opérateur.

DECLINAISON COMMUNALE DE L'OBJECTIF

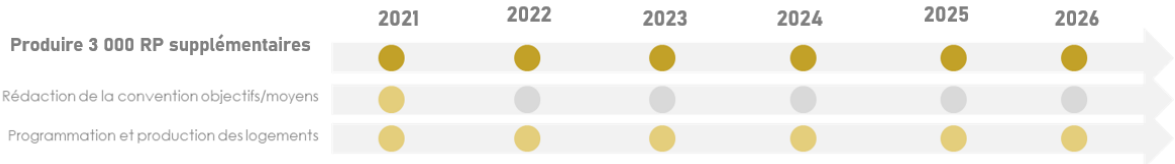
	PLHI 2011-2016	Objectifs PLHI 2021-2026						
	Nombre de RP à produire dans le PLHI 2011-2016	Nombre de logements produits sur la période 2011-2016 (SITADEL)	Nombre de logements produits sur la période 2017-2020 (SITADEL)	Nombre de logements à produire	par an	Production de RP	par an	Taux d'accroissement annuel de la population
Agde	1331	1 901	1 587	1650	275	990	165	1,2%
Portiragnes	175	75	115	185	31	108	18	1,5%
Vias	271	189	347	299	50	194	32	1,4%
Zone Sud	1777	2 165	2 049	2134	356	1292	215	1,2%
Bessan	462	198	190	402	67	288	48	2,3%
Florensac	415	106	119	231	39	169	28	1,4%
Pinet	133	146	75	61	10	44	7	1,0%
Pomérols	203	41	188	109	18	76	13	1,5%
Saint-Thibéry	293	207	156	110	18	85	14	1,2%
Zone Centre	1506	698	728	913	152	662	110	1,7%
Aumes	14	15	7	21	4	14	2	1,3%
Castelnau-de-Guers	44	32	16	60	10	40	7	1,4%
Montagnac	520	135	230	233	39	175	29	1,7%
Saint-Pons-de-Mauchiens	25	8	0	24	4	15	3	1,1%
Zone Nord-Est	603	190	253	338	57	244	41	1,6%
Adissan	101	76	55	40	7	30	5	1,1%
Caux	105	51	97	104	17	76	13	1,3%
Cazouls-d'Hérault	26	10	4	20	3	13	2	1,4%
Lézignan-la-Cèbe	82	23	37	40	7	32	5	0,9%
Nézignan-l'Évêque	91	56	10	105	18	77	13	1,9%
Nizas	55	26	4	44	7	30	5	1,8%
Pézenas	821	187	242	502	84	452	75	2,1%
Tourbes	-	66	140	101	17	85	14	2,1%
Zone Nord-Ouest	1281	495	589	956	160	795	132	1,6%
CAHM	5167	3 548	3 619	4 341	725	2 993	498	1,5%

Si ce PLH répond à l'ambition du SCoT de tendre vers un développement plus équilibré, les objectifs de production de logements et donc de développement démographique sont plus élevés que ceux définis par le SCoT (1,5 % contre 1% pour le SCoT). Il est à noter que sur le long terme, le taux de croissance démographique entre 2011 et 2019 est de l'ordre de 1,2%. Ce développement correspond néanmoins à une réelle attractivité de l'agglomération mais l'objectif de la CAHM est bien de tendre vers ce niveau de développement plus mesuré.

PARTENAIRES

Communes, bailleurs sociaux, Action Logement, aménageurs, promoteurs, services de l'Etat

CALENDRIER



EVALUATION

- Indicateurs démographiques
- Suivi de constructions neuves, de résidences principales et secondaires, de la vacance
- Suivi des changements d'usage des logements

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 2 : Favoriser la production de 1 342 logements sociaux
- Action 6 : Développer la maîtrise foncière
- Action 7 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACTION 2. Favoriser la production de 45% logements locatifs sociaux

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Le développement du parc locatif social permet de répondre aux besoins des ménages tout comme aux obligations légales. En effet, on observe sur le territoire un besoin en offre abordable et un manque de logements locatifs sociaux, soit une pression de 10 demandes pour une attribution (SNE, 2019). Ce qui se traduit par l'utilisation du parc locatif privé comme « parc social de fait » faute d'une autre offre adaptée financièrement.

L'objectif de cette action est de favoriser le développement du parc locatif social en facilitant la diversification des modes de production de ces logements, en privilégiant, en parallèle de la production locative sociale neuve, le recours au conventionnement communal et privé, ou encore l'amélioration-acquisition de logements privés par les bailleurs sociaux.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Veiller à la mise en œuvre des projets déjà identifiés et travailler sur de nouvelles opportunités :
  - Traduire les objectifs du PLH dans les PLU en créant, élargissant ou accroissant des ambitions sociales des secteurs de mixité sociale (SMS). Ces secteurs sont à appliquer sur l'ensemble de la commune ou sur certains secteurs seulement, afin de moduler les parts de logements locatifs sociaux dans la production (35% en OAP, 40% de LLS sont imposés dans les ZAC, ou imposer une part de 20% de programmation sociale dans les opérations de plus de 20 logements).
  - Préciser les terrains/bâtiments mobilisables pour des opérations d'habitat social à moyen et long terme, en s'assurant de leur maîtrise via une convention avec l'EPF si besoin (cf action 6).

- Travailler en partenariat avec les bailleurs :
  - Sur la mise en application des conventions d'utilité sociale (CUS) signées en 2018 :
    - Respect des priorités d'intervention sur le parc social,
    - S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement des bailleurs et les objectifs du PLH en termes de produits, typologie et localisation, en conditionnant les aides à la pierre au respect de ces objectifs
    - Elaboration d'une convention d'objectifs entre la CAHM et les bailleurs en matière de production, de logement, de réhabilitation et de ventes HLM

- Poursuivre la mise en œuvre des contrats de mixité sociale (CMS)
  - Suivre un cadre opérationnel d'action pour les communes leur permettant de mettre en œuvre une démarche volontaire en matière de parc social
  - Ces contrats de mixité sociale ont pour vocation d'évaluer régulièrement (au moins annuellement) et peuvent être modifiés pour prendre en compte l'évolution de la situation communale.
  - Ces CMS ont été signés par la moitié des communes SRU (Agde, Pézenas et Vias) et devront être mis en œuvre tout au long de la durée du PLHI

- Augmenter le recours au conventionnement et à l'acquisition-amélioration, qui permettent de développer le parc social en parallèle de la production neuve. (cf action 3).

- Maintenir l'aide forfaitaire apportée par la CAHM pour la production de logements sociaux
  - Maintien des aides à la pierre de la CAHM, auxquelles s'ajouteront les aides complémentaires de l'Etat, de la Région et du Département. Il peut être envisagé de les ajuster en fonction des objectifs, notamment en les dirigeant plus particulièrement sur les opérations en acquisition-amélioration.
  - Subvention de la CAHM à hauteur de 5 600€ par logement PLAI et 3 800€ par PLUS. Pour les PLS, cela se fera uniquement en centre ancien des communes SRU, en respectant un loyer plus bas que le plafond autorisé.
  - Pour le futur PLH, l'objectif est de 35% de PLAI (soit 357) et 65% de PLUS (soit 663).

- Maintenir la garantie d'emprunt apportée par la CAHM
  - Maintenir la garantie d'emprunt à hauteur de 75% de l'emprunt souscrit par le bailleur auprès de la CAHM, qui est par la suite complétée à hauteur de 25% par le Conseil Départemental.
  - Cette garantie sera accordée aux projets répondant aux objectifs du PLH, et non de manière automatique.

PARTENAIRES Communes, bailleurs sociaux, Conseil départemental et Conseil régional, services de l'Etat

CALENDRIER

EVALUATION

- Suivi de la programmation et des réalisations
- Suivi de la demande en logement social
- Suivi des financements en fonds propres
- Suivi du parc et de son occupation

DECLINAISON COMMUNALE DE L'OBJECTIF

	Parc social actuel	Objectif du PLHI actuel		Objectif du PLHI futur (2021-2026)			
	Quantité de LLS (RPLS 2019)	LLS à produire PLHI 2011-2016	%	% de logements sociaux à produire	Nombre de LLS à produire	Dont* Conventionnement privé ou acquisition-amélioration	Par an
Agde	1519	530	40%	50%	495	200	116
Portiragnes	101	60	34%	35%	38	4	6
Vias	159	108	40%	50%	97	15	16
Zone Sud	**1779**	**698**	**39%**	**49%**	**630**	**219**	**138**
Bessan	186	157	34%	50%	144	14	24
Florensac	221	141	34%	50%	85	15	14
Pinet	41	38	29%	29%	13	2	2
Pomérols	7	58	29%	29%	22	2	4
Saint-Thibéry	128	83	28%	28%	24	3	4
Zone Centre	**583**	**477**	**32%**	**44%**	**288**	**36**	**48**
Aumes	0	4	29%	29%	4	1	1
Castelnau-de-Guers	16	12	28%	28%	11	1	2
Montagnac	229	177	34%	50%	88	20	15
Saint-Pons-de-Mauchiens	0	6	24%	24%	4	1	1
Zone Nord-Est	**245**	**199**	**33%**	**44%**	**107**	**23**	**19**
Adissan	19	23	23%	23%	7	1	1
Caux	5	30	29%	29%	22	2	4
Cazouls-d'Hérault	0	6	23%	23%	3	1	1
Lézignan-la-Cèbe	30	23	28%	28%	9	2	2
Nézignan-l'Évêque	65	26	29%	29%	22	2	4
Nizas	7	13	23%	23%	7	1	1
Pézenas	839	245	30%	50%	226	50	38
Tourbes	7	-	-	25%	21	2	4
Zone Nord-Ouest	**972**	**366**	**29%**	**40%**	**317**	**61**	**55**
CAHM	**3579**	**1740**	**34%**	**45%**	**1342**	**339**	**260**

*Cet objectif de conventionnement privé ou d'acquisition amélioration est inclus dans la colonne « Nombre de LLS à produire » sauf pour Agde où les deux objectifs s'ajoutent soit un objectif total visé de 695 logements sociaux pour la commune.

Sur Agde, 50% de la programmation de logements devra être sociale afin de rattraper le retard en termes de logements locatifs sociaux sur cette commune. En parallèle, en plus de ces 50% de social en neuf, toujours dans un objectif de rattrapage et de diversification du parc, 200 logements devront être conventionnés ou faire l'objet d'une acquisition-amélioration, permettant ainsi d'augmenter la part de logements locatifs sociaux sur la commune, pour un gain total de plus de 695 logements locatifs sociaux sur la période du PLH. Cet objectif est atteignable sur cette commune, dans la mesure où il y a un fort potentiel en AA, notamment sur des îlots NPNRU repérés par des opérateurs. Pour les autres communes SRU, l'objectif en AA/CP se veut également ambitieux, permettant d'accélérer le rattrapage.

Il est à noter que 35% de la production des logements locatifs sociaux sera en PLAi.

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 1** : Produire 4 341 logements, dont 3 000 résidences principales supplémentaires
- **Action 3** : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- **Action 4** : Favoriser l'accession sociale abordable
- **Action 5** : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- **Action 6** : Développer la maîtrise foncière
- **Action 7 :** Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- **Action 9 :** Améliorer la qualité du parc locatif social
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACTION 3. Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés et l'acquisition-amélioration par les bailleurs

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Le diagnostic a mis en avant le manque d'attractivité du parc de logement existant, notamment dans les centres anciens. Le développement du conventionnement privé et l'acquisition-amélioration, qui fonctionnent bien dans l'agglomération permettra non seulement d'améliorer la qualité du parc, redonner de l'attractivité à certains secteurs, mais également de renforcer l'offre sociale et la mixité sociale, etc… Cette offre doit également concourir à l'atteinte des objectifs de rattrapage importants pour les six communes soumises à la l'article 55 de la loi SRU.

L'objectif est de parvenir à conventionner près de 340 logements (en acquisition-amélioration ou en conventionnement privé) et plus particulièrement sur le centre de la commune d'Agde (objectif de 200), territoire prioritaire en matière d'objectifs (cf action 2).

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Apporter un soutien à l'acquisition-amélioration (AA) du parc privé existant par les bailleurs sociaux :
  - Repérer les immeubles qui pourraient faire l'objet d'opérations d'acquisition en bloc, afin de réduire les coûts et d'assurer un volume important de logements à sortir en AA, notamment sur le centre d'Agde. Il s'agit ici surtout d'immeubles en monopropriété, plus simples à capter dans le cadre d'une opération d'AA sur plusieurs logements.
  - Continuer à suivre les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) à l'échelle communale : dès qu'une opportunité est identifiée, un rapprochement sera à opérer avec les bailleurs afin de définir quel est celui le plus à même de réaliser l'opération. Le suivi de ces DIA se fera par chaque commune, et sera ensuite centralisé dans l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de l'EPCI.
  - L'accompagnement des opérateurs dans l'acquisition des logements identifiés pourrait prendre plusieurs formes possibles :
    - Préempter les biens afin de les céder au bailleur intéressé, ce qui limite la prise de risque financière pour celui-ci et facilite donc la sortie de l'opération
    - Garantir les prêts souscrits par les bailleurs sociaux, dans cette même logique, avec une modulation pour permettre une garantie plus importante pour les opérations en AA
    - Mettre en place une subvention directe à l'opération, qui peut prendre la forme d'une subvention de 20% par logement plafonnée à 20 000 € par logement ayant fait l'objet d'une acquisition-amélioration par un bailleur social. Un budget maximum de 300 000 € par an est prévu par

l'agglomération dans son fonds d'intervention SRU pour l'AA en centre ancien.

- Continuer à encourager le développement du conventionnement privé Anah :
  - Ce conventionnement est à renforcer sur certains secteurs, notamment sur le centre-ville d'Agde, afin de développer l'offre en logements sociaux sur cette commune, qui affiche un objectif de 200 logements en acquisition-amélioration ou en conventionnement privé.
  - Mettre en place un partenariat avec les agences immobilières du territoire sur le sujet du conventionnement privé Anah, afin de les utiliser comme « relais d'information » aux propriétaires potentiels (communication sur les avantages fiscaux notamment).
  - Inciter les propriétaires-bailleurs à conventionner leur logement en aidant financièrement pour la réalisation de travaux d'amélioration, via une subvention de 2 000€ (excepté pour le logement intermédiaire) par logement en plus des financements Anah. Cette subvention pourra avoir plusieurs conditions :
    - Localisation du logement (privilégier les centres-villes et centre-bourg, en particulier dans les communes affichant une pression de la demande en logements sociaux importante (>5))
    - Nature des travaux : dans une logique d'économie d'énergie et d'économie financière pour le futur ménage locataire, la subvention pourra être conditionnée à l'amélioration de la performance énergétique des logements d'un DPE « D » et moins
    - Conventionnement sur 9 ans minimum

- Communiquer sur les avantages du conventionnement, avec ou sans travaux :
  - A destination des bailleurs privés, en mettant en avant les avantages fiscaux du conventionnement, et en communiquant sur la subvention prévue par la CAHM en cas de travaux
  - A destination des locataires, en présentant le dispositif, l'ouverture de droits à l'APL…
  - Via la réalisation d'une plaquette d'information de la CAHM à destination des habitants, mais également par la diffusion des supports existants (de l'Anah, Soliha…)
    - Ouverture de droits à l'APL
    - Possibilité d'intermédiation locative
    - Avantage fiscal : déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts de 30% pour une convention à loyer intermédiaire, 70% pour une convention à loyer social ou très social et jusqu'à 85% en passant par l'intermédiation locative
    - Possibilité de cumuler l'aide à de l'Anah pour le conventionnement avec la prime complémentaire « Habiter Mieux », à condition que les travaux réalisés permettent un gain énergétique d'au moins 35%
    - Communication sur la subvention portée par l'Agglomération
    - Renvoi au site internet, numéro de téléphone et adresse de la mission cœur de ville : renvoi du propriétaire bailleur ou du locataire vers l'opérateur chargé du conventionnement pour le compte de la CAHM, pour des conseils adaptés et spécialisés

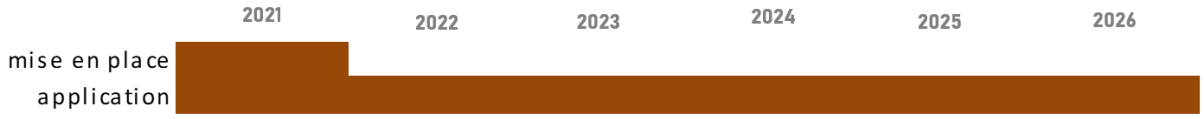
- **Mobiliser le Fond d'Intervention** :
  - Il s'agit d'un financement apporté par la CAHM, à hauteur maximum de 5 000€ (modifications validées en conseil communautaire du 22/03/2021 voir p9) pour les opérations d'acquisition-amélioration en îlot portées par les communes ou bailleurs sociaux
  - Prime de 3 000€ pour la réhabilitation d'un bien par le propriétaire pour l'accession à la propriété. Cette prime peut également être conditionnée à la localisation du bien (centre-bourg, afin de les redynamiser, sur les périmètres OPAH-RU), à son amélioration énergétique (objectif : un logement de classe énergétique D ou plus) et aux revenus des propriétaires (les ménages éligibles sont ceux de l'Anah).

- Poursuivre et approfondir le partenariat engagé avec les AIS locales: Habitat Logement du Biterrois et AIVS Hérault pour faire de l'intermédiation locative pour les ménages fragiles.

PARTENAIRES

Communes, services de l'Etat, ANAH, agences immobilières, notaires, AIVS et HLB

CALENDRIER



EVALUATION

- Suivi du nombre de conventionnements réalisés par rapport aux différentes actions présentées
- Suivi de l'activité de l'AIVS et de HLB
- Nombre de logements faisant l'objet de GLA (AIVS et HLB)

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 2** : Favoriser la production de 1 020 logements sociaux
- **Action 4** : Favoriser l'accession sociale abordable
- **Action 5** : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- **Action 6** : Développer la maîtrise foncière
- **Action 7 :** Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- **Action 8 :** Améliorer la qualité du parc de logements privés
- **Action 9 :** Améliorer la qualité du parc locatif social
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACTION 4. Favoriser l'accession sociale et abordable

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Le diagnostic a montré que le prix du foncier écarte de nombreux ménages de l'accession à la propriété à un prix abordable. L'enjeu est alors de permettre un rééquilibrage du peuplement et d'assurer aux ménages un parcours résidentiel varié sur l'agglomération.

Le développement d'une l'offre accessible financièrement à l'ensemble des ménages en location comme en accession à la propriété permettra de remplir cet objectif et de permettre un parcours résidentiel ascendant et fluidifié.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Développer le PSLA (offre en location-accession) pour garantir une accession aidée
  - La CAHM peut se fixer un objectif de 200 logements à produire en PSLA, à répartir sur le territoire, en particulier sur les communes ayant moins de logements aidés.
  - Le PSLA sera à utiliser avec parcimonie sur le secteur du littoral, afin d'éviter une spéculation trop importante sur ces biens sur le long terme. Les volumes devront être raisonnables, dans la mesure où les prix sont moins élevés hors littoral, et où la commercialisation peut de ce fait être plus délicate
  - Ce système permet une garantie de rachat du logement sur 15 ans, et de relogement dans le parc locatif social sur 15 ans (en cas de rupture du parcours résidentiel des ménages), et offre une assurance de revente sur 10 ans contre les risques de décote du bien en cas de revente contrainte
  - Ces logements comptent dans le décompte SRU pendant les 5 ans suivant la levée de l'option par les ménages (soit sur toute la durée où les ménages sont encore locataires du bien)

- Développer le BRS (Bail Réel Solidaire) pour une offre d'accession sociale pérenne

  - Le Bail réel solidaire (BRS) est un dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti : ainsi, le ménage accédant (soumis aux mêmes plafonds de ressources que le PSLA, et qui correspond donc à un public « social ») à la propriété peut le faire avec un apport et des revenus moindres, en échange d'un versement mensuel à l'organisme portant le foncier de son logement.

  - Le BRS est porté par un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) avec la possibilité d'être adossé à un bailleur social ou un EPF. L'OFS permet de diminuer la charge financière du logement pour les acquéreurs en dissociant le prix du foncier et le prix du bâti, sous réserve d'un versement mensuel à l'OFS par l'accédant. Ce montant couvre notamment les frais de fonctionnement du dispositif et les droits sur le bien (le BRS s'étend jusqu'à 99 ans). L'accès au BRS se fait sous conditions de ressources, ce qui garantit une offre abordable sur le long terme, et empêche la spéculation.

  - Actuellement, il existe très peu d'OFS en Occitanie.

  - Le BRS peut être expérimenté sur la CAHM sur des logements neufs, en petit volume d'opération, sur des secteurs plutôt attractifs, afin d'évaluer le potentiel de cette

offre sur le territoire. Si cette expérimentation est concluante, cette offre pourra être davantage développée, au même titre que le PSLA.
- Ces logements sont également décomptés dans le cadre de la loi SRU, mais à vie.

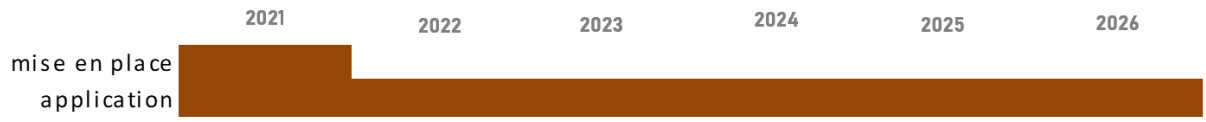
- Jouer un rôle de relais d'information concernant l'ensemble des dispositifs d'aide (PTZ+, accession PSLA, accession réglementée) :
  - Mettre en place un groupe de travail avec les bailleurs pour communiquer sur l'accession directement auprès des locataires. Ce groupe de travail pourra se réunir une fois par an, pour faire état de l'avancée en matière d'accession sociale, ou bien de façon ponctuelle, afin de définir la stratégie de communication auprès des ménages.
  - Etablir une plaquette d'information sur l'accession aidée, à faire diffuser par les bailleurs, mais également par les communes et leurs moyens habituels de communication (sites web, services, établissements publics, presse locale…)

- Maintenir la prime de soutien à l'accession aux ménages modestes, sous condition de ressources :
  - Ces ressources peuvent être fixées au même plafond que les ressources pour le PSLA. Pour le parc social, les ressources peuvent-être ajustées au plafond PLUS.
  - En termes d'objectifs quantitatifs, se fixer un objectif de 15 à 17 accessions aidées (sachant que 12 accessions à la propriété sont prévues dans la convention de délégation des aides à la pierre pour les années 2017-2021)
  - Montant proposé : une base de 1 000€ par personne composant le ménage, avec un plafond de 4 000€ par ménage
  - Le public cible est majoritairement les ménages aux revenus moyens, dans le parc public comme privé, peinant à accéder à la propriété sur le territoire (entre le 3ème décile et la médiane, soit des ménages aux revenus moyens (par UC) entre 1 000 et 2 000 € mensuels).
  - Fixer des engagements en contrepartie sera nécessaire pour éviter la spéculation sur les biens en accession aidée : la revente du bien par le propriétaire (sauf en cas de rupture du parcours résidentiel) pourra par exemple faire l'objet d'un droit de regard de l'Agglomération, qui pourra conditionner la vente à un plafond de ressources des nouveaux acquéreurs (plafond PSLA) ou à un prix qui ne soit pas supérieur de plus 10% au prix initial d'achat du bien par le ménage. Cette condition devra faire l'objet d'une convention à signer entre l'Agglomération et le ménage accédant au moment de l'achat, en échange de la subvention de la CAHM.
  - Cibler des secteurs prioritaires pour cette aide : quartiers à forte pression du parc locatif, centre-bourg et centre-ville d'Agde, afin de favoriser une mixité sociale et une mixité des statuts d'occupation dans le cœur de ville.
  - Cette prime nécessite la rédaction d'un règlement définissant les conditions d'octroi du financement par la CAHM, qui sera à soumettre aux bailleurs et opérateurs qui produiront l'offre en accession abordable.

PARTENAIRES

Communes, services de l'Etat, bailleurs, promoteurs et aménageurs, professionnels de la construction

CALENDRIER



EVALUATION

- Suivi du prix des logements neufs et des lots à bâtir
- Suivi du marché du logement
- Suivi du profil des acquéreurs (logements neufs et anciens)
- Suivi du nombre de logements financés en PSLA

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 2 : Favoriser la production de 1 020 logements sociaux
- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 5 : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- Action 6 : Développer la maîtrise foncière
- Action 7 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACTION 5. Favoriser la mixité sociale dans les quartiers

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Sur le territoire communautaire, le parc social situé en QPV, même s'il n'est pas très important est plus ancien, plus abordable que le reste du parc, et rassemble une population plus précaire. Les récentes lois (ALUR, Egalité et Citoyenneté, ELAN) visent à améliorer le traitement de la demande en logement social, l'information apportée aux demandeurs et les processus d'attribution, pour les EPCI dotées d'un QPV et d'un PLH. Cependant, compte tenu du faible poids du parc social (moins de 100 logements locatifs sociaux), la problématique principale du QPV de la CAHM porte sur le parc privé, qui sert de parc locatif de fait. Le captage de ce parc dans le parc social (via le conventionnement ou l'acquisition amélioration) permettra, en parallèle d'une politique de rééquilibre des attributions, de favoriser la mixité sociale.

L'enjeu principal pour la CAHM est de rééquilibrer les attributions notamment en dehors des QPV et de relancer l'attractivité du quartier prioritaire pour les ménages moins précaires. Le second enjeu sera de poursuivre les actions qui sont actuellement menées dans le cadre de la CIL, avec la mise en œuvre de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID). Enfin, l'évaluation de la politique d'attribution apparaît comme particulièrement importante. De ce fait, il paraîtrait pertinent que les principaux indicateurs d'évaluation de la politique d'attribution puissent être réintégrés par l'Observatoire de l'Habitat (Cf Action 17).

L'application des contrats de mixité sociale présents sur l'agglomération permettra également de tendre vers cet objectif (cf action 2) en développant le parc social.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

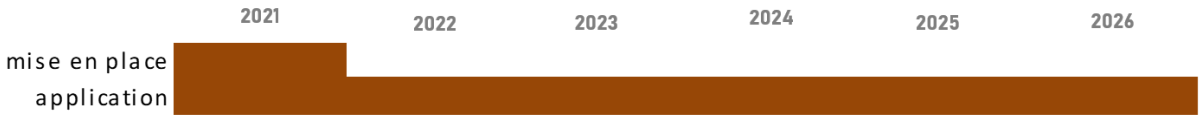
- S'assurer d'une plus grande mixité dans les attributions de logements notamment dans le cadre de la CIL
  - Respecter l'obligation d'attribuer à 25% des demandeurs du 1er quartile un logement hors QPV. Dans cette même logique, 50% des attributions en QPV doivent concerner des demandeurs des trois quartiles les plus élevés.
  - Poursuivre le travail mené avec les bailleurs dans le cadre de la CIA et du PPGDID, et les accompagner dans leurs CAL (commissions d'attribution)

- Localiser des « Emplacements réservés pour le logement » sur certains terrains, en vue d'accroître ou de restaurer la mixité sociale
  - Travail déjà en cours sur Agde dans le cadre du contrat de mixité sociale (CMS) : sur ces emplacements, prévoir à *minima* 25% de la production en logements aidés. Cet objectif est en lien avec les objectifs de la CIA et du PPGDID, mais n'est cependant pas entièrement adapté au territoire. Sur la CAHM, cette plus grande mixité va en effet passer par le rééquilibre de l'offre à travers la territorialisation des objectifs, par le développement du conventionnement privé (cf action 2) et par l'acquisition-amélioration. Ces dispositifs permettent la création de logements locatifs sociaux en diffus, de manière plus intégrée au tissu urbain existant. Cela est plus particulièrement pertinent pour Agde, où une intervention sur le centre-ville (QPV), où des objectifs de conventionnement, acquisition-amélioration et opérations (potentiellement en OAP) sur des îlots ciblés permettront, en parallèle de l'OPAH, de mieux maitriser l'attribution des logements, en plus du développement possible de l'accession sur ces quartiers, qui induira davantage de mixité sociale.

PARTENAIRES

Communes, services de l'Etat, bailleurs

CALENDRIER



EVALUATION

- Part d'attributions par quartile en QPV et hors QPV

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 2 : Favoriser la production de 1 342 logements sociaux
- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 4 : Favoriser l'accession sociale abordable
- Action 6 : Développer la maîtrise foncière
- Action 7 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 3 : ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE

ACTION 6. Développer la maîtrise foncière

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Le territoire enregistre une légère hausse du coût du foncier entre 2011 et 2016, restreignant l'accès au lot à bâtir pour certains ménages. L'enjeu pour l'agglomération est donc de développer la maîtrise foncière publique afin d'intervenir sur la programmation et produire du foncier abordable. Avoir la maîtrise du foncier permet d'anticiper sur la programmation des parcelles et mieux prioriser les opportunités foncières. L'objectif est, à terme, d'accroître la capacité d'intervention sur les centres anciens.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Accompagner et assister les communes dans la définition de stratégie foncière, à moyen et long terme, en lien avec les **fiches communes** qui identifient le foncier disponible pour les opérations futurs permettant ainsi d'anticiper les besoins liés au développement de l'habitat :
    - Hiérarchisation et programmation des interventions : penser le développement du territoire sur le long terme, en l'abordant de manière structurée et spatialisée
    - Définition des outils à mettre en œuvre en fonction des contextes (DPU, emplacements réservés, ZAC, ZAC, etc.) avec les communes et l'atelier d'urbanisme de la CAHM, notamment pour alimenter le PAFI

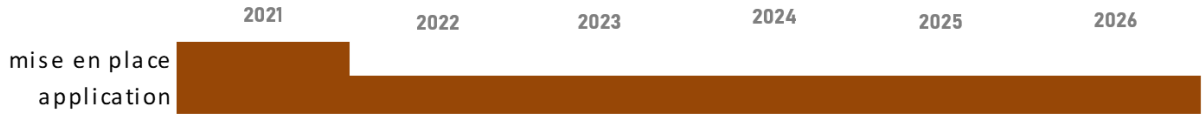
- Renforcer l'action de l'Etablissement Public Foncier (EPF)
    - Rendre plus lisible l'outil de portage foncier auprès des communes : instaurer un partenariat avec l'EPF pour une intervention annuelle auprès d'un groupe de travail regroupant élus et/ou techniciens de l'agglomération et des communes, et permettant de faire le bilan des actions foncières effectuées
    - Communiquer plus largement auprès des élus sur sa vocation et ses modalités spécifiques d'intervention
    - Encourager les communes volontaires à passer des conventions avec l'EPF

- Définir un Plan d'Actions Foncières Intercommunal (PAFI)
    - Etablir la feuille de route de l'EPF à l'échelle intercommunale avec le foncier stratégique repéré : ce repérage doit se faire en partenariat avec les communes afin d'être aussi opérationnel que possible, avec un travail sur carte (en partenariat avec les élus), puis sur le terrain (avec les services techniques) si besoin. Cette co-construction de la feuille de route du foncier stratégique permet de faire en sorte que les parcelles repérées soient réellement exploitées, et correspondent aux réalités et contraintes du territoire.
    - Sollicitation de l'EPF pour l'évaluation de ce foncier stratégique, puis pour le portage du foncier
    - Dans le cadre de la réduction de l'artificialisation des sols, la CAHM devra s'appuyer sur le travail initié par le Scot sur le repérage du foncier situé dans le tissu urbain existant pour identifier les parcelles, secteurs pouvant être potentiellement mobilisés (CF Annexe sur le foncier). Ce travail devra être réalisé avec les communes.

PARTENAIRES

Communes, EPF, Conseil départemental, bailleurs sociaux, services de l'Etat

CALENDRIER



EVALUATION

- Suivi de l'activité du fond d'intervention foncière
- Suivi de la superficie maîtrisée par les communes
- Suivi des ZAC et des lotissements

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 1 : Produire 4 341 logements, dont 3 000 résidences principales supplémentaires
- Action 2 : Favoriser la production de 1 342logements sociaux
- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 4 : Favoriser l'accession sociale abordable
- Action 5 : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- Action 7 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 3 : ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE FONCIERE

ACTION 7. Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Les PLU constituent le support de la mise en œuvre des actions du PLH et orientent la politique de l'habitat au niveau communal. Sur un plan réglementaire, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH et doivent permettre la réalisation des programmes de logements prévus dans ce cadre. Au regard des orientations stratégiques visant à renforcer l'efficacité et la cohérence d'urbanisation et la maîtrise de la consommation foncière (axe stratégique du SCoT), le PLU permet d'insérer de nombreux outils visant à favoriser l'atteinte des objectifs, outils qu'il convient de mettre en œuvre rapidement.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

Aider les communes qui révisent leurs documents d'urbanisme à mettre en œuvre des orientations d'aménagement et à définir les conditions pour les rendre opérationnelles

- Mise en compatibilité des PLU au SCoT et au PLH sous trois ans
- Emettre les conditions concernant le développement, en adéquation avec les préconisations du SCoT, notamment :
  - Le type de logements à réaliser (dont locatif social, accession à prix abordable, …) et notamment la part de logements sociaux à réaliser par commune (cf action 1 et 2)
  - La forme urbaine à privilégier (individuel, intermédiaire, petits collectifs) : l'objectif est de favoriser la densité des opérations tout en garantissant leur bonne intégration dans leur environnement
  - Le traitement des espaces publics et privés et des circulations est à prévoir également, afin d'articuler la politique habitat avec la politique d'aménagement du territoire de manière plus globale
  - La préservation des secteurs naturels ou encore l'implantation des équipements nécessaires
- Organiser ces conditions pour les rendre opérationnelles et mettre à jour les PLU

PARTENAIRES

Communes, atelier d'urbanisme de la CAHM, bureaux d'études en charge de la rédaction des PLU, services de l'Etat, Conseil départemental

CALENDRIER

EVALUATION

- Mise à jour des PLU

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 1 : : Produire 4 341 logements, dont environ 3 000 résidences principales supplémentaires
- Action 2 : Favoriser la production de 1 342 logements sociaux
- Action 4 : Favoriser l'accession sociale abordable
- Action 5 : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- Action 6 : Développer la maîtrise foncière
- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social

AXE 4 : AMELIORER LA QUALITE DU PARC PRIVE ET PUBLIC EXISTANT

ACTION 8. Améliorer la qualité du parc de logements privés

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Le diagnostic a mis en avant qu'une partie du parc privé est ancien et nécessite des travaux de rénovation, d'adaptation des logements aux attentes des ménages et d'amélioration de la performance énergétique. Ce parc attire une population précaire dans des logements dont le poids des charges liées à l'énergie pèse sur le budget de ces ménages.

L'enjeu est donc d'améliorer l'offre existante dans le parc privé qui pâtit d'inadaptabilité, d'inconfort et de dégradation du bâti afin de répondre aux besoins des ménages aux ressources modestes occupants des logements vétustes. Sur le territoire, la question de l'amélioration du parc privé est un enjeu central, conférant à l'agglomération une longue expérience pratique, qu'il faut continuer à entretenir.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Renforcer le rôle technique et d'animation du Service Habitat autour de la question du parc privé, pour assurer un rôle de soutien auprès des communes
  - Information des habitants en situation de mal-logement par le biais d'une communication ciblant les copropriétés en difficulté identifiées par les communes
  - Sensibilisation des élus et partenaires (communes, CAF, département…) à travers l'organisation de séminaires, séances d'information, etc.
  - Développer le rôle de conseil de la CAHM auprès des communes sur la mise en place de procédures coercitives et curatives pour la lutte contre l'habitat indigne en faveur du parc privé ancien

- Mise en œuvre d'actions dédiées (OPAH-RU, PIG)
  - OPAH-RU sur 6 centres anciens de communes et PIG sur les reste du territoire : Mise en place d'une ingénierie spécifique et suivi des projets communaux. Permet de soutenir financièrement des propriétaires pour leur projet de rénovation (propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés)
  - OPAH-RU sur le centre d'Agde (2019-2024)

- Agir en faveur de la rénovation énergétique
  - Conditionner l'attribution de certaines subventions (aide à l'accession, au conventionnement…) à des travaux de rénovation énergétique
  - Mettre en place un guichet unique de la performance énergétique pour informer et conseiller les propriétaires et locataires

- Inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur logement en communiquant de façon à les renvoyer aux informations disponibles sur les dispositifs, et en poursuivant un accompagnement des ménages dans le dépôt de leur dossier par Urbanis (marché en cours).

- Poursuite de la stratégie de communication : par le biais des journaux communaux de de l'Agglomération, sur Internet (sites web, Facebook, Instagram, etc.) mais également proactive : courrier d'information aux acquéreurs sur les dispositifs dans le cadre des DIA,

partenariat avec les acteurs –services ADS, agences immobilières, syndicats, notaires, banques, etc.

- Mise en place d'un suivi sur l'état des copropriétés
  - Identification des copropriétés fragiles : par les communes, ou directement par les propriétaires (encourager à faire remonter l'information via le site web de l'agglomération)
  - Suivi et étude fine sur les copropriétés fragiles du territoire à l'aide de l'Observatoire de l'Habitat : mobilisation des données transmises par l'ANAH dans le PIG, l'OPAH et le VOC POPAC sur Agde (Allo Copro)
  - Possibilité d'étendre l'observatoire au-delà d'Agde (par exemple sur Pézenas, Vias et Florensac et Montagnac
  - Poursuivre la prime pour l'organisation de la copropriété, de 100€ par lot et par an (à noter : l'Anah propose actuellement une aide de 5 000€ par copropriété/an pour les petites copropriétés).
  - Faciliter les travaux sur les copropriétés dégradées : aide technique des services de l'agglomération, dossiers à traiter de manière prioritaire, etc.

- Lutter contre le bâti dégradé
  - Encourager la procédure de travaux d'office dans le cadre d'une mesure d'urgence
  - Contrôle des mises en location via le permis de louer, bientôt élargi à 56 autres communes (Bessan, Florensac, Montagnac, St Thibéry et Vias) afin de traiter l'habitat indigne : mobilisation de l'outil déjà mis en place par la CAHM, et communication sur cet outil à poursuivre. Le traitement de ces permis se fait par le même service que celui qui gère le bâti dégradé, ce qui facilite la procédure et permet un croisement des informations
  - Convention avec Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP), pour accorder aux particuliers des prêts immobiliers ouvrant droits à l'aide personnalisée au logement et réaliser des opérations de construction ou de rénovation. Cette convention, qui a déjà été expérimentée sur le territoire (2011-2020), est à renouveler pour faciliter l'accès des propriétaires modestes aux travaux d'amélioration
  - Poursuivre le guichet unique de l'Agglomération
  - Appliquer la convention signée avec la CAF depuis 2018 pour des logements décents : suspension de l'APL si le logement est indécent, afin de favoriser la réalisation des travaux de mise aux normes
  - Partenariat avec l'ARS, la DDTM et Urbanis pour faciliter le traitement des dossiers d'insalubrité
  - Poursuivre l'animation du comité local d'habitat dégradé mis en place en 2019 et impliquant l'Agglomération, l'ARS, la CAF, la DDTM et les services sociaux, afin de favoriser les échanges et d'avancer ensemble
  - Poursuite d'un GLTD LHI avec le procureur de Béziers pour la lutte contre les marchands de sommeil

- Agir pour la redynamisation des centres anciens
  - Poursuivre le Plan Action Cœur de Ville (Agde)
  - Action Façades et vitrines à poursuivre afin de renforcer l'attractivité des centres et réaliser les campagnes de ravalement obligatoire sur certains axes en OPAH RU notamment

- Mise en place d'un travail partenarial avec les communes, les bailleurs sociaux, l'EPF etc, pour favoriser les opérations d'acquisition/amélioration en centre ancien, s'appuyant sur le nouveau fonds d'intervention SRU
- Prime spécifique à destination des accédants à la propriété en centre ancien (OPAH-RU), de 2 500€ sur tous les centres anciens couverts par l'OPAH-RU (avec un maximum de 10 subventions par an), et de 5 000€ sur le centre ancien d'Agde couvert par l'OPAH-RU 2019-2024 (maximum 5 subventions par an)
- Encourager l'intervention de l'EPF sur les centre anciens (conventions signées, actions à venir)
- Mutualiser la réflexion sur la problématique des centres anciens à l'échelle intercommunale, à l'aide de groupes de travail réunissant annuellement les élus et les acteurs locaux (habitat, mais aussi commerce et transport, afin d'avoir une réflexion transversale sur le dynamisme des centres)
- Assurer une veille architecturale pour garder un habitat de bonne qualité, ne desservant pas l'image et l'attractivité du territoire
- Sur Agde, communiquer sur le « Denormandie ancien » pour sortir des logements de la vacance, les rénover et remettre sur le marché locatif abordable : ce dispositif s'adresse aux investisseurs. Sous réserve d'un investissement (avec travaux) dans un logement vacant en centre-ville et de sa location selon des loyers plafonnés (10€80/m²), l'investisseur bénéficie d'avantages fiscaux.

- Renforcer/poursuivre les partenariats avec :
  - Les compagnons Bâtisseurs
  - FDI SACICAP
  - La Fondation Abbé Pierre
  - Action Logement
  - Les travailleurs sociaux du territoire
  - La CAF
  - L'ARS

PARTENAIRES

ANAH, Région, Conseil départemental, ARS, DDTM, CAF, FDI SACICAP, CARSAT, Fondation Abbé Pierre, caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV), communes…

CALENDRIER

EVALUATION

- Suivi d'un tableau de bord permettant l'évaluation des actions
- Inventaire du patrimoine réalisé par le service patrimoine de la CAHM

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 4 : Favoriser l'accession sociale abordable
- Action 5 : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- Action 6 : Développer la maîtrise foncière
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 4 : AMELIORER LA QUALITE DU PARC PRIVE ET PUBLIC EXISTANT

ACTION 9. Améliorer la qualité du parc locatif social

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Compte tenu de l'âge de construction du parc social, les logements présentent des problématiques de confort énergétique, qui posent des problèmes d'économie d'énergie comme des enjeux financiers, notamment pour la solvabilité des locataires les plus modestes. L'enjeu est d'améliorer le parc social en parallèle de la production neuve, pour que parcs ancien et nouveau puissent être complémentaires. Ces interventions doivent permettre d'adapter les logements sociaux aux besoins et attentes des ménages dans l'optique de garantir l'attractivité de ce patrimoine dans la durée.

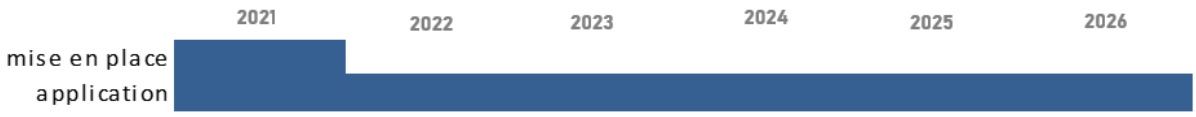
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Encourager la réhabilitation énergétique dans le parc public
  - Envisager la réalisation systématique d'un diagnostic préalable aux réhabilitations afin de mesurer l'impact d'une évolution du loyer sur le budget des ménages, identifier les situations qui pourraient bénéficier d'une adaptation du logement (personnes en situation de handicap et/ou vieillissantes), etc.
  - Convention d'utilité sociale (CUS) à signer par les bailleurs, mentionnant les efforts qui seront à fournir en matière de réhabilitation énergétique du parc et de surveillance de la qualité du parc social
  - Mise en place d'une plateforme énergétique pour les bailleurs, en partenariat avec l'ADIL : disposer d'un guichet accessible aux bailleurs mais aussi aux locataires du parc social (sensibilisation, information, accompagnement dans les démarches). L'agglomération pourra également envisager d'accorder une garantie d'emprunt pour les travaux « vertueux » en matière de rénovation énergétique.

PARTENAIRES

CAF, ADIL, bailleurs sociaux, ANAH, Soliha, commune

CALENDRIER



EVALUATION

- Volume des logements locatifs sociaux rénovés (énergie) ou réhabilités

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 10. Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

L'agglomération connaît, à l'image de l'ensemble du pays, un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite des solutions de logements adaptées. Bien qu'il existe des places en EHPAD, ces dernières ne correspondent pas aux revenus des personnes âgées. En effet, les listes d'attente pour les établissements avec habilitation à l'aide sociale sont conséquentes.

Le souhait de maintien à domicile est partagé par une grande majorité de personnes âgées et/ou handicapées, qui vivent pour la plupart seule dans leur logement. Cela nécessite d'adapter les logements à la perte de mobilité et d'autonomie.

En complément, il est nécessaire de développer une offre nouvelle en logements neufs et adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite dans certains programmes de logements neufs en logement social, en individuel mais également en collectif, situés dans des environnements favorables et disposant des services nécessaires à la vie quotidienne. La question de l'accessibilité financière de cette offre se pose également, et il est intéressant de réfléchir à une offre en logements conventionnés pour ce public, afin que la caractéristique économique de certains ménages âgés plus modeste ne soit pas un frein.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- **Favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées et des personnes âgées en perte d'autonomie**
  - Mobiliser toutes les aides (Anah, caisses de retraites, FDI SACICAP…) aux travaux d'adaptation dans le cadre réglementaire de l'Anah
  - Favoriser les opérations d'adaptation du logement dans le cadre de l'OPAH-RU et du PIG : sensibilisation, information, accompagnement des ménages dans le dépôt des dossiers
  - Maintenir et/ou renforcer les partenariats avec les aides à domicile et le CCAS afin de détecter en amont les besoins d'adaptation des logements des personnes âgées ou en situation de handicap

- **Encourager la production cohérente de logement seniors, intergénérationnels, ou Maisons du Partage comme solution alternative pour les personnes âgées autonomes.** Cette offre intermédiaire entre domicile et EHPAD doit apporter une vigilance sur :
  - Le volume d'offre développée (maximum 150 logements, de préférence dans des opérations « à taille humaine », dans la mesure de l'équilibre financier de l'opération)
  - La localisation des programmes (encourager la localisation à proximité des services, de préférence en centre-ville ou centre-bourg)

- **Produire du logement « Grand handicap » conçu pour les personnes avec très peu de mobilité**
  - Lit médicalisé, accès en fauteuil roulant, etc.
  - Logements à produire dans le diffus ou au sein de résidences senior. Dans le diffus, au moins un logement compatible avec les spécificités « Grand

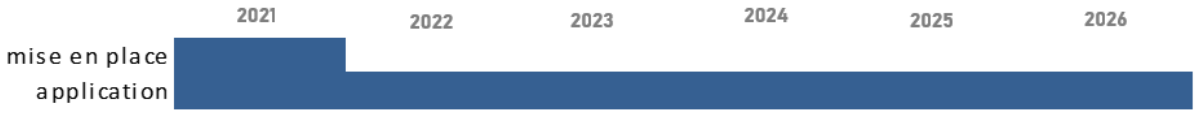
handicap » devra être produit pour chaque opération de plus de vingt logements.

- Mutualiser l'offre en résidence pour les personnes âgées sur l'intercommunalité
  - Expérimenter sur les pensions de famille pour un logement plus flexible des seniors (système d'hébergement en location à la nuitée, ou éventuellement sur des périodes prolongées).

PARTENAIRES

ANAH, ARS, Caisses de retraite, Conseil départemental, bailleurs sociaux, professionnels du secteur, communes

CALENDRIER



EVALUATION

- Nombre de logements adaptés (aidés et non aidés)
- Evolution du nombre de places par type de structure

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 8 : Améliorer la qualité du parc de logements privés
- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 11. Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Les besoins des ménages en grande précarité sont à prendre en compte dans le PLH car le territoire est marqué par une proportion importante de ménages aux ressources très modestes. (35% des ménages ont des ressources inférieures au PLAI, 25% de ménages sous le seuil de pauvreté, contre 19% en Hérault et 14,7% au niveau national). Les ménages en difficulté nécessitent une réponse en matière de logements d'urgence. Ces structures sont caractérisées par des taux d'occupation élevés liés au rallongement des durées de séjour. Les acteurs de l'insertion remarquent un manque de fluidité dans les parcours qui s'aggrave ces dernières années. L'enjeu du prochain PLH est de poursuivre les efforts pour l'accueil des ménages en situation d'urgence ou précaires par le développement d'une offre d'hébergement d'insertion adaptée.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Introduire le PLAI adapté dans les opérations des bailleurs : ce produit a pour objectif de réponse aux besoins des locataires nécessitant un accompagnement particulier, tout en garantissant un niveau de loyer peu élevé.
    - Analyse des besoins des ménages à réaliser avec les services sociaux du territoire
    - Pour la réalisation de ces produits PLAI adaptés, favoriser des logements économes en énergie, et maximisant la qualité d'usage (fonctionnalité) afin de réduire les surfaces, et donc les coûts pour les bailleurs, mais également pour limiter le reste à charge des ménages
    - Flécher ces PLAI adaptés dans le parc social pour faciliter leur attribution aux ménages nécessitant un accompagnement social : travail sur les attributions à réaliser par les bailleurs
    - Production à localiser de préférence à proximité des services, à Agde ou Pézenas par exemple, et en assurant une mixité avec les autres formes de logement social et/ou le parc libre, suivant les opérations et les quartiers.
    - Gestion locative ou suivi et accompagnement des ménages par les services sociaux ou par un prestataire, le cas échéant
    - Privilégier les petites typologies pour ces logements

- Création d'une Maison-Relais de petite capacité (environ 20 places)
- Permettre aux personnes en rupture de parcours résidentiel et ne pouvant accéder au logement ordinaire (situation d'isolement/d'exclusion lourde nécessitant un

accompagnement, par exemple) de se loger, puis d'être accompagné pour la réinsertion dans le parc de logements classique
- Localisation à privilégier à proximité des services, équipements publics et commerces, dans des zones d'emploi (Agde ou Pézenas)

- **Déplacement et humanisation d'un centre d'hébergement d'urgence d'une quinzaine de place**
- Relocalisation du foyer existant sur Agde
- Eventuellement pérennisation de l'ouverture sur l'année complète (en cours de réflexion sur Agde), et éventuellement prévoir une occupation par des saisonniers de mai à septembre
- **Ouvrir la réflexion sur la production d'une résidence sociale mixte** proposant des places en hébergement d'urgence et des chambres séparées pour les travailleurs saisonniers l'été, et des étudiants

PARTENAIRES

Conseil départemental, communes, CCAS, Etat, association ATU et IFIIP, Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

CALENDRIER

EVALUATION

- Nombre de places créées et maintenues en structure
- Suivi du volume de demandeurs

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 12 :** Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 12. Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

La problématique de la cabanisation concerne essentiellement Vias et Agde, mais les communes de l'arrière-pays sont également concernées. Un logiciel dédié à la lutte contre la cabanisation a été créé par la CAHM, mais est encore à l'heure actuelle sous-utilisé par les communes.

Un suivi actif de cette problématique par les élus et des actions régulières sont nécessaires pour lutter contre ce phénomène.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Mettre en application la charte départementale de lutte contre la cabanisation
  - Cette charte a été mise à jour en 2015. Les communes d'Agde, Bessan, Vias et Potiragnes en sont signataires.
  - Envisager l'adhésion de l'EPCI à cette charte afin de renforcer son action à l'échelle communautaire, pour plus de cohérence et une approche plus globale du territoire.

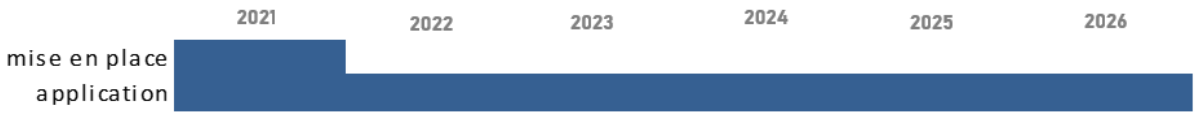
- Mutualisation des bonnes pratiques en matière d'action de lutte contre la cabanisation
  - Formation des élus et des services communaux à assurer dans le temps afin que la maîtrise du phénomène soit pérenne : formation des élus et services, puis création d'une fiche-outil de la démarche à suivre à créer par l'agglomération et diffuser aux communes

- Inscription du relogement des ménages dans la stratégie d'équilibre du territoire via la CIA pour les ménages volontaires ou expulsés, et pour l'ensemble des ménages considérés comme prioritaires par la CIA.

PARTENAIRES

Etat, SAFER, communes, agences immobilières, notaires

CALENDRIER



EVALUATION

- Suivi de l'évolution du nombre de cabanes
- Suivi du nombre de situations traitées
- Suivi de nombre de préemptions de terrains avec de l'habitat précaire

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 11 : Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité
- Action 14 : Répondre aux besoins des gens du voyage
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 13. Répondre aux besoins des saisonniers

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Les ressources du territoire dépendent en grande partie de l'activité touristique. La population augmente fortement durant la période estivale, en particulier dans les communes littorales. C'est sur ces communes que se concentrent les besoins en hébergement des saisonniers. Cependant, les saisonniers ont des profils et des besoins différents qu'il convient de prendre en compte pour adapter les réponses à proposer.

L'objectif est de favoriser l'accueil de ces saisonniers, à l'échelle intercommunale, quelle que soit la période de l'année à travers le parc existant, ou par le développement d'une offre spécifique.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- **Pérenniser et étendre l'expérimentation d'hébergement chez l'habitant** (testée en 2016 et reconduite tous les ans depuis), qui permet de répondre à d'autres besoins, tels que le maintien des personnes âgées dans leur logement, la diminution de la sous-occupation, la limitation de l'étalement urbain, etc.
    - Mise en relation de l'offre et de la demande *via* la Maison du Travail Saisonnier Hérault-Méditerranée
    - Communication auprès des habitants pour faire connaître le dispositif par les habitants (personnes âgées surtout)
    - Communication auprès des saisonniers par le biais de la Maison du Travail Saisonnier.

- **Proposer des logements au sein d'une résidence mixte en complément des places d'hébergement d'urgence (voir action 11.3)**

- **Proposer des logements au sein de résidences mixtes saisonniers/jeunes/étudiants**

- **Poursuivre le partenariat avec la MTS et Action Logement** pour trouver des solutions de logements via notamment des aides financières de la part d'Action Logement (offre nouvelle, remise en l'état de logements vacants désuets grâce au dispositif « Louer pour l'emploi »…)

- Rédaction d'une **Convention pour le logement des travailleurs saisonniers**, conformément à l'obligation réglementaire pour les villes classées « station de tourisme », ce qui est le cas d'Agde depuis 2017. Il nous semble intéressant d'étendre cette convention sur l'ensemble du territoire. Elle se composera de :
    - Un volet « diagnostic » : volume et répartition des travailleurs saisonniers dans les communes et dans l'année, profil de ces travailleurs (âge, lieu de résidence…), mode de logement des travailleurs saisonniers, identifications de leurs besoins, adéquation avec l'offre (informations à obtenir auprès des employeurs principaux et de la Maison des Saisonniers)
    - Un volet « actions » sur 3 ans en cas de nécessité établie par le diagnostic, afin de répondre au mieux aux besoins des travailleurs saisonniers sur le territoire
    - Des partenaires possibles : EPCI, département, Action logement, représentants de la Caisse des dépôts et consignations, bailleurs sociaux et organismes agréés

qui exercent des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale sur le territoire de la commune
- Un bilan est établi dans les trois mois suivant la fin de la convention triennale

PARTENAIRES

Pôle Emploi, associations liées au tourisme, au logement et à l'emploi des jeunes, communes, professionnels du tourisme, Action Logement

CALENDRIER

EVALUATION

- Nombre de places créées selon le type de structure
- Nombre de logements mobilisés pour l'hébergement chez l'habitant selon le type
- Nombre de logements mobilisés pour de la location meublée

ACTIONS ASSOCIEES

- Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social
- Action 11 : Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité
- Action 17 : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 14. Répondre aux besoins des gens du voyage

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Il existe 4 aires en fonctionnement en 2020 : une aire d'accueil permanente de 50 places à Agde, gérée par GDV et 3 aires de grand passage de 100 places à Agde et Vias, **et de 200 places à Bessan** gérées en direct par la CAHM. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) **est approuvé pour 2019-2024. La CAHM est en conformité avec ce schéma dans la mesure où elle a créé une aire de 200 places à Bessan.** Le diagnostic a montré qu'il existe des difficultés en termes de gestion des aires par le stationnement prolongé de gens du voyage semi-sédentarisés. La CAHM devra mettre en place un soutien aux opérations visant à la mise en œuvre d'une offre d'habitat adapté en réponse aux besoins de sédentarisation de ces ménages.

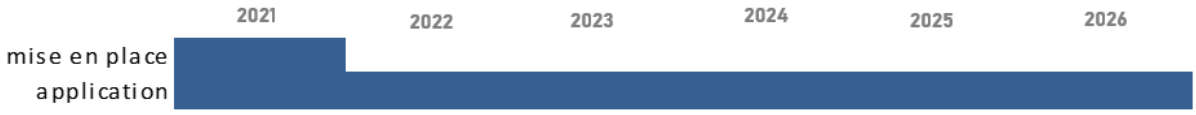
MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Permettre l'intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation
  - Développer et fluidifier l'offre en logements adaptés
    - En logements locatifs très sociaux (PLAI), qui intègrent des formes urbaines permettant le stationnement des caravanes
    - En terrains familiaux
  - Prodiguer un accompagnement social si besoin, sous la forme d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

PARTENAIRES

Etat, service Politique de la Ville de la CAHM, communes

CALENDRIER



EVALUATION

- Aire de grand passage créée
- Le cas échéant, nombre de familles sédentarisées, et dans quelle offre

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 11 :** Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité
- **Action 12 :** Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 15. Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Les jeunes constituent une part de la population en début de parcours résidentiels et disposant de ressources modestes. Il existe un parc locatif privé relativement accessible mais concentré à Agde. Le diagnostic a montré que l'accès au parc locatif social est insuffisant pour les jeunes alors que celui-ci est une porte d'entrée privilégiée pour débuter un parcours résidentiel. L'accès à la propriété est souvent difficile du fait de la tension sur le marché de l'accession (plutôt dans le sud) ou de la rareté du foncier.

L'action à destination du logement des jeunes relève en grande partie de la prise en compte des particularités des besoins et attentes de ce public dans le cadre de la politique générale. L'idée est de mobiliser les acteurs agissant pour les jeunes sur le territoire pour développer une offre en adéquation avec leurs besoins et de communiquer le plus largement possible auprès des jeunes sur leur projet de logement.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Développer une offre spécifique dédiée au public jeune ou en formation, apprentissage, stage ou CDD sur le territoire
  - Cette offre pourra se faire dans le parc privé, qui offre plus de souplesse que le parc public, souplesse nécessaire pour ces publics. En revanche, les prix de loyers devront être maîtrisés afin de développer une offre abordable. Le parc privé pourra en effet être mobilisé à travers de l'intermédiation locative (type LocaPass), notamment pour les salariés en CDD, très représentés dans les publics jeunes. L'offre peut également prendre la forme d'une résidence jeune travailleur, sur le modèle de « foyer soleil », c'est-à-dire dépendant d'un FJT plus important en termes de gestion, mais dispersé en unités de plus petite taille (5 logements maximum) sur le territoire. Ce mode de fonctionnement permettra plus de proximité avec l'emploi et les stages et évitera de concentrer l'offre.
  - De petites typologies sont préférables, situées près du centre et des transports en commun et/ou près des lieux de formation principaux du territoire.

- Prévoir l'organisation de réponses complémentaires en matière d'accueil des jeunes
  - Dans le parc social existant :
    - Logements partagés, chambres éclatées dans le cadre d'un système de sous-location à prévoir dans le parc social par exemple. Cette solution sera expérimentée en intermédiation locative sur un ou deux logements

dans un premier temps, avant d'être, si le bilan est concluant, étendue à d'autres logements ;
    - Petits logements accessibles (programmation de logements sociaux, conventionnement de logements privés)
- Dans le parc social nouveau :
    - Contractualiser avec les bailleurs sociaux la production d'une part minimale de 30% de petits logements (T1/T2) adaptés au profil de la demande émanant de publics jeunes
- Dans le parc privé
    - Développement d'une petite offre de logements conventionnés
    - Intermédiation locative par le biais d'une AIVS

- **Encourager l'hébergement dans le parc privé occupé (chambres chez l'habitant) par intermédiation locative** en communiquant auprès des habitants mais également auprès des étudiants, en affichant sur leur lieu de formation (affichage de l'offre existante, renvoi vers les dispositifs du territoire, etc.).

- **Encourager la production de logements en accession abordable** (cf action n°4)
- **Renforcer la coordination des partenaires sur le logement des jeunes** : il s'agit d'encourager les actions partenariales d'information sur le logement auprès des jeunes (apprentis, stagiaires, jeunes salariés ou en recherche d'emploi, ainsi que les jeunes en difficultés d'insertion), et toutes initiatives permettant une bonne coordination entre les organismes intervenant auprès de ces publics. Cette sensibilisation aux enjeux des jeunes peut se faire par le biais d'un groupe de travail ponctuel sur le sujet, en cas de besoin.

PARTENAIRES

Etat, conseil départemental, structures de formation accueillant ce public, structures associatives à destination des jeunes

CALENDRIER

EVALUATION

- Nombre de places créées selon le type de structures
- Nombre de jeunes logés en chambre chez l'habitant

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 2** : Favoriser la production de 1 342 logements sociaux
- **Action 3** : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés
- **Action 4** : Favoriser l'accession sociale abordable
- **Action 5** : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers
- **Action 9 :** Améliorer la qualité du parc locatif social
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 6 : ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ACTION 16. Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Cette action s'inscrit dans la continuité du travail engagé par l'agglomération, les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires mobilisés sur les 2 PLH précédents. Ce partenariat doit être renforcé pour garantir une mise en œuvre effective du projet PLH, tel qu'il a été défini et validé par l'ensemble des acteurs sur la CAHM.

Afin de proposer une gouvernance efficace du PLH, il faut poursuivre la réflexion communautaire pour construire un projet de territoire partagé et opérationnel, qui s'inscrive dans une vraie démarche territoriale, qui puisse rencontrer ses objectifs, et se réajuster au fur et à mesure si besoin.

De plus, pour garantir son bon suivi et déroulement, la mise en place d'un système de communication efficace avec les communes et les autres partenaires est nécessaire. La pérennisation des instances de suivi du PLH, notamment le Comité de pilotage est essentiel afin de maintenir un pilotage efficace, et d'entretenir la dynamique territoriale créée.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- Assurer le suivi du PLH et la communication à travers la pérennisation :
- D'instances de pilotage :
    - Comité de pilotage, pour suivre et évaluer les mesures adoptées, composé des membres ayant contribué à l'élaboration du programme et élargi
    - Comité technique, pour assurer le suivi quotidien du PLH
    - Commissions thématiques créées sur des sujets particuliers. Ces commissions interviendront de façon régulière, en lien avec l'actualité en matière d'habitat et pour venir apporter une réflexion sur une problématique rencontrée à un moment donné par le territoire. Elles auront ainsi une vocation pédagogique, mais également opérationnelle (exemple de thématique abordée : le Bail Réel Solidaire –BRS- et sa mise en œuvre du le territoire de Hérault Méditerranée, le PLAI-A et le logement des ménages précaires, etc.)
- D'une évaluation annuelle des actions menées via la création et l'alimentation de l'observatoire de l'habitat (critères et indicateurs) présenté une fois par an aux instances de suivi et de pilotage).

- Communiquer également auprès des communes : lettres thématiques (par exemple : lettre d'information sur le parc public et sur l'habitat indigne) afin de favoriser la pédagogie et l'information, et maintenir à jour la connaissance des communes. Cette stratégie d'animation permettra de rendre le PLH plus opérationnel.

- Création et diffusion d'une Lettre de l'habitat annuelle minimum, adressée aux acteurs (opérateurs, bailleurs, collectivités, organismes publics et privés, associations…)

- Organisation et animation d'un « Comité des bailleurs » deux fois par an pour garantir plus de transparence, d'échange et de visibilité sur la programmation sociale sur le territoire.

Cela permettra également d'aborder les thématiques d'actualité pour le territoire : PSLA, BRS, subventions de l'Agglomération à faire évoluer, etc.

- **Envisager la création d'une convention de « bonne conduite »** à faire signer par les communes pour le bon suivi du PLH et le renforcement de la gouvernance et des partenariats

PARTENAIRES

Communes, bailleurs, opérateurs, DDTM

CALENDRIER

EVALUATION

- Réaliser le bilan triennal et le bilan final du PLH
- Produire une évaluation approfondie

ACTIONS ASSOCIEES

- **Action 7 :** Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- **Action 17** : Animer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier

AXE 6 : ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ACTION 17. Animer l'Observatoire local de l'Habitat et du Foncier

ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

L'objectif consiste à mettre en place l'observatoire de l'habitat en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions, faisant de l'observatoire un dispositif permettant d'affirmer le partenariat (les groupes de travail élus et/ou partenaires évoqués dans les actions précédentes peuvent se réaliser dans ce cadre).

Cette action inclut l'ensemble des éléments nécessaires à la mise en œuvre effective du PLH et à la consolidation du partenariat des acteurs (groupes de travail élus et/ou techniciens) autour des objectifs de la CAHM. Elle permet également, à travers le futur observatoire de l'habitat, une évaluation des politiques liées au logement.

La création de l'observatoire foncier est devenue obligatoire avec la loi ELAN, et viendra renforcer le suivi de la stratégie foncière communautaire, en soutien à l'observatoire de l'habitat.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

- **Mettre en place un Observatoire communautaire de l'Habitat** alimenté au travers du partenariat statistique avec l'ADIL et complété par des analyses qualitatives
  - Production d'une note de présentation de l'observatoire contenant les problématiques retenues, les sources de données à mobiliser, les indicateurs pertinents et leurs modalités d'exploitation
  - Mise en place de l'observatoire : collecte et vérification des données, à compléter au fur et à mesure de la production/amélioration de logements.
    - Données INSEE (démographie, modes d'occupation des ménages, logements vacants, nombre de RP/RS, typologie des RP, ancienneté d'emménagement des ménages…), SITADEL (permis de construire,

logements commencés…), données du parc social (RPLS) et de son occupation (OPS), de la demande (SNE)
- Traitements statistiques et valorisation graphique des données par l'ADIL, afin de service l'analyse
- Tenir l'habitat à jour avec une actualisation annuelle : suivi de l'habitat, suivi démographique, suivi du foncier, suivi de la vacance, etc.
- Etablir des bilans annuels afin de réorienter la politique de l'habitat
- A mettre en lien avec l'observatoire du foncier

- Mettre en place un Observatoire communautaire du Foncier alimenté au fur et à mesure des acquisitions et mutations foncières, en partenariat avec l'EPF
  - A mettre en lien avec l'observatoire du foncier de l'habitat
  - Suivi des transactions foncières (localisation, nature, prix…)
  - Suivi des DIA
  - Répertoire du foncier « prioritaire » pour le développement de l'offre habitat

PARTENAIRES

Communes, bailleurs sociaux, opérateurs et aménageurs, ADIL, EPF

CALENDRIER

EVALUATION

- Mise en place de l'observatoire et indicateurs utilisés
- Régularité de la mise à jour de l'observatoire

ACTIONS ASSOCIEES

- Suivi de toutes les actions du PLH

3. Budget du PLH

Aide à la pierre pour la production de logements locatifs sociaux : 7 253 000€ (soit 5600 € x 470 PLAI + 3800 x 1295 PLUS prévus).

Aides du PLH :

- **Aide à l'acquisition-amélioration :** 5 000€ par logement pour les AA en îlot (max 50 logements), 1 000€ pour les acquisitions en diffus (max 15 logements), soit 275 000€ au total pour l'AA.
- **Prime au conventionnement :** 2 000€/logement conventionné, pour un maximum de 180 logements sur la durée du PLH, soit 360 000€ de budget total.
- **Aide à la réhabilitation :** 3 000€/réhabilitation pour maximum 15 logements sur la durée du PLH : 45 000€ au total.
- **Prime pour l'accession des ménages modestes :** en moyenne 2 000€/ménage, pour 10 ménages, soit 20 000€ au total.
- **Prime à l'organisation de la copropriété :** 1 500€, pour 20 copropriétés maximum : 50 000€ au total.
- **Prime à l'accession en centre ancien :** 2 500€ pour une accession dans un centre ancien en OPAH-RU (max 10 logements), et 5 000€ pour une accession dans le centre ancien de Agde (max 5 logements) : 50 000€ au total.

Soit un budget total d'investissement de 640 000€ sur la durée du PLH, soit 106 666€ par an.

Concernant les moyens humains, la CAHM dispose actuellement de 2 ETP sur l'habitat indigne (un profil technique et un profil administratif), 2 ETP sur le parc privé (un instructeur et un chargé de mission), 1 ETP sur le parc public (instruction + programmation) et d'un ETP pour la responsable du service, soit un total de **6 ETP**.

Deux ETP sont en cours de recrutement :

- 1 ETP pour gérer le guichet Rénov'Occitanie sur la rénovation énergétique puisque la CAHM a été retenue dans le cadre de l'AMI de la Région
- 1 ETP afin de renforcer l'unité Habitat indigne sur un profil technique notamment

La gestion de la politique de l'habitat en 2021-2026 pourra donc monter jusqu'à **9 postes à temps plein.**

Bilan du PLH 2011-2016

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE

Accusé de réception en préfecture
034-243400819-20211004-D00368910-DE
Date de télétransmission : 08/10/2021
Date de réception préfecture : 08/10/2021

Introduction

En 2011, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée a adopté son 2ème Programme Local de l'Habitat Intercommunal (2011 – 2016), pour une durée de six ans.

La loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions) instaure un suivi renforcé de l'application du PLH, notamment par l'élaboration d'un bilan triennal. Ce bilan à mi-parcours a été présenté devant le CRHH et a permis d'appréhender les premiers effets de la politique de l'habitat de l'Agglomération au cours de la période 2011-2013.

Le présent bilan final retrace l'activité du 2ème PLH de la CAHM. Il est communiqué pour avis au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Il s'agit de réinterroger l'efficacité des interventions de l'Agglomération, préalablement à l'élaboration du prochain PLH.

Le bilan établit l'état de réalisation du PLH, action par action, en se basant sur les indicateurs identifiés dans le document du PLH adopté.

Rappel sur le Programme Local de l'Habitat 2011–2016

Les principaux constats du diagnostic du PLH avaient permis de dégager les enjeux suivants sur le territoire de la CAHM :

- Produire une offre de logements suffisante et abordable :
  - Tenant compte de l'augmentation régulière des prix du marché
  - Diversifier la production de logements en ce qui concerne la gamme de prix
  - Produire en quantité suffisante pour répondre aux objectifs communaux de croissance

- Développer l'offre de logements locatifs sociaux :
  - Pour répondre à une demande forte de la part d'un public local et fragile
  - Intégrer une diversité de gammes de logements dans la production
  - Permettre aux ménages modestes d'accéder à un logement de qualité plutôt que de se rabattre sur le parc privé
  - Mise en cohérence des communes avec les obligations légales

- Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
  - Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour limiter la consommation foncière
  - Développer une meilleure maîtrise du foncier pour ne pas laisser la régulation des prix se réaliser par les seules interventions de professionnels et particuliers
  - Permettre le développement d'une offre abordable, notamment en locatif social

- Apporter une réponse aux publics spécifiques
  - Répondre aux besoins des personnes âgées
  - Répondre aux besoins des jeunes, notamment les jeunes en formation
  - Développer l'offre pour les ménages les plus précaires

- Répondre à des enjeux spécifiques
  - Améliorer les centres anciens : réhabiliter le patrimoine et lutter contre l'indignité
  - Traiter la question de la cabanisation
  - Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers

- Disposer d'un outil efficace de suivi et d'observation
  - Mettre en place un outil de suivi permettant de mesurer l'évolution des différentes problématiques

Ces enjeux ont été déclinés en 7 orientations et 17 actions.

Orientation	Action
1 - Produire une offre de logements suffisante	**Action 1 :** Produire 5200 résidences principales supplémentaires et réorienter le développement vers la zone centrale
2 - Développer une offre de logements abordable	**Action 2 :** Produire un tiers de logements locatifs sociaux (Sub. Logements familiaux)
	Action 3 : Favoriser la production de logements locatifs privés conventionnés (subvention AIVS)
	Action 4 : Promouvoir le développement d'une offre neuve à des coûts abordables (subventions aux PSLA, ou abondements de PTZ)
3 - Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière	**Action 5 :** Développer la maîtrise foncière
	Action 6 : Traduire les objectifs du PLHI dans les documents d'urbanisme
4 - Replacer la notion de qualité de vie au centre des projets	**Action 7** : Améliorer la qualité du parc de logements privés Lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique (OPAH et PIG sur 5 ans ramené sur 6 ans)
	Action 8 : Développer une approche en terme de qualité de vie
5 - Apporter une réponse aux publics spécifiques	**Action 9 :** Prendre en compte les besoins des « seniors » **Action 10 :** Répondre aux besoins des jeunes (financement résidences sociales - lien avec Action 11 et 14) **Action 11 :** Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité (financement de 30 places maison relais) **Action 12 :** Répondre aux besoins des gens du voyage (aire de grand passage sur la base du coût estimé de l'aire de Vias)
6 - Répondre à des problématiques spécifiques au contexte local	**Action 13 :** Poursuivre la lutte contre la cabanisation et l'habitat précaire
	Action 14 : Apporter une réponse aux besoins de travailleurs saisonniers
	Action 15 : Améliorer la problématique urbaine des centres anciens (coût de l'action façades)
7 - Disposer d'un outil efficace de suivi et d'animation	**Action 16 :** renforcer le partenariat entre les acteurs et favoriser l'engagement
	Action 17 : Mettre en place et animer l'Observatoire local de l'Habitat

Orientation 1 – Produire une offre de logements suffisante

Action 1 : Produire 5 200 résidences principales supplémentaires et réorienter le développement vers la zone centrale

Objectif de l'action : Développer l'habitat permanent sur le territoire et calibrer les besoins

Contenu de l'action : Produire 5 200 résidences principales, dont 4 600 résidences en construction neuve et 565 en reconquête du bâti existant.

Bilan : L'objectif de production neuve a été atteint à 53%, du fait de la production de la zone Sud. Les autres zones atteignent moins de la moitié de leurs objectifs. Seules Pinet et Aumes ont atteint (et même dépassé) leur objectif en construction neuve. L'objectif quantitatif de production de résidences principales n'a donc pas été atteint sur la CAHM pour la période 2011-2016, avec 2 420 logements autorisés entre 2011 et 2016. Cette dynamique est néanmoins positive, et va dans le sens des principes dictant les documents de planification visant à limiter l'étalement urbain et le développement trop important dans les communes éloignées (générant des déplacements pendulaires). On observe, mis à part sur Pézenas, une dynamique globale de recentrage sur les communes structurantes.

	Objectifs de croissance démographique	Objectifs en résidences principales	dont neuf	Logements autorisés (SITADEL 2011-2016)	Atteinte de l'objectif en production neuve	RP supplémentaires (INSEE 2011-2016)	RP crées hors construction neuve
Agde	1,0%	1331	1131	1093	97%	2373	1280
Portiragnes	1,0%	175	158	50	32%	48	-2
Vias	1,0%	271	244	253	104%	247	-6
Zone Sud	1,0%	1777	1533	1396	91%	2668	1272
Bessan	3,1%	462	416	229	55%	152	-77
Florensac	3,0%	415	374	89	24%	99	10
Pinet	2,0%	133	126	130	103%	78	-52
Pomérols	3,2%	203	193	26	13%	38	12
Saint-Thibéry	3,2%	293	279	190	68%	81	-109
Zone Centre	3,0%	1506	1388	664	48%	448	-216
Aumes	1,0%	14	13	13	100%	34	21
Castelnau-de-Guers	1,2%	44	41	11	27%	63	52
Montagnac	4,2%	520	468	52	11%	275	223
Saint-Pons-de-Mauchiens	1,2%	25	24	8	33%	3	-5
Zone Nord-Est	3,2%	603	546	84	15%	375	291
Adissan	3,4%	101	96	55	57%	92	37
Caux	1,3%	105	99	43	43%	75	32
Cazouls-d'Hérault	3,5%	26	24	11	46%	33	22
Lézignan-la-Cèbe	1,5%	82	78	16	21%	34	18
Nézignan-l'Evêque	1,5%	91	87	19	22%	91	72
Nizas	1,2%	55	53	14	26%	39	25
Pézenas	2,3%	821	698	118	17%	147	29
Zone Nord-Ouest	2,0%	1281	1135	276	24%	511	235
CA Hérault Méditerranée	1,9%	5167	4602	2420	53%	4002	1582

Concernant la mobilisation de l'existant, la démarche a été réussie pour Agde, Vias et les communes des zones Nord (hors Saint-Pons-de-Mauchiens et Pézenas), villes ou le potentiel est le plus important. Pour les autres, on enregistre une perte de résidences principales, ce qui explique que seules 4 000 résidences principales supplémentaires aient été mises sur le marché (en neuf ou remobilisation) sur la CAHM, pour un objectif de 5 200.

Durant la période du PLH 2011-2016, la production annuelle moyenne de logements était de l'ordre de 600 logements, soit 53% de l'objectif du 2ème PLH. On observe en revanche une forte hausse du rythme de la construction entre 2017-2020 avec une production annuelle moyenne d'environ 1200 logements. Cet important volume permet de rattraper en partie le déficit cumulé au cours du 2ème PLH. Sur le long terme, la production annuelle moyenne de logements sur la CAHM est d'environ 800 logements/an entre 2011 – 2019, soit un volume légèrement supérieur à ce qui est prévu dans ce nouveau PLH.

Orientation 2 – Développer une offre de logements abordable

Action 2 : Produire un tiers de logements locatifs sociaux

Objectif de l'action : Répondre aux obligations légales et aux besoins des ménages en atteignant au minimum 260 logements locatifs sociaux par an, et en visant l'objectif de 320 par an.

Contenu de l'action : L'objectif général de répartition géographique sur la base de 260 logements, est le suivant :

Répartition entre logements libres et logements sociaux

	Taux de logement social à produire	Soit en nombre de logements	Proposition Part de PLAI au sein du parc PLUS/PLAI	Part de PLUS	En PLUS - Total	*En PLUS par an*	Part de PLAi	En PLAI -Total	*En PLAI par an*
Agde	35%	466	35%	65%	303	*51*	35%	163	*27*
Portiragnes	30%	53	25%	75%	39	*7*	25%	13	*2*
Vias	35%	95	35%	65%	62	*10*	35%	33	*6*
Zone sud	**35%**	**613**	**34%**	**66%**	**404**		**34%**	**209**	
Bessan	30%	139	30%	70%	97	*16*	30%	42	*7*
Florensac	30%	125	30%	70%	87	*15*	30%	37	*6*
Pinet	25%	33	25%	75%	25	*4*	25%	8	*1*
Pomérols	25%	51	25%	75%	38	*6*	25%	13	*2*
Saint-Thibéry	25%	73	25%	75%	55	*9*	25%	18	*3*
Zone centre	**28%**	**420**	**28%**	**72%**	**302**		**28%**	**118**	
Aumes	20%	3	25%	75%	2	*NS*	25%	1	*NS*
Castelnau-de-Guers	25%	11	25%	75%	8	*1*	25%	3	*NS*
Montagnac	30%	156	35%	65%	101	*17*	35%	55	*9*
Saint-Pons-de-Mauchiens	20%	5	25%	75%	4	*NS*	25%	1	*NS*
Zone Nord Est	**29%**	**175**	**34%**	**66%**	**115**		**34%**	**60**	
Adissan	20%	20	25%	75%	15	*3*	25%	5	*NS*
Caux	25%	26	25%	75%	20	*3*	25%	7	*1*
Cazouls-d'Hérault	20%	5	25%	75%	4	*NS*	25%	1	*NS*
Lézignan-la-Cèbe	25%	20	25%	75%	15	*3*	25%	5	*NS*
Nézignan-l'Évêque	25%	23	25%	75%	17	*3*	25%	6	*1*
Nizas	20%	11	25%	75%	8	*1*	25%	3	*NS*
Pézenas	30%	246	30%	70%	172	*29*	30%	74	*12*
Zone Nord Ouest	**27%**	**352**	**29%**	**71%**	**251**		**29%**	**101**	
CAHM	**30%**	**1560**	**31%**	**69%**	**1072**	*179*	**31%**	**488**	*81*

Modalités de mise en œuvre :

- Valoriser la délégation de compétence en adaptant au mieux les marges locales de loyer
- Majorer la participation financière en fonds propres de la CAHM (de 25%, soit 5 769€ en moyenne par logement sur la période du PLH)
- Mettre en place avec l'Etat une négociation pour une éventuelle redéfinition du zonage (communes littorales)
- Mobiliser les aides financières, notamment auprès du Conseil Départemental
- Développer les outils d'urbanisme nécessaire (PLU) : imposer des SMS, des ER, etc.
- Mise en place de contrats d'objectifs pluriannuels avec les bailleurs
- Diversifier les opérateurs intervenant sur le territoire
- Apporter aux communes une assistance technique
- Favoriser et renforcer le partenariat entre acteurs
- Travailler sur la demande et les attributions

Bilan : L'objectif global de programmation de logements locatifs sociaux en termes de part est largement atteint : 45% des logements autorisés sur la période sont des logements sociaux programmés par les communes. La part de PLAI est également presque respectée, à deux points près. Les communes de Pinet, Saint-Thibéry, Caux et Lézignan-la-Cèbe n'atteignent pas leurs objectifs, mais toutes les autres communes les dépassent, parfois largement (par exemple, sur la zone Nord-Est, le nombre de logements sociaux programmé a dépassé le nombre de logements autorisés, ce qui peut s'expliquer par un décalage entre la programmation et l'autorisation, et un décalage entre les deux bases de données utilisées, qui sont SITADEL pour les logements autorisés et la CAHM pour la programmation sociale).

	Taux de LLS à produire	Soit en nombre de logements	Donc PLAI	Logements autorisés SITADEL 2011-2016	Taux de LLS programmés 2011-2016*	Soit en nombre de logements programmés 2011-2016	Dont PLAI	Atteinte de l'objectif en production de LLS	Atteinte de l'objectif en production de PLAI
Agde	35,0%	466	35%	1093	43%	474	136	43%	29%
Portiragnes	30,0%	53	25%	50	0%				
Vias	35,0%	95	35%	253	54%	136	42	54%	31%
Zone Sud	35,0%	613	34%	1396	44%	610	178	44%	29%
Bessan	30,0%	139	30%	229	84%	192	58	84%	30%
Florensac	30,0%	125	30%	89	43%	38	9	43%	24%
Pinet	25,0%	33	24%	130	19%	25	7	19%	28%
Pomérols	25,0%	51	25%	26	0%				
Saint-Thibéry	25,0%	73	25%	190	16%	30	9	16%	30%
Zone Centre	28,0%	420	28%	664	43%	285	83	43%	29%
Aumes	20,0%	3	33%	13	0%				
Castelnau-de-Guers	25,0%	11	27%	11	145%	16	6	145%	38%
Montagnac	30,0%	156	35%	52	148%	77	23	148%	30%
Saint-Pons-de-Mauchiens	20,0%	5	20%	8	0%				
Zone Nord-Est	29,0%	175	34%	84	111%	93	29	111%	31%
Adissan	20,0%	20	25%	55	40%	22	6	40%	27%
Caux	25,0%	26	27%	43	12%	5	5	12%	100%
Cazouls-d'Hérault	20,0%	5	20%	11	0%				
Lézignan-la-Cèbe	25,0%	20	25%	16	6%	1		6%	0%
Nézignan-l'Evêque	25,0%	23	26%	19	211%	40	10	211%	25%
Nizas	20,0%	11	27%	14	0%				
Pézenas	30,0%	246	30%	118	38%	45	11	38%	24%
Zone Nord-Ouest	27,0%	352	29%	276	41%	113	32	41%	28%
CA Hérault Méditerranée	30,0%	1560	31%	2420	45%	1101	322	45%	29%

Source : DDTM, programmation LLS 2009-2020

** Calculé par rapport au nombre de logements autorisés*

On constate globalement une prise de conscience de la part des communes quant au besoin de produire du logement locatif social pour répondre à la population. Par ailleurs, le contexte a été également favorable sur la période avec la sortie d'opérations d'ensemble permettant de produire plus de logements sociaux. Ces bons résultats peuvent également être rapprochés à l'aide financière à la production de logement social de la CAHM, aide pour le PLUS et le PLAI, à hauteur respectivement de 3800 € et 5 600 € par logement, ce qui incite les bailleurs à produire sur le territoire. L'agglomération accompagne également les communes sur leurs projets.

Action 3 : Favoriser le conventionnement des logements locatifs privés

Objectif de l'action : Proposer une offre complémentaire à celle du logement social et favoriser l'atteinte des objectifs SRU, mutualiser les objectifs de reconquête et d'amélioration du parc existant en centre ancien au développement d'une offre de logements abordables.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre :

- Mettre en place et animer l'OPAH-RU et le PIG
- Poursuivre et développer le travail partenarial avec l'AIVS
- Communiquer sur les avantages du conventionnement pour les propriétaires
- Sensibiliser les professionnels de l'immobilier

Bilan : Avec 201 logements privés conventionnés entre 2011 et 2017, cette action fonctionne bien sur le territoire, malgré un ralentissement observé au début du dispositif Cosse (pas de conventionnement en zone C à moins que ce ne soit en intermédiation locative). Il est impératif de maintenir voire d'augmenter les agréments de ce type dans le futur PLH, car ce dispositif est très bien adapté au territoire et aux caractéristiques des communes.

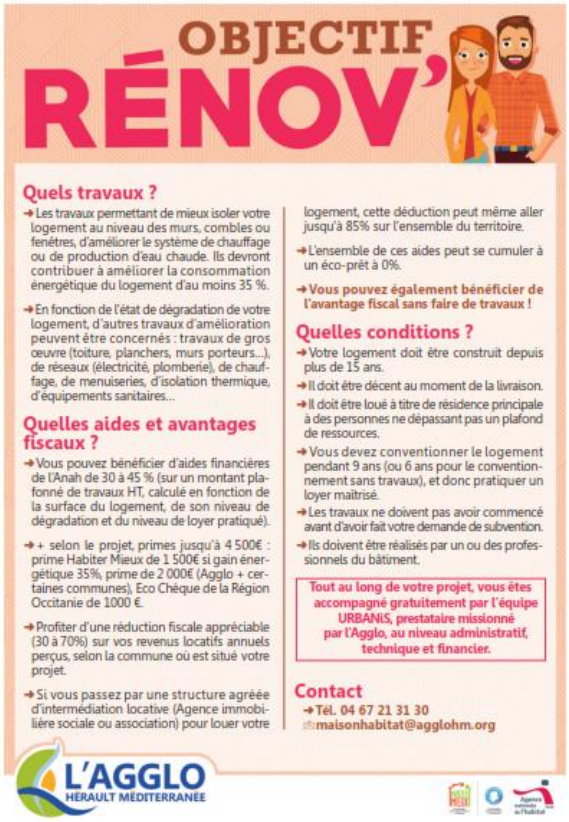
	2011-2016	2017
Adissan	2	0
Agde	73	15
Aumes	0	0
Bessan	5	1
Castelnau de Guers	1	0
Caux	10	3
Cazouls d'Hérault	0	0
Florensac	4	1
Lézignan La Cèbe	4	1
Montagnac	4	1
Nézignan l'Evêque	0	0
Nizas	2	0
Pézenas	35	13
Pinet	0	2
Pomérols	3	0
Portiragnes	5	1
St Pons de Mauchiens	1	0
St Thibéry	3	0
Tourbes	?	0
Vias	9	2
CAHM	161	40

L'agglomération note néanmoins que les banques prennent peu de risques et peinent à suivre les propriétaires bailleurs, notamment sur le centre-ville d'Agde.

En ce qui concerne l'information des propriétaires bailleurs, la CAHM réalise fréquemment des campagnes de communication sur les dispositifs existants (voir visuels ci-dessous) dans les journaux locaux, le journal de l'Agglo, sur facebook, relayées par les communes. Des réunions publiques sont également organisées comme en 2019 par exemple où un courrier a été envoyé aux propriétaires bailleurs du territoire, et une réunion publique d'information sur le dispositif a eu lieu en partenariat avec Habitat Logement du Biterrois, agence immobilière sociale avec laquelle un partenariat a débuté.

En effet, concernant le partenariat avec l'AIVS, la convention a pris fin dans la mesure où l'AIVS ne souhaite pas travailler sur Agde.

Exemples de communication réalisée à destination des bailleurs sociaux :



Action 4 : Promouvoir le développement d'une offre en accession à des coûts abordables

Objectif de l'action : Permettre le développement d'une offre de logements en accession en adéquation avec les capacités financières des ménages locaux et avoir un impact à la baisse sur les marchés du logement et du foncier constructible.

Modalités opérationnelles de mise en œuvre :

- Développer le PSLA : 40 logements par an
- Développer une meilleure maîtrise foncière publique et mettre en place des ZAC pour les communes les plus importantes
- Mettre en place un groupe de travail pour évaluer l'apport positif de projets de type « habitat coopératif »
- Inciter les ménages à acquérir et rénover en centre ancien avec une prime à l'accession dans le cadre de l'OPAH-RU : 5 000€ avec un objectif d'une quarantaine de ménages aidés

Bilan : La prime à l'accession dans les communes OPAH-RU a été mise en place dès 2011 et est toujours en place aujourd'hui, malgré une baisse à 3 000€ il y a trois ans.

La production en PSLA sur le territoire a un bilan négatif, comme cela peut être le cas sur de nombreux territoires (Béziers, Sète, notamment) : à l'exception d'une opération de Hérault Habitat à Bessan en 2011, qui a bien fonctionné, la plupart des autres projets de PSLA (Florensac, Vias et Pézenas) ont eu des difficultés de commercialisation et ont été transformés en logements locatifs sociaux de type PLS. Sur les deux dernières années, 21 logements PSLA ont néanmoins été programmés sur Agde, et 13 à Pézenas.

L'objectif de 40 logements par an n'est donc pas atteint, et semble peu approprié aux réalités du territoire.

Les difficultés des opérateurs avec ce type de produit, la concurrence avec des opérations privées et le peu d'écart avec celle-ci expliquent cette non-atteinte. Le futur PLH devra donc intégrer ces difficultés et éventuellement mobiliser des outils plus adaptés au territoire, tels que le BRS (Bail Réel Solidaire).

Orientation 3 – Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Action 5 : Développer la maîtrise foncière

Objectif de l'action : Développer la maîtrise foncière publique pour produire du foncier abordable, permettant la construction de logements abordables et développer une capacité d'intervention foncière sur les centres anciens.

Modalités de mise en œuvre :

- Favoriser la production de foncier aménagé à coût maitrisé : promouvoir les ZAC, anticiper les besoins en équipements publics et prévoir leur financement
- Mettre en place une politique d'intervention foncière opérationnelle grâce à la mise en place d'un fond d'intervention foncière communautaire
- Abonder et utiliser un fonds d'intervention foncière à court et moyen terme
- Anticiper la possibilité de mettre en œuvre un PLU intercommunal
- Organiser un groupe de travail sur le foncier mettant en valeur les retours d'expérience sur la question

Bilan : Sur les premières années du PLH, un suivi du foncier disponible a été effectué à minima une fois par an, grâce à un travail collaboratif entre les services Habitat, Aménagement et SIG de l'Agglomération. Ce suivi n'a cependant plus eu lieu depuis 2016 pour des questions de moyens humains. Ce travail nécessite d'être repris sur ce nouveau PLH

Le fond d'intervention n'a pas été mis en place, mais l'EPF a travaillé sur plusieurs communes. Les conventions EPF/communes sur le territoire sont les suivantes :

	Nom	Signataires	Commune	Enveloppe conv°	Nature	Durée	Date signature
Signée	Nouveau centre	CA Hérault-Méditerranée Commune ADISSAN	Adissan	420 000	Opérationnelle	8	27/03/2014
Signée	Malfato	CA Hérault-Méditerranée / Commune AGDE	Agde	2 000 000	Anticipation	5	06/07/2016
Signée	Arrêté de carence 2018	CA Hérault-Méditerranée /Commune AGDE / préfecture de l'Hérault	Agde	1 500 000	Opérationnelle carence	6	20/02/2019
Signée	Centre-Ancien	CA Hérault-Méditerranée / Commune AGDE	Agde	1 500 000	Anticipation	5	15/03/2019
Signée	Quartier Namérique AU5	CA Hérault-Méditerranée / Commune BESSAN	Bessan	1 800 000	Anticipation	5	29/01/2015
Signée	Quartier Namérique AU2	CA Hérault-Méditerranée / Commune BESSAN	Bessan	950 000	Opérationnelle	8	29/01/2015
Approuvée	Parc Lépine	CA Hérault-Méditerranée / Commune CAUX / Commune	Caux - Pézenas	3 270 000	Opérationnelle (mais pas habitat)	8	
Signée	Tissu Urbain de Florensac	CA Hérault-Méditerranée / Commune FLORENSAC	Florensac	2 000 000	Anticipation	5	06/09/2017
Signée	Ilot du temple	CA Hérault-Méditerranée / Commune MONTAGNAC	Montagnac	1 000 000	Opérationnelle	8	07/11/2017
Approuvée	Centre ancien et abords	CA Hérault-Méditerranée / Commune PEZENAS	Pézenas	1 000 000	Anticipation	5	
Signée	Ancienne distillerie	CA Hérault-Méditerranée / Commune PEZENAS	Pézenas	3 500 000	Opérationnelle	5	13/04/2018
Signée cession totale	Marche Gay	CA Hérault-Méditerranée / Commune POMEROLS	Pomérols	2 500 000	Opérationnelle	8	22/02/2013
Signée	recul stratégique trait de côte vias Ouest	CA Hérault-Méditerranée / Commune VIAS	Vias	3 000 000	Anticipation	5	12/11/2015
Signée	Centre-bourg	CA Hérault-Méditerranée / Commune VIAS	Vias	2 000 000	Anticipation	5	16/12/2016

Le besoin de travailler sur les potentialités de renouvellement urbain et les dents-creuses demeure. Un travail a été réalisé par le SCOT à l'échelle du territoire du Biterrois, en mobilisant le SIG. Même si ce travail n'identifie qu'un potentiel, qui doit être affiné de façon plus qualitative, ces éléments devront être exploités.

Action 6 : Traduire les objectifs du PLHI dans les documents d'urbanisme

Objectif de l'action : Accompagner les communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, s'assurer de la bonne traduction des objectifs et développer une approche de type « projet de ville »

Modalités de mise en œuvre :

- Apporter aux communes l'assistance de la CAHM : association de l'agglomération tout au long de la mise en compatibilité
- Après adoption du PLHI, rédaction par la CAHM d'une note par commune présentant les nécessités d'adaptation des PLU pour entrer en cohérence avec les orientations (densité, lutte contre l'étalement urbain, offre abordable, prise en compte de la dimension environnementale)

Bilan : Le bilan sur cette action est mitigé : les bureaux d'étude chargés des PLU des communes de l'agglomération contactent la CAHM avant tout sur le sujet des objectifs de logements locatifs sociaux inscrits dans le PLH, sans qu'une véritable démarche partenariale ne soit engagée. Il reste donc un travail important à effectuer sur cette action.

Orientation 4 – Replacer la notion de qualité de vie au centre des projets

Action 7 : Améliorer la qualité du parc de logements privés et lutter contre l'insalubrité et la précarité énergétique

Objectif de l'action : Lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et insalubre, favoriser l'adaptation des logements aux besoins des ménages dépendants, mettre en place les actions préconisées dans le cadre du programme d'actions spécifique au parc privé.

Modalités de mise en œuvre :

- Mise en œuvre du programme d'actions résultant de l'étude sur le parc privé :
  - OPAH-RU (amélioration de 185 logements de propriétaires et 190 logements locatifs),
  - PIG (amélioration de 220 logements de propriétaires occupants et 185 logements locatifs),
  - Mobilisation du fonds d'aide à la rénovation thermique dans le cadre du programme Habiter Mieux (amélioration énergétique de 360 logements de PO, avec 500€ de la CAHM par ménage),
  - Action de réhabilitation des façades (objectif de 300 façades) dans le cadre de l'OPAH-RU.

- Pérenniser la démarche « bâti dégradé » mise en œuvre par la CAHM

Bilan : Ces dispositifs fonctionnent bien sur le territoire, avec une communication assez active de la part de la CAHM. Deux points négatifs demeurent cependant : le manque de repérage proactif et la difficulté à transformer les dossiers d'insalubrité en dossiers de subvention, du fait de loyers trop peu élevés et de l'obligation de passer par un artisan pour les travaux. Ce bilan positif est à mettre en lien avec les moyens mobilisés par l'agglomération sur ces questions depuis plusieurs années, et par une implication continue menant à une expertise de plus en plus efficace.

Les résultats en termes de volume de logements améliorés sont les suivants :

Logements améliorés OPAH-RU et PIG (2014-2019)

	Propriétaires occupants	Propriétaires bailleurs Locataires	Copropriétés (nb lgt)	Rénvoation énergétique	Travaux lourds - Habitat indigne	Façades financées
Agde	292	56	51	169	50	27
Portiragnes	44	5		27	4	4
Vias	93	11		64	6	22
Bessan	117	2		86	3	12
Florensac	80	6		59	1	31
Pinet	24	3		22	4	
Pomérols	52	4		27	4	2
Saint-Thibéry	49	5		33	2	14
Aumes	19			13		2
Castelnau-de-Guers	24			17		6
Montagnac	90	9		59	16	20
Saint-Pons-de-Mauchiens	13	1		4	1	4
Adissan	39	3		30	2	4
Caux	88	11		59	12	9
Cazouls-d'Hérault	12			9		4
Lézignan-la-Cèbe	29			17	2	2
Nézignan-l'Evêque	23			16	1	6
Nizas	15	2		8	1	1
Pézenas	115	33	12	96	24	31
CA Hérault Méditerranée	1218	151	63	815	133	201

Perspectives pour l'amélioration du logement au-delà de la période du PLH 2011-16

Un premier dossier à l'échelle de l'îlot a été déposé sur Pézenas pour une RHI/THIRORI, avec un lancement de l'étude de calibrage prévu pour le deuxième trimestre 2021. En parallèle, les études pour la restructuration de trois îlots dans le cadre du NPNRU sur Agde sont en cours. Ces dossiers, longs et complexes, pour lesquels il faut remplir un certain nombre de critères, sont compliqués à multiplier sur les différentes communes d'OPAH-RU, d'où leur nombre réduit.

Concernant le bâti dégradé, un travail partenarial a été mené avec l'ARS et la CAF, et un comité de lutte contre le bâti dégradé a été mis en place en 2019, ainsi qu'un GLTD LHI. Cette action sera approfondie dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil.

L'agglomération a également mis en place, pour gérer le bâti dégradé, le dispositif du Permis de louer sur les centres anciens d'Agde et Pézenas, en 2019, qui facilite la transmission d'information.

Action 8 : Développer une approche en termes de qualité de vie

Objectif de l'action : Replacer la notion de qualité de vie de l'habitant au centre de la problématique logement, penser le développement de l'offre en termes de qualité d'utilisation, d'impact environnemental réduit dans le cadre d'une réflexion urbaniste plus large, et d'une optique de projet urbain global

Modalités de mise en œuvre :

- Développer une approche de type projet urbain et systématiser les procédures de type Approche Environnementale de l'Urbanisme
- Mettre en place un groupe de travail « Habitat et qualité de vie » avec l'intervention de professionnels
- Réaliser des méthodologies ou guides de « bonnes pratiques »
- Mettre en œuvre cette approche
- Former l'équipe d'animation du PLHI aux notions d'urbanisme et d'architecture afin de favoriser la mise en œuvre des bonnes pratiques

Bilan : Concernant cette action, aucune mise en place n'a été réalisée de la part du service Habitat de l'agglomération. Les groupes de travail n'ont pas eu lieu, et les projets urbains ne sont pas passés par une AEU. Il peut être opportun d'aller sur une formalisation des attentes de l'agglomération et des communes afin de pouvoir avoir un plan d'action et des attentes sur cette notion de qualité de vie.

Orientation 5 – Apporter une réponse aux publics spécifiques

Action 9 : Prendre en compte les besoins des « seniors »

Objectif de l'action : Apporter une réponse adaptée (en termes de produit et de coût) aux besoins liés au vieillissement des ménages locaux, affiner la connaissance des besoins de ce public

Modalités de mise en œuvre :

- Favoriser l'adaptation des logements à la perte de mobilité dans le cadre de l'OPAH-RU et du PIG (400 logements de PO)
- Poursuivre le travail d'adaptation au cas par cas dans le parc social
- Veiller à développer une offre neuve adaptée aux souhaits résidentiels des seniors : petites typologies, plain-pied, etc.
- Suivre et développer le développement de l'offre résidences seniors en défiscalisation
- Solliciter le Conseil Général pour une association active dans le suivi et la révision du Schéma Gérontologique
- Orienter les financements vers des extensions de structures existantes plutôt que la création de nouvelles

Bilan : La réponse aux besoins en adaptation se trouve principalement dans le volet autonomie de l'OPAH-RU et du PIG : au total, 341 logements ont été adaptés, l'objectif a donc été presque atteint. Il existe une demande importante sur ces questions, les réseaux d'aide à domicile et les CCAS jouent le jeu du « repérage » et la CAHM communique fréquemment sur ce sujet avec un flyer adapté.

	Logements adaptés perte autonomie (OPAH-RU et PIG) Propriétaires occupants
Agde	104
Portiragnes	13
Vias	26
Zone Sud	**143**
Bessan	29
Florensac	22
Pinet	1
Pomérols	21
Saint-Thibéry	16
Zone Centre	**89**
Aumes	4
Castelnau-de-Guers	7
Montagnac	23
Saint-Pons-de-Mauchiens	2
Zone Nord-Est	**36**
Adissan	8
Caux	18
Cazouls-d'Hérault	3
Lézignan-la-Cèbe	7
Nézignan-l'Evêque	6
Nizas	5
Pézenas	26
Zone Nord-Ouest	**73**
CA Hérault Méditerranée	**341**

Pour l'adaptation au cas par cas dans le parc social, les bailleurs sociaux renvoient les locataires vers la MDPH pour qu'ils puissent effectuer les travaux : ils acceptent que les travaux soient faits, mais ne les financent pas. Il reste donc un travail à faire avec les bailleurs sociaux sur ce point.

Pour l'offre sociale adaptée aux besoins des seniors, beaucoup de projets de type « résidence séniors » sont en cours (dont deux dossiers instruits en 2019 pour 182 logements), et le territoire a donc besoin de conseils à ce sujet ainsi que de lignes directrices (quantifier les besoins sur le territoire, le localiser par commune, et par forme de logement).

Action 10 : Répondre aux besoins des jeunes

Objectif de l'action : Proposer une offre adaptée aux jeunes ménages, en formation ou début de parcours professionnel ; permettre la décohabitation des jeunes et la poursuite des parcours résidentiels par le développement d'une offre abordable

Modalités de mise en œuvre :

- Développer une offre spécifique dédiée à un public jeune en formation, en apprentissage ou en stage ou en CDD de courte durée
- S'appuyer sur des produits de type résidences sociales (poursuivre le travail engagé sur une résidence de 60 places en PLAI)
- Favoriser le développement d'une offre locative abordable
- Favoriser la mise en réseau des acteurs autour de la problématique
- Développer une offre en accession adaptée et à des coûts abordables

Bilan : La réflexion sur ce sujet se poursuit, et une résidence de 30 places a été programmée à Pézenas, en PLS. D'autres projets sont en cours mais feront partie du bilan de l'actuel PLH en cours de validation.

Un travail partenarial est également en cours avec le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi et la Maison du Travail saisonnier pour trouver des solutions ensembles et faire coïncider l'offre et la demande de logement pour les jeunes.

Action 11 : Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité

Objectif de l'action : Disposer d'une offre adaptée pour répondre aux besoins des ménages en situation de rupture et/ou de désocialisation, remplir les obligations prévues par le PDALHPD-PDAHI.

Modalités de mise en œuvre :

- Développer des structures adaptées aux besoins des ménages en désocialisation qui ont un besoin d'accompagnement : création d'une maison de retraite petite capacité (30 places)
- Répondre aux besoins d'hébergement d'urgence et aux exigences du plan départemental
- Développer l'utilisation de procédures type baux glissants
- Poursuivre le soutien de l'AIVS pour encourage notamment leur action d'intermédiation locative

Bilan : Cette action s'est traduite par un projet de résidence accueil sur l'ancienne gendarmerie à Agde qui a été retenue dans le cadre d'un appel à projet de la DDCS en 2019. Malheureusement, cette opération est actuellement en suspens dans la mesure où le Département souhaite préserver ce foncier pour y implanter ses services.

Pour l'action de baux glissants, les associations de l'ATU à Pézenas et l'IFIIP à Agde en proposent mais sont limités au niveau de leurs agréments.

Il existe également un projet pour déplacer et humaniser le foyer d'urgence proche de Moulin des Evêques à Agde, dans un bâtiment existant acquis par la mairie en 2019.

Action 12 : Répondre aux besoins des gens du voyage

Objectif de l'action : Mener à terme les projets en cours, créer une aire de grand passage (100 places), conserver une veille sur les installations sur terrains privés pour prévenir d'éventuelles sédentarisations non autorisées.

Modalités de mise en œuvre :

- Poursuivre la réalisation des projets en cours afin de les mener à leur terme
- Engager une réflexion sur l'habitat adapté
- Conserver une vigilance en ce qui concerne l'installation sur des terrains privés (souvent en zone inondable)

Bilan : A ce jour, la CAHM répond aux obligations en termes d'accueil des gens du voyage. L'aire de grand passage a été réalisée à Bessan. La problématique des gens du voyage est gérée par le service politique de la ville, et non le service Habitat.

Les réflexions sur l'habitat adapté se poursuivent.

Orientation 6 – Répondre à des problématiques spécifiques au contexte local

Action 13 : Poursuivre la lutte contre la cabanisation et l'habitat précaire

Objectif de l'action : Anticiper et prévenir le développement des phénomènes en empêchant de nouvelles installations, veiller à la sécurité des personnes et résorber le phénomène.

Modalités de mise en œuvre :

- Poursuivre et développer le travail de repérage et de veille (habitats précaires existants, installations, situation des occupants pour assurer leur sécurité)
- Mobiliser les outils juridiques existants
- Disposer de solutions de relogement pour les occupants
- Prévenir les installations (mise en place d'une veille sur les transactions réalisées en zone agricole ou naturelle et d'un droit de préemption sur les secteurs concernés par le phénomène).
- Communiquer autour de la réglementation et des risques liés à l'habitat précaire

Bilan : La CAHM a été moins active sur cette thématique que prévu, la lutte contre la cabanisation ayant majoritairement été portée par les communes. Vias et Agde, notamment, travaillent régulièrement sur le sujet. Il peut être intéressant pour la CAHM de reprendre le travail de suivi et de pilotage sur la thématique afin d'enrayer ce phénomène, qui se poursuit. Une perspective à explorer est la mutualisation des expertises des communes afin d'avoir une approche plus globale du phénomène et des réponses à y apporter.

Action 14 : Apporter une réponse aux besoins des travailleurs saisonniers

Objectif de l'action : Assurer une réponse à ces besoins, développer une offre adaptée dans une logique de mutualisation avec d'autres besoins s'exprimant tout au long de l'année, développer une offre mixte avec d'autres types de solutions (résidences sociales, parc privé, hébergement touristique).

Modalités de mise en œuvre :

- Développer la réflexion sur le développement d'une offre mutualisable et utilisable par d'autres publics, de type résidence sociale (en lien avec le logement des jeunes et des ménages en situation de précarité)
- Mobiliser les professionnels du tourisme et négocier leur participation à la poursuite de cet objectif (campings, employeurs, bailleurs de logements touristiques)
- Mobiliser le parc locatif privé
- Mettre en relation tous les partenaires dans le cadre de groupes de travail
- Mettre en œuvre un partenariat fort avec la Maison du Travailleur Saisonnier

Bilan : La Maison du Travailleur Saisonnier a travaillé avec quelques propriétaires occupants pour de la colocation intergénérationnelle. Des projets de résidences neuves ont été entamés mais n'ont pu aboutir en raison des difficultés à équilibrer les opérations (problèmes de foncier, taux d'occupation à l'année insuffisant).

En 2019, un nouveau partenariat avec Action Logement a été établi pour mobiliser les logements vacants et favoriser la colocation intergénérationnelle, avec des financement AL+ et un système de rencontre entre locataires et propriétaires.

Le bailleur social Cité Jardins a des projets de résidences neuves sur Agde et Vias, avec une mutualisation des occupations (saisonniers durant la saison et jeunes en formation hors saison, par exemple). Un projet de déplacement du foyer d'urgence avec occupation par des saisonniers d'avril à septembre-octobre est également à l'étude.

Action 15 : Prendre en compte la problématique urbaine des centres anciens

Objectif de l'action : Mettre en place le programme d'actions dédiées (OPAH-RU avec volet THIRORI et PIG), intégrer la problématique des centres anciens dans une réflexion plus globale du développement urbain à l'échelle des communes, développer des orientations globales d'aménagement des centres anciens afin de leur rendre leur attractivité perdue.

Modalités de mise en œuvre :

- Mettre en place le programme d'amélioration avec une attention sur les études pré-opérationnelles de THIRORI et l'action façade visant à améliorer l'attractivité des centres anciens
- Mettre en place des groupes de travail autour de la question de la qualité de vie dans les centres anciens
- Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, assister les communes dans la définition d'objectifs et d'une stratégie pour les centres anciens
- Dans le cadre des stratégies développées pour les centres anciens, prévoir l'utilisation du fond d'intervention foncière et/ou la sollicitation de l'EPFLR pour des acquisitions en centre ancien afin d'y produire notamment du logement social en acquisition-amélioration
- Solliciter les opérateurs sociaux pour des opérations d'acquisition-amélioration en centre ancien

Bilan : Un travail sur les îlots où intervenir a été réalisé dans le cadre du NPNRU sur le centre ancien d'Agde, l'EPFLR est mobilisé dans le cadre d'une convention, mais la mobilisation de certains bailleurs est difficile car ces projets sont complexes et onéreux. De plus, ils s'inscrivent dans des temps longs et ne produisent pas d'effets immédiatement.

Le dispositif Action Cœur de Ville apporte, via Action Logement, des financements complémentaires qui permettent une meilleure mobilisation des bailleurs et la réalisation de projets impossibles à équilibrer sans cela.

Ces deux dispositifs nationaux permettent également des interventions sur d'autres volets que l'habitat tels que l'aménagement urbain (quais de l'Hérault, Promenade…) et le commerce. Ainsi, tous les ingrédients sont présents pour améliorer l'attractivité de ce centre ancien.

L'OPAH RU multi-sites mise en place en Mars 2018 sur les centres –villes de Bessan, Florensac, Montagnac, Saint Thibéry et Vias (OPAH RU également depuis mai 2019 sur Agde), permet dans une moindre mesure d'intervenir sur le renouvellement urbain via des actions concrètes telles que la rencontre régulière avec les communes concernées, de la veille foncière, des études d'îlots qui peuvent aller jusqu'à la mise en place de RHI et/ou THIRORI (projet en cours sur Pézenas) …

Concernant les façades, une mise en place d'axes prioritaires sur les communes OPAH-RU a été réalisée, avec un financement complémentaire par les communes, en accompagnement d'un aménagement urbain (voirie, espaces publics) : on constate un effet d'entrainement positif.

Pour l'amélioration et les dispositifs, voir le bilan des actions 5, 6 et 7.

Orientation 7 – Disposer d'un outil efficace de suivi et d'animation

Action 16 : Renforcer le partenariat entre les acteurs et favoriser leur engagement

Objectif de l'action : Développer la mise en relation des acteurs autour des différentes thématiques pour mutualiser les expériences, mettre en place une méthode de travail commune, animer les partenariats avec les bailleurs notamment

Modalités de mise en œuvre :

- Pérenniser le Comité de Pilotage (une fois par an)
- Organiser des réunions de travail pour finaliser une charte du PLHI contractualisant les engagements des communes et de la CAHM, en accord avec les principes du PLHI
- Organisation de rencontres avec les bailleurs pour mettre sur pied une charte de partenariat et s'engager sur un nombre minimum de logements à produire par période triennale
- Mettre en place les groupes de travail préconisés dans les autres actions

Bilan : Les comités de pilotage « bilan parc privé » sont effectués tous les ans avec les différents partenaires pour suivre l'avancée des actions. Concernant le parc public, des rencontres semestrielles avec les bailleurs sociaux avaient été mises en place, mais n'ont plus lieu depuis quelques années, et devront être reprises dans le cadre du prochain PLH. Pour autant, il n'y a pas eu de véritable comité de pilotage entièrement dédié au PLH et faisant le bilan de l'ensemble des actions (suivi de la programmation, des projets, etc.).

Action 17 : Mettre en place et animer l'observatoire local de l'habitat

Objectif de l'action : Suivre l'avancée des actions mises en place pour les réajuster si besoin

Modalités de mise en œuvre :

- Sur la base du guide réalisé à cette fin, mettre en place l'observatoire de l'habitat
- Faire le lien avec l'observatoire du foncier
- Intégrer à l'observatoire les indicateurs utilisés dans le diagnostic, les indicateurs liés aux actions, ainsi que les comptes-rendus et rapports d'activités
- Réfléchir à la possibilité de prendre l'enregistrement de la demande pour une analyse plus précise des besoins et des attributions

Bilan : L'observatoire n'a pas été mis en place par l'agglomération, mais l'ADIL gère l'observatoire des loyers, de l'accession à la propriété, des PTZ, et réalise annuellement depuis quelques années une

étude sur des sujets tels que les loyers du parc social, les charges locatives dans le parc social, ou encore les attributions de logements dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. De plus, un bilan est effectué chaque année par l'opérateur sur les dispositifs d'OPAH RU, de PIG (Objectif Rénov') et de VOC et POPAC (Allo Copro) et par l'unité habitat indigne du service Habitat sur l'action menée depuis plusieurs années sur le bâti dégradé et sur le permis de louer depuis 2019. Tout ceci permet d'effectuer des bilans et évaluations et de faire évoluer les différentes actions du PLH.

Dans le cadre de l'actualisation de son PLH, l'agglomération a souhaité disposer d'un cadre plus précis pour mettre en place un observatoire.