

Communauté de communes La Domitienne

Programme Local de l'Habitat 2015-2021



Version d'octobre 2016

Équipe **URBANiS**

Chef de projet

Morgane Rouziès

morgane.rouzies@urbanis.fr

Corinne Snabre, Urbaniste

corinne.snabre@urbanis.fr

François Moulonguet, Urbaniste

francois.moulonguet@urbanis.fr

Claude Jamot, Directeur d'études

claud.jamot@urbanis.fr

Marie Mélétopoulos, Géographe SIG

marie.meletopoulos@urbanis.fr

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Sommaire

Introduction

La Communauté de communes La Domitienne souhaite mettre en œuvre une politique communautaire dans le domaine de l'habitat, en articulation avec ses autres politiques sectorielles d'aménagement et de développement du territoire.

Les enjeux mis en exergue par la collectivité au démarrage de la démarche 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 l'accès aux services et équipements urbains ;
- Favoriser une gestion raisonnée du foncier et des ressources énergétiques dans un souci de développement durable.

En synthèse, il s'agit donc :

- de répondre aux besoins en logement et en hébergement spécifique ;
- de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément au III de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic portant sur le fonctionnement des marchés du logement, les différents segments de l'offre de logements et d'hébergement ainsi que de l'offre foncière ; ce diagnostic inclut un repérage des copropriétés dégradées ainsi que des situations d'habitat indigne, visant à la mise en œuvre du droit au logement.

1ère partie

Diagnostic

Juin 2014

1 - Le cadre réglementaire du Programme Local de l'Habitat de La Domitienne

1.1 - Un nouveau cadre législatif et réglementaire renforçant la portée du PLH

Les évolutions législatives récentes dans le domaine du logement et de l'habitat ont toutes contribué à renforcer l'importance du Programme Local de l'Habitat, en introduisant de nouvelles obligations pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

La Loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions » (loi MOLLE) du mars 2009 précise ainsi le contenu des Programmes Locaux de l'Habitat et renforce leur opérationnalité. Elle rend notamment obligatoire la déclinaison communale, voire infra-communale pour les grandes villes, des objectifs et du programme d'actions et renforce l'articulation entre le PLH et les Plans Locaux d'Urbanisme des communes en réduisant le délai de mise en compatibilité de trois ans à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

La Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot, est venue relever de 20% à 25% le taux minimum de logements sociaux au titre de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Cette disposition s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile de France) comprises dans une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Le taux de 20% de logements sociaux est par contre maintenu pour les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre dont le parc de logements sociaux existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. L'agglomération de Béziers, à laquelle appartient la commune de Maraussan, figure parmi les agglomérations qui resteront soumises à un taux d'équipement minimum de 20% (décret n°2013-671 du 24 juillet 2013).

Enfin, **la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR** accroît la prise en compte des copropriétés dégradées par les PLH en leur imposant de préciser les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. Elle précise par ailleurs que, au terme des 6 ans du PLH, celui-ci peut être prorogé pour une durée maximale de 2 ans par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI, après accord du Préfet du

Département, à condition que ce même EPCI ait pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau PLH.

1.2 – Les documents cadres à prendre en compte par le PLH de La Domitienne

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui définit le contenu du Programme Local de l'Habitat, le PLH de la Communauté de communes La Domitienne doit prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois qui inclut le territoire de la Domitienne, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Les Services de l'Etat et le Conseil Général de l'Hérault ont mené conjointement deux démarches complémentaires :

- l'élaboration du 5^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2011-2016 ;
- l'élaboration du 1^{er} Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2011-2016, dispositif qui a pour objectif la mise en cohérence des politiques de l'habitat entre territoires, dotés ou non de Programmes Locaux de l'Habitat.

L'Etat et le Conseil Général, qui pilotent ces deux Plans, ont ainsi souhaité aborder de front les problématiques du logement des plus défavorisés (PDALPD) et celles de la cohésion sociale et territoriale (PDH). Cette association doit garantir la cohérence des politiques du logement dans le département de l'Hérault et doter celui-ci d'une vision stratégique globale, tant du point de vue du fonctionnement du marché du logement que de celui des besoins des populations exclues de ce marché.

Les publics prioritaires du PDALPD et du PDH

Le public du PDALPD est défini par la Loi du 30 mai 1990 dite « Loi Besson » : « *Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente Loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques....* ».

Les publics prioritaires du PDALPD sont définis par deux conventions :

- l'accord collectif départemental de l'Hérault 2010-2012 qui concerne les ménages cumulant des difficultés économiques et sociales :
 - difficultés économiques définies par un revenu imposable inférieur à 60% du plafond de ressources HLM, hors dérogations dûment justifiées par la situation sociale ;
 - difficultés sociales : personnes privées de logement (ménages sans abri, en habitat précaire ou de fortune et en capacité d'assumer un logement autonome) ; personnes occupant un logement insalubre au sens du Code de la Santé Publique ou présentant des risques avérés pour la sécurité des personnes ; personnes en situation d'expulsion (fin de bail pour reprise ou vente, loyer inadapté suite à une chute brutale des revenus, procédure d'expulsion sans mauvaise foi) ; personnes en difficulté d'insertion sociale (ménages sortant de CHRS, appartement-relais, sous-location, foyer logement, résidence hôtelière ou structure sociale et en capacité d'assumer un logement autonome ; familles nombreuses en situation de surpeuplement avéré ; personnes victimes de violences conjugales ou familiales ; personnes vivant dans un logement non décent, présentant un handicap reconnu ou ayant au moins un enfant mineur à charge présentant un handicap reconnu).

- la convention relative à la gestion de la réservation préfectorale sociale 2010 / 2012 qui s'adresse aux ménages dont le revenu imposable est inférieur à 60% du plafond de ressources HLM (hors ménages classés en priorité 1 et 2) et identifie 4 types de publics prioritaires :
 - priorité 1 : publics prioritaires DALO.
 - priorité 2 : ménages sortant de structures d'hébergement (CADA, CHRS, Hôtel Social, Foyer d'Hébergement d'Urgence) et ménages concernés par une opération de démolition dans le cadre de l'ANRU.
 - priorité 3 : publics cumulant des difficultés économiques (revenu imposable inférieur à 60% du plafond de ressources HLM, hors dérogations dûment justifiées) et des difficultés sociales telles que définies par l'accord collectif départemental ci-avant.
 - priorité 4 : autres publics prioritaires définis par les critères locaux du PDALPD : logement inadapté techniquement à un handicap reconnu ; décohabitation ; jeunes en situation de précarité ; gens du voyage engagés dans un processus de sédentarisation ; personnes mal logées et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

Les orientations majeures du PDALPD et du PDH

Six orientations majeures ont été retenues à l'échelle départementale par le PDALPD et le PDH :

- **Développer progressivement la construction neuve et atteindre un niveau de production compris entre 10 000 et 12 000 logements par an, tous segments confondus, sur la période 2011-2016.** Il s'agit tout à la fois de continuer à répondre à la croissance démographique projetée, mais aussi d'améliorer la réponse aux besoins des ménages locaux et notamment aux besoins générés par le desserrement de la population.
- **S'appuyer sur des polarités structurantes :** l'effort de construction doit être réparti de manière à permettre d'une part d'intervenir au plus près de la demande, en accordant un rôle central aux agglomérations et au littoral, d'autre part d'associer le reste du département à cette dynamique, contribuant ainsi à une ambition d'aménagement de l'ensemble du territoire. Trois types de polarités sont ainsi retenus, définis en fonction de l'offre actuelle en équipements et services publics locaux :
 - Les grands pôles urbains au sein des Communautés d'Agglomération : Montpellier, Béziers, Agde et Sète.
 - Les pôles de développement, situés ou non au sein des Communautés d'Agglomération, qui correspondent globalement à des communes présentant un bon niveau d'équipement et de service ; le développement du logement sur ces communes doit aller de pair avec le développement des politiques de déplacement : les abords des gares SNCF et des gares routières doivent ainsi faire l'objet d'une intervention prioritaire. C'est à cette catégorie que sont rattachées les communes de Cazouls-les-Béziers, Maraussan, Colombiers, Nissan-lez-Ensérune et Lespignan.
 - Les pôles ruraux, correspondant à des villes et / ou bourgs centres traditionnels maillant le reste du territoire. Ces pôles pourront notamment être le lieu privilégié de stratégies de rénovation des centres anciens.
- **Assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés** et pour cela :
 - accroître progressivement sur 6 ans, la production de logements locatifs sociaux, pour atteindre un régime de croisière de l'ordre de 2 400 logements PLUS / PLAi produits par an à l'horizon 2016 ;
 - livrer entre 250 et 300 logements locatifs intermédiaires PLS par an ;
 - proposer 1 500 logements neufs en accession sociale à la propriété en moyenne par an.
- **Produire des logements très sociaux (PLAi) répondant aux besoins spécifiques des ménages prioritaires** et pour cela :
 - maîtriser le coût global de construction pour réduire le montant des loyers, charges comprises ;
 - construire plus de T2 et de grands logements (T4 et plus) ;

- accroître la proportion de logements familiaux financés en PLAI, de façon à permettre la sortie des structures d'hébergement ; la répartition préconisée est de 80% de logements très sociaux familiaux classiques et de 20% de logements gérés par des structures collectives (résidences sociales et maisons-relais notamment).
- **Affirmer des priorités en matière d'accès au logement social :**
 - réserver 25% des logements sociaux aux personnes les plus en difficulté, notamment celles éligibles au droit au logement opposable (DALO), à des loyers compatibles avec leurs revenus ;
 - privilégier les demandes issues du territoire communal ;
 - inciter les collectivités à attribuer une partie des logements qui leur sont réservés à des personnes défavorisées.
- **Limiter le report de la demande issue du parc privé vers le parc locatif social et pour cela :**
 - développer l'offre locative privée à loyers plafonnés à hauteur de 500 à 600 logements par an ;
 - financer en priorité la réhabilitation des logements dégradés ;
 - favoriser le développement de la sous-location à bail glissant et la gestion locative sociale privée via l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS).

Ces grandes orientations sont déclinées à l'échelle de chacun des 8 territoires identifiés par le PDALPD et le PDH au sein du département de l'Hérault, la Communauté de communes La Domitienne étant rattachée au territoire du Piémont biterrois.

Territoires	Construction neuve : objectifs annuels	Production PLUS / PLAI : objectifs annuels
CA Béziers Méditerranée	1 000 à 1 200	175 à 200
CA Bassin de Thau élargie	1 000 à 1 200	260 à 320
CA Hérault Méditerranée	800 à 1 000	260 à 320
CA Montpellier Agglomération	4 000 à 5 000	1 150 à 1 350
Cœur du Cœur d'Hérault	800 à 1 000	160 à 200
Aire métropolitaine de l'Est Héraultais hors Montpellier Agglomération	1 200 à 1 400	280 à 350
Lodévois Larzac	200 à 250	50 à 60
<i>Piémont Biterrois</i>	<i>1 000 à 1 200</i>	<i>150 à 200</i>
TOTAL Département	10 000 à 12 000	2 485 à 3 000

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Biterrois

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de l'Urbanisme, le PLH de La Domitienne a l'obligation d'être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013.

Ce SCOT est basé sur les données de cadrage suivantes :

- **une croissance démographique calée sur le prolongement de la tendance observée sur le territoire du SCOT depuis 1999**, avec une correction à la baisse pour tenir compte de la saturation du secteur littoral dont la démographie a jusqu'à présent été très dynamique. La population du territoire du SCOT du Biterrois atteindrait ainsi à l'horizon 2025 quelques 327 000 habitants soit un gain de 58 300 habitants entre 2012 et 2025, correspondant à un taux de croissance annuel moyen de 1,52%.
- **des besoins en logements nouveaux estimés à quelques 39 010 logements sur la période 2012-2025** dont 29 110 correspondant à l'accroissement de population attendue sur cette période et 9 900 liés au phénomène de desserrement des ménages (la taille moyenne des ménages devant par hypothèse se réduire de 2,22 à 2,08 personnes à l'échéance du SCOT). L'estimation des besoins en logements tient pas ailleurs compte du renouvellement du parc ancien, à un rythme de 1% par an (ce qui correspond à 5 300 logements voués à la démolition / reconstruction d'ici 2025) et de la mobilisation d'une partie du parc de logements vacants (4 800 logements vacants transformés en résidences principales d'ici 2025).

Les orientations générales du SCOT du Biterrois

Le Document d'Orientations Générales du SCOT s'articule autour de 5 grands axes :

- **L'axe 1 « Préserver le socle environnemental du territoire »**, considère l'ensemble des espaces non artificialisés – espaces naturels et agricoles – comme l'armature de la biodiversité et du paysage et le réservoir des ressources naturelles du territoire. Il précise les moyens de préserver cette armature, mais aussi de la valoriser, en particulier par la pérennité économique de l'agriculture.
- **L'axe 2 « Urbaniser sans s'étaler »** définit les moyens pour maîtriser l'urbanisation dans un contexte de forte croissance démographique. Il s'appuie sur le renforcement de l'armature territoriale, facilitant ainsi l'accès aux équipements, services, transports et limitant par là même les déplacements motorisés. Cet axe définit également les principes d'un urbanisme durable, fondé sur les notions de densité, de compacité et de continuité bâtie.
- **L'axe 3 « Habiter, relier, vivre au quotidien »** précise la manière de répondre aux grandes fonctions que le territoire doit assurer à sa population : se loger et se déplacer. Il prévoit ainsi de développer une offre diversifiée de logements, permettant de satisfaire l'ensemble des besoins et de faciliter les parcours résidentiels, mais aussi de mieux répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire. Il définit également un système de déplacements permettant de renforcer l'offre de mobilité alternative (transports en commun et modes doux).
- **L'axe 4 « Renforcer l'attractivité économique du territoire »** a pour objectif de créer les conditions du développement économique du territoire. Il définit une

stratégie pour l'accueil des entreprises au travers notamment d'une hiérarchisation des zones d'activités (avec notamment la définition de 4 pôles de développement d'intérêt territorial et de zones d'activités à vocation locale). Il favorise une structuration de l'offre commerciale à l'échelle du territoire en précisant la localisation préférentielle des commerces et des futurs grands espaces de développement commercial. Il définit également les grands principes de redéploiement de l'activité touristique.

- **L'axe 5 « Développer un urbanisme durable et de projet »** définit les principes de développement et l'aménagement du territoire compatibles avec le respect de sa qualité environnementale : prise en compte des risques, insertion de la nature et de la ville, gestion économe des ressources.

Les prescriptions du SCOT en matière d'habitat

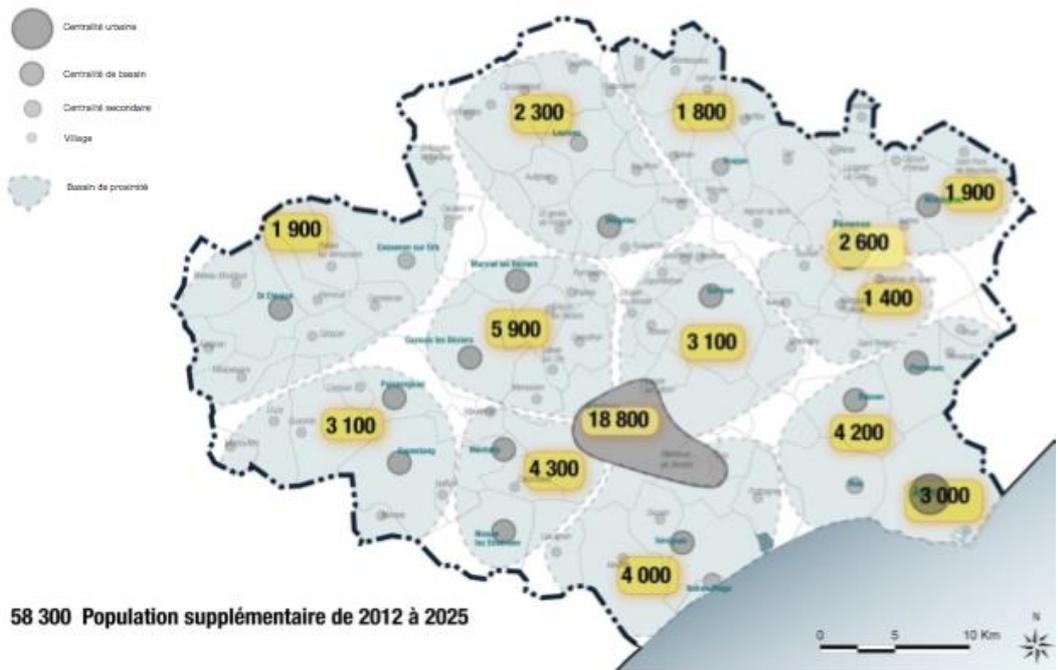
Une structuration de la production de logements à l'échelle du territoire

Dans un objectif de structuration du territoire, le Document d'Orientations Générales du SCOT du Biterrois identifie :

- les bassins de proximité qui constituent « la cellule fonctionnelle de base du territoire » et doivent à ce titre offrir à leurs habitants l'ensemble des services et équipements courants.
- au sein de ces bassins de proximité, des centralités définies comme des pôles d'animation regroupant spécifiquement les équipements économiques, commerciaux et de services dont le rayonnement s'étend sur la totalité du bassin de proximité voire au-delà ; le SCOT distingue ainsi :
 - 3 centralités urbaines autour de Béziers, Pézenas et Agde ;
 - des centralités de bassin, voire des centralités secondaires.

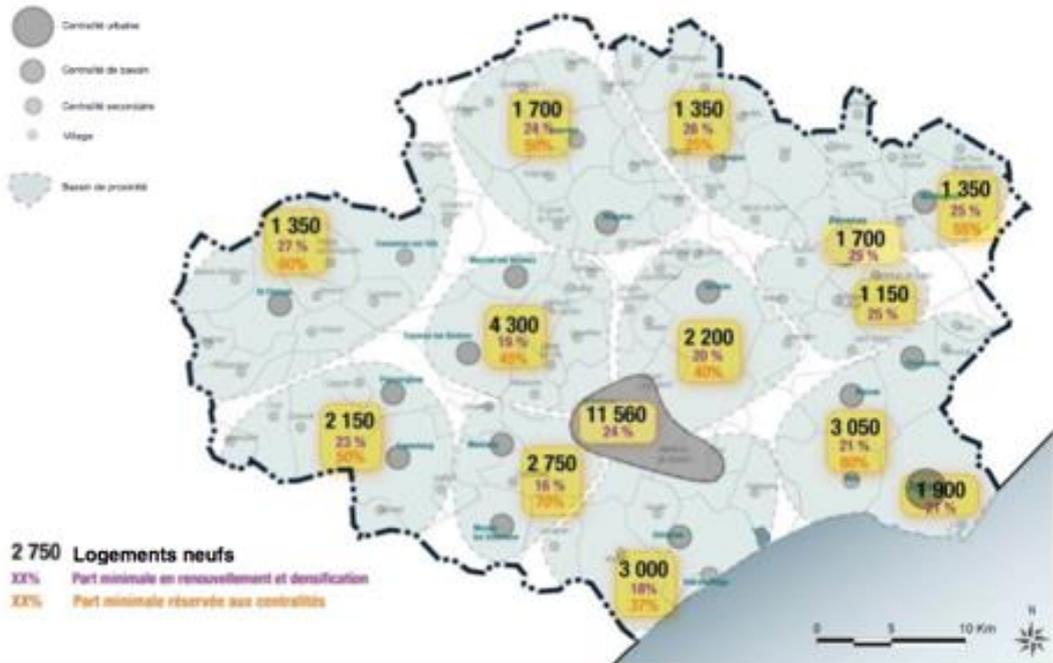
Définis sur la base d'une analyse du fonctionnement du territoire et non sur un découpage administratif, les bassins de proximité identifiés par le SCOT du Biterrois ne correspondent pas aux structures intercommunales. **La Communauté de communes La Domitienne est ainsi partagée entre 3 bassins de proximité :**

- les communes de Nissan-lez-Enserune, Colombiers, Montady et Maureilhan composent le bassin de proximité de Nissan-lez-Enserune - Montady ;
- les communes de Vendres et Lespignan sont rattachées au bassin de proximité de Sérignan – Valras Plage ;
- les communes de Cazouls-les-Béziers et de Maraussan sont quant à elles rattachées au bassin de proximité de Cazouls-les-Béziers - Murviel-les-Béziers.



Prescriptions

Objectifs de production de logements période 2012-2025



Le tableau ci-après indique les objectifs de développement démographique, de production de logements et de consommation foncière définis par le SCOT pour chacun des trois bassins de proximité concernés par la Communauté de communes La Domitienne :

	Population supplémentaire sur la période 2012-2025	Production de logements sur la période 2012-2025	Enveloppe d'extension foncière à vocation d'habitat sur la période 2012-2025
Bassin de Nissan-lez-Ensérune - Montady	4 300	2 750 dont 70% minimum sur les centralités	115 ha dont 60% minimum sur les centralités
Bassin de Sérignan - Valras Plage	4 000	3 000 dont 37% minimum sur les centralités	150 ha dont 25% minimum sur les centralités
Bassin de Cazouls-les-Béziers - Murviel-les-Béziers	5 900	4 300 dont 45% minimum sur les centralités	180 ha dont 35% minimum sur les centralités
Territoire du SCOT du Biterrois	58 300	39 510 logements	1 480 ha

Conformément aux recommandations du SCOT, les objectifs de production et de consommation d'espace sont ici déclinés pour chaque commune de La Domitienne, au prorata de son poids démographique au sein de son bassin de proximité (référence INSEE 2008), en respectant la part minimale affectée aux différentes centralités de bassin.

Commune	Production de logements sur la période 2012-2025	Production annuelle moyenne de logements sur la période 2012-2025	Enveloppe d'extension foncière à vocation majeure d'habitat sur la période 2012-2025
Cazouls-les-Béziers	1 177	91	38,3 ha
Colombiers	471	36	26,3 ha
Lespignan	471	36	28,0 ha
Maraussan	685	53	33,9 ha
Maureilhan	354	27	19,7 ha
Montady	1 023	79	36,7 ha
Nissan-lez-Ensérune	902	69	32,3 ha
Vendres	322	25	19,1 ha
CC de la Domitienne	5 405	416 logements/an	234,3 ha

Le SCOT du Biterrois prévoit ainsi la production, sur La Domitienne, de quelques 5 405 logements sur la période 2012 – 2025, soit 416 logements en moyenne par an, correspondant à une consommation foncière totale à vocation d'habitat de 234 ha soit 18 ha en moyenne par an.

Le SCOT recommande par ailleurs une diversification de la production avec :

- un meilleur équilibre entre l'accès à la propriété (50% de la production) et le locatif (30% de la production en locatif libre et 20% en locatif aidé) ;
- le développement de logements adaptés aux ménages de petites tailles sur les secteurs ruraux et à l'inverse de quelques grands logements en milieu urbain.

Un objectif de renouvellement du parc ancien et de réinvestissement urbain

Dans une logique de redynamisation des centres anciens et de maîtrise du développement urbain, le SCOT du Biterrois précise également des objectifs minimum de renouvellement du parc ancien et de réinvestissement urbain, déclinés par centralité urbaine et bassins de proximité :

- réhabilitation de logements insalubres ou indignes et opérations de démolitions / reconstructions en centres anciens ;
- opérations de densification dans les secteurs déjà bâtis postérieurs aux années 50 (redécoupage du parcellaire, constructions dans des dents creuses, remplacement de constructions individuelles par de l'habitat collectif).

	Production de logements sur la période 2012-2025	Production par renouvellement du parc ancien et réinvestissement urbain
Bassin de Nissan-lez-Ensérune - Montady	2 750 logements	16% minimum de la production totale soit 440 logements
Bassin de Sérignan - Valras Plage	3 000 logements	18% minimum de la production totale soit 540 logements
Bassin de Cazouls-les-Béziers - Murviel-les-Béziers	4 300 logements	19% minimum de la production totale soit 817 logements
Territoire du SCOT du Biterrois	39 510 logements	8 719 logements

Ces objectifs minimum sont ici déclinés au niveau communal au prorata des objectifs communaux de production de logements (entre 16 et 19% selon les bassins concernés).

Commune	Production de logements sur la période 2012-2025	Part des logements produits par réinvestissement urbain
Cazouls-les-Béziers	1 176	223
Colombiers	472	76
Lespignan	399	72
Maraussan	682	130
Maureilhan	353	56
Montady	1 023	164
Nissan-lez-Ensérune	902	144
Vendres	276	50
CC de la Domitienne	5 283 logements soit 406 logements en moyenne par an	915 logements soit 70 logements en moyenne par an

Un objectif de production de logement social

Le SCOT du Biterrois rappelle l'obligation pour les communes soumises aux Lois SRU et DALO, de respecter le pourcentage minimum d'équipement qui leur est imposé d'ici 2025. Sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne, seule la commune de Maraussan est concernée par cette obligation ; elle est en effet incluse dans le périmètre de l'agglomération de Béziers au sens de l'INSEE.

Au-delà de cette obligation réglementaire, le SCOT affirme la **nécessité d'un effort collectif en matière de logement social** et demande à chaque commune de se fixer un objectif minimal de production de logements aidés sur la durée d'application du SCOT 2012-2025. Les EPCI dotés de la compétence en matière de logement devront ainsi fixer dans leur PLH « une participation minimale et adaptée à l'effort collectif de toutes leurs communes quelle que soit leur taille afin de répartir l'effort de solidarité entre toutes les communes ». Cette participation est définie en fonction de seuils de population.

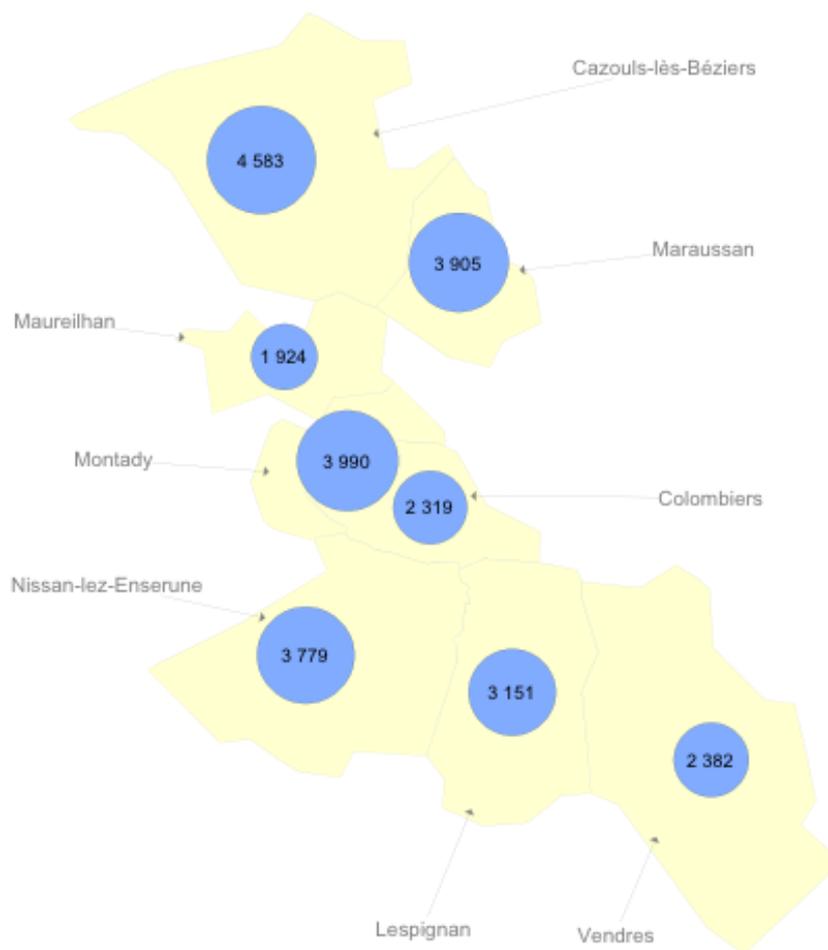
- pour les communes de moins de 1 500 habitants (aucune commune concernée sur la Communauté de communes La Domitienne) : un taux de 5% de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 5 construits dans les opérations neuves ;
- pour les communes de 1 500 à 3 500 habitants : un taux de 10% de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves ; les communes concernées sur la Communauté de communes La Domitienne sont Colombiers, Maureilhan et Vendres ;
- pour les communes de plus de 3 500 habitants : un taux de 15% de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves ; les communes concernées sur la Communauté de communes La Domitienne sont Cazouls-les-Béziers, Lespignan, Montady et Nissan-lez-Ensérune.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Population 2011

Nombre d'habitants

CC Domitienne	26 033
Département Hérault	
CA Béziers Méditerranée	



Source : INSEE 2011

2 – Cadrage des évolutions récentes du territoire

2.1 – Les évolutions sociodémographiques récentes

Une intercommunalité aux portes de l'Agglomération biterroise

La Communauté de communes La Domitienne, créée en 1993 entre les communes de Cazouls-lès-Béziers, Colombiers, Maureilhan, Montady et Nissan-lez-Ensérune, a été la première structure de coopération intercommunale du Grand Biterrois. Elargie aux communes de Vendres et de Lespignan en 1996, puis de Maraussan en 1997, elle est désormais composée de 8 communes de tailles relativement homogènes (de 1 924 habitants pour la plus petite, Maureilhan, à 4 583 habitants pour la plus peuplée, Cazouls-les-Béziers), regroupant une population totale de 26 033 habitants au 1^{er} janvier 2011, soit 2,5% de la population héraultaise.

De par sa situation à l'interface des deux Communautés d'Agglomération Béziers Méditerranée et Grand Narbonne, La Domitienne constitue un territoire particulièrement attractif.

Une croissance démographique soutenue, portée par l'attractivité résidentielle du territoire

Un rythme de croissance démographique nettement supérieur à la moyenne départementale

Avec une augmentation de sa population de l'ordre de 1,4% en moyenne par an entre 1999 et 2006 et de 1,2% en moyenne par an entre 2006 et 2011, le Département de l'Hérault enregistre une des croissances les plus importantes de France métropolitaine.

Entre 2006 et 2011, il a ainsi gagné près de 61 000 habitants soit 12 200 habitants en moyenne par an, concentrant ainsi à lui seul 45% de la croissance démographique régionale.

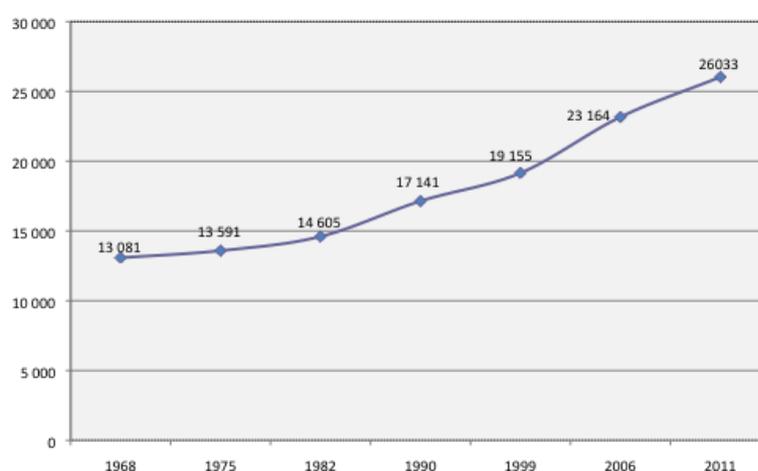
Cette croissance démographique rapide résulte pour l'essentiel de la forte attractivité résidentielle du département et notamment de l'Agglomération montpelliéraine, qui avec 4 280 habitants supplémentaires en moyenne par an, porte plus d'un tiers de la croissance départementale. Le solde naturel est également

positif (+0,3% en moyenne par an), et ce malgré une population plus âgée que la moyenne nationale.

Au sein de ce département en forte croissance, la Communauté de communes La Domitienne enregistre depuis les années 1960 une croissance démographique régulière, qui s'est encore fortement accélérée au cours des dernières années. Avec 26 033 habitants en 2011, la population de La Domitienne a en effet enregistré une croissance annuelle moyenne de 2,8% entre 1999 et 2006 et de 2,4% entre 2006 et 2011, contre 1,2% entre 1990 et 1999.

Evolution démographique de la CC La Domitienne entre 1968 et 2011

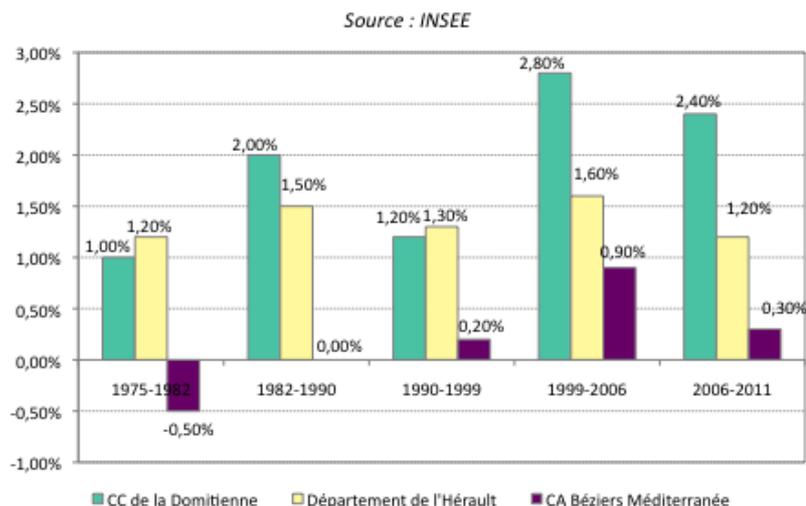
Source : INSEE



Le rythme de croissance démographique soutenu enregistré par la Communauté de communes La Domitienne depuis la fin des années 1990 est nettement supérieur au rythme de croissance enregistré sur la même période par :

- le Département de l'Hérault (+1,6% en moyenne par an entre 1999 et 2006, +1,2% en moyenne par an entre 2006 et 2011) ;
- la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée limitrophe (+0,9% en moyenne par an entre 1999 et 2006 et +0,3% en moyenne par an seulement entre 2006 et 2011).

Taux de variation annuel moyen de la population depuis 1975



Entre 1999 et 2011, la Communauté de communes La Domitienne a ainsi gagné près de 6 900 habitants (contre 8 100 pour la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée voisine), soit 573 habitants en moyenne par an. Cette dynamique a un impact fort sur les besoins en logement du territoire.

Nous verrons que les dernières années ont toutefois été marquées par un ralentissement sensible de la construction neuve, conséquence à la fois de la crise économique et du manque de foncier constructible sur certaines communes ; il est donc probable que le rythme de croissance démographique se soit légèrement essoufflé depuis le début des années 2010.

Une croissance démographique différenciée selon les communes

Si les 8 communes composant la Communauté de communes La Domitienne enregistrent une croissance démographique globalement positive depuis le début des années 1980, les évolutions récentes 2006-2011 sont plus contrastées avec :

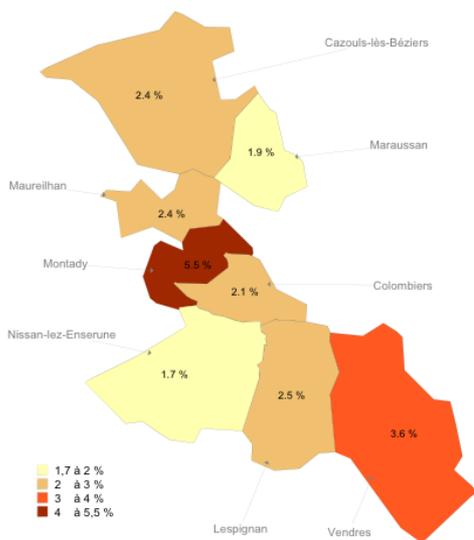
- une commune en recul démographique : Colombiers qui a perdu 64 habitants sur ces 5 dernières années ;
- une accélération du rythme de croissance démographique sur quatre communes : Cazouls-les-Béziers, Maureilhan, Nissan-lez-Ensérune et surtout Maraussan qui avec 725 habitants supplémentaires est la commune qui a enregistré le gain de population le plus important ;
- une stabilisation du rythme de croissance démographique sur les deux communes de Maureilhan et Vendres ;
- un net ralentissement du rythme de croissance démographique sur les communes de Lespignan et de Montady.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Evolution démographique 1999 - 2006

Taux annuel moyen

CC Domitienne	2,80%
Département Hérault	1,60%
CA Béziers Méditerranée	0,90%



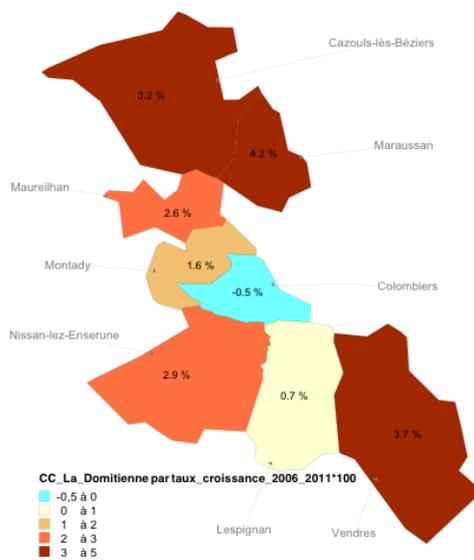
PLH Communauté de communes de la Domitienne

Evolution démographique 2006 - 2011

Source : INSEE 2011

Taux annuel moyen

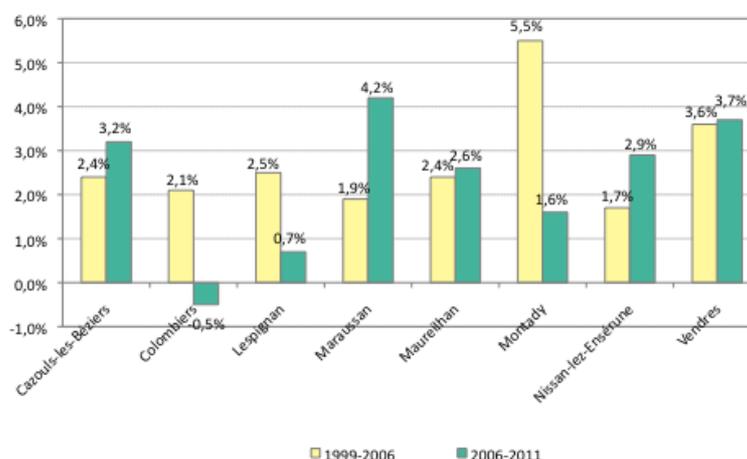
CC Domitienne	2,40%
Département Hérault	1,20%
CA Béziers Méditerranée	0,30%



Source : INSEE 2011

Evolution des taux de croissance démographique 1999-2006 et 2006-2011

Source : INSEE



Une croissance démographique uniquement portée par le solde migratoire

La croissance démographique enregistrée par le territoire de La Domitienne apparaît d'autant plus remarquable que son solde naturel est resté déficitaire sur toute la période 1968-2006. Le retour à l'équilibre de celui-ci sur la période 2006-2011 résulte à la fois :

- de l'augmentation sensible du taux de natalité, en lien avec l'installation sur le territoire de jeunes ménages ;
- et de la diminution sensible du taux de mortalité, conséquence de l'allongement de l'espérance de vie.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,5	+1,0	+2,0	+1,2	+2,8	+2,4
Due au solde naturel en %	-0,2	-0,5	-0,3	-0,3	-0,2	0,0
Due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,7	+1,5	+2,3	+1,5	+2,9	+2,3
Taux de natalité ‰	11,1	8,6	9,5	9,9	10,3	11,0
Taux de mortalité (‰)	12,9	13,3	12,1	12,6	12,1	10,9

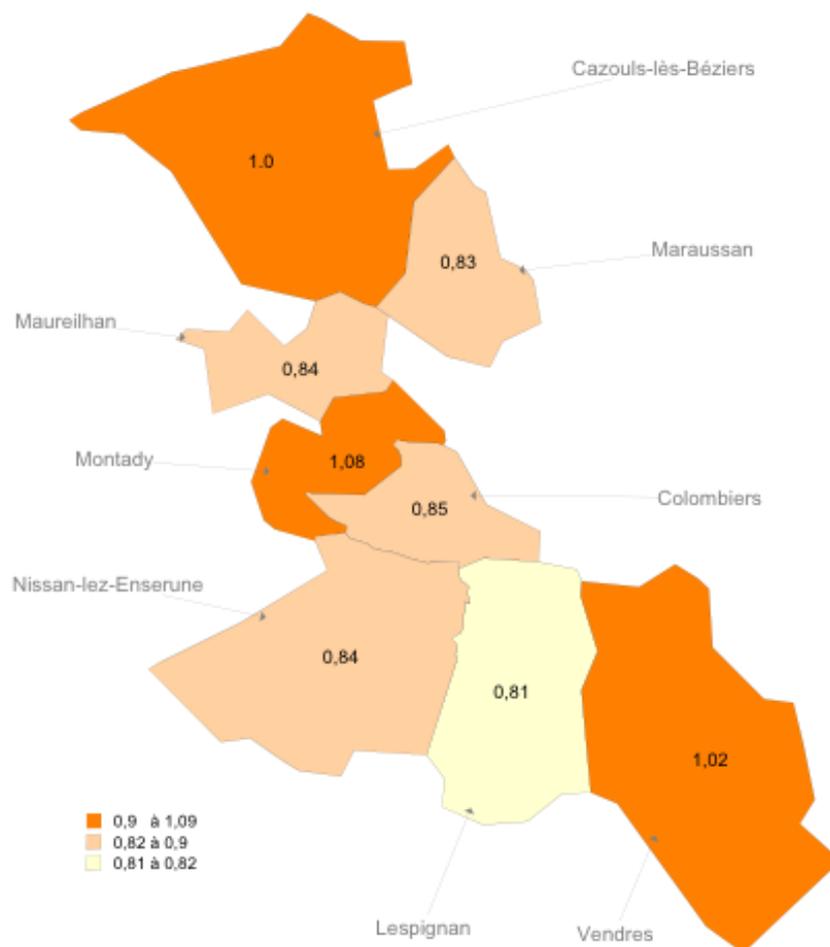
L'excédent migratoire explique ainsi à lui seul la croissance démographique de la La Domitienne. Les nouveaux arrivants ne sont pas majoritairement des retraités venus s'installer sous le soleil de Méditerranée, mais des actifs. Les flux entrants se sont en effet traduits par une augmentation significative de la part des actifs au sein de la population au cours des dernières années : le taux d'actifs est en effet passé de 66,4 à 71,4% de la population de 15 à 64 ans, entre 1999 et 2011.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Structure par âge de la population - Indice de Jeunesse

Indice de jeunesse (- de 20ans / + de 60ans)

CC Domitienne	0.91
Département Hérault	0.93
CA Béziers Méditerranée	0.74



Source : INSEE 2011

Les incidences de cette croissance sur la typologie de la population

Un rajeunissement de la population

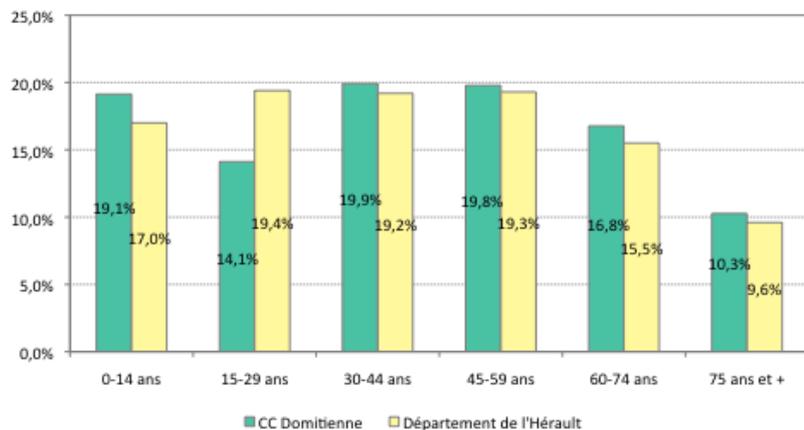
La croissance démographique rapide enregistrée par La Domitienne depuis le début des années 2000 se traduit par un net rajeunissement de la population.

L'indice de Jeunesse de la Communauté de communes (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 20 ans et le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus) s'établit ainsi en 2011 à 0,91, valeur sensiblement identique à la moyenne départementale (0,93) mais très nettement supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée voisine (0,74). Cet indice ne présente pas de grandes disparités entre communes ; il reste en effet compris entre 1,09 à Montady et 0,83 à Lespignan.

Le niveau de l'indice de jeunesse s'explique essentiellement par la part relativement importante des enfants et adolescents : près d'un habitant de La Domitienne sur cinq est âgé de moins de 15 ans (contre 17,0% en moyenne départementale), un sur quatre de moins de 20 ans.

Structure par âge de la population de la CC La Domitienne et du Département de l'Hérault en 2011

Source : INSEE

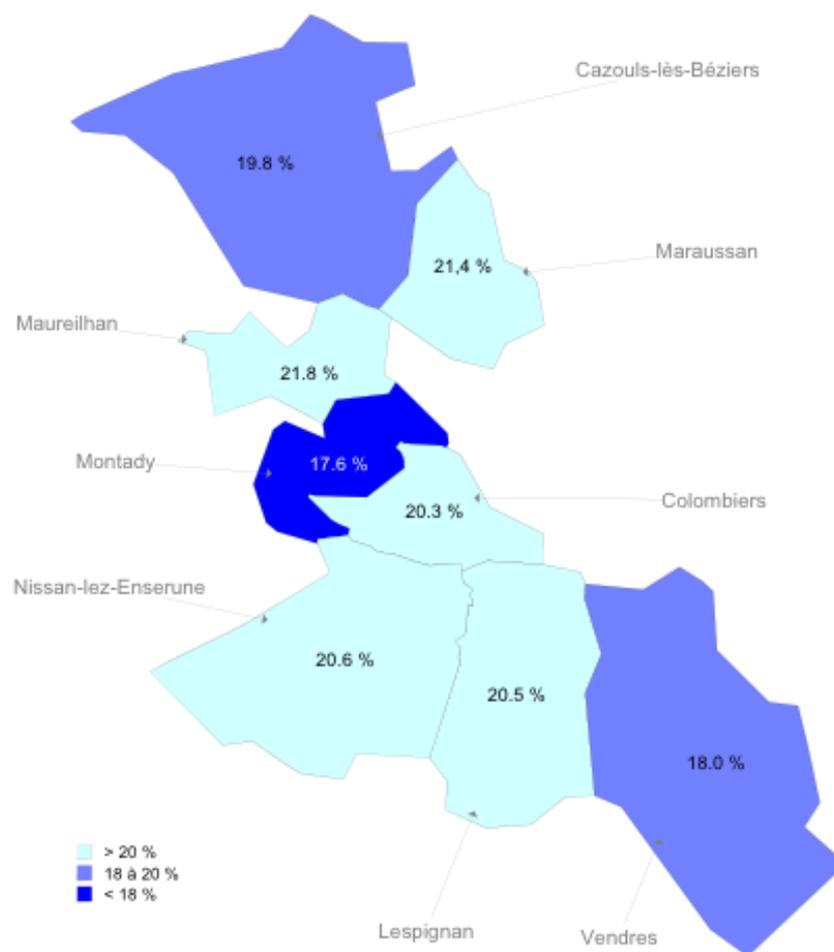


Mais le phénomène le plus remarquable des dernières années est le rajeunissement sensible de la population, à l'inverse de la tendance: l'indice de jeunesse de La Domitienne est en effet passé de 0,86 en 1999 à 0,91 en 2011, alors que dans le même temps la moyenne départementale diminuait de 1,00 à 0,93. Cette évolution s'explique notamment par l'installation de jeunes ménages, qui ont pu réaliser leur projet d'accession à la propriété sur un des nombreux lotissements ouverts à la construction au cours des dernières années sur le territoire de la Communauté de communes.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Part des 65 ans et plus

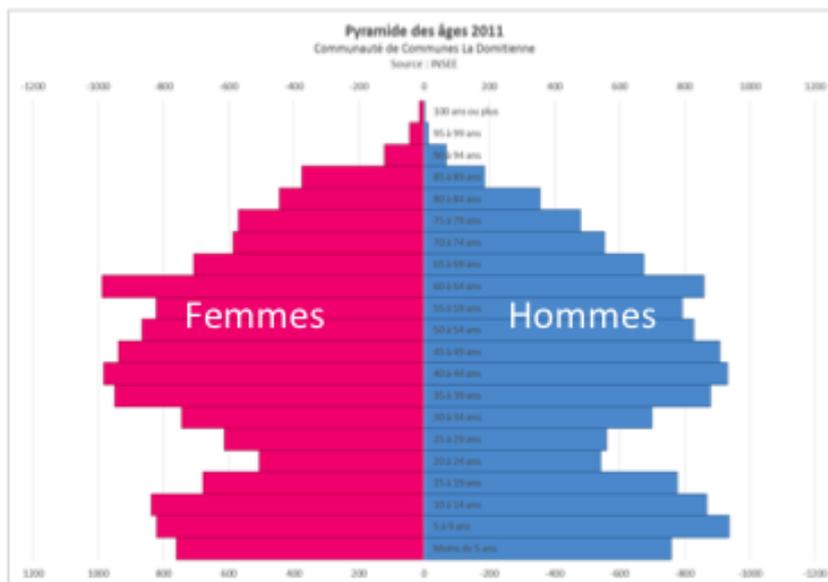
CC Domitienne	19.90 %
Département Hérault	18.6 %
Région Languedoc Roussillon	23.1 %



Source : INSEE 2011

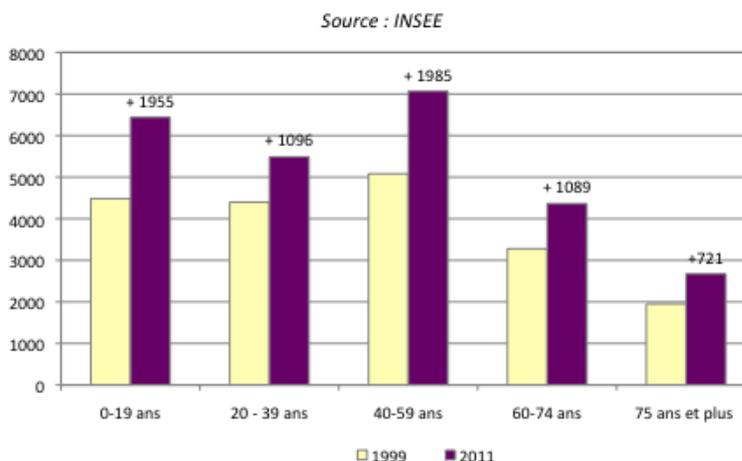
Mais un phénomène de vieillissement de la population en place à anticiper

Si l'Indice de Jeunesse de La Domitienne a progressé au cours des dernières années, quelques tendances récentes annoncent un phénomène de vieillissement de la population qu'il convient d'anticiper.



Parmi les catégories d'âge qui ont le plus fortement progressé entre 1999 et 2011, on trouve non seulement les moins de 20 ans (+ 1 955 personnes, soit un taux de progression de +43,6%), mais également les 40-59 ans (+ 1 985 personnes, soit un taux de progression de 39,1%). Cette évolution s'explique pour l'essentiel par le vieillissement de la génération des baby-boomers, nés entre 1950 et 1965, désormais âgés de 40 à 60 ans ; à l'horizon 2020 et pendant toute la durée du PLH, cette catégorie va progressivement se renforcer et alimenter, par glissement, la catégorie des plus de 60 ans (pour tous ceux nés avant 1960).

Evolution de la structure par âge de la population de La Domitienne entre 1999 et 2011

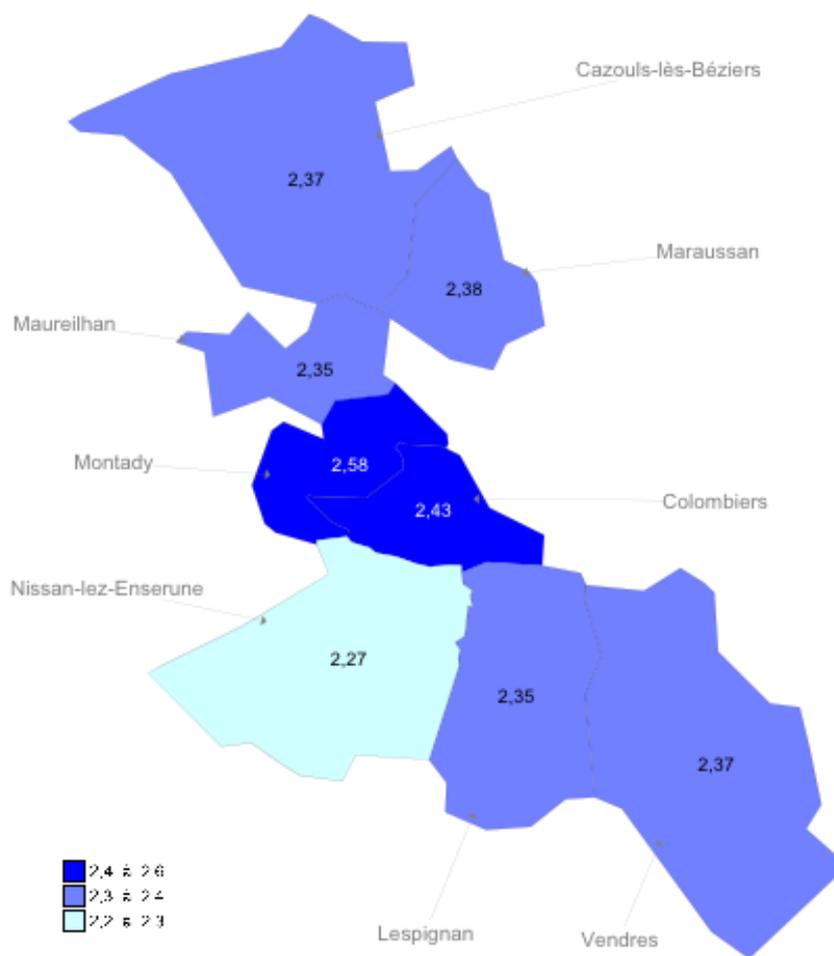


PLH Communauté de communes de la Domitienne

Taille moyenne des ménages

Nombre de personnes par ménage

CC Domitienne	2,39
Département Hérault	2,17
CA Béziers Méditerranée	2,13



Source : INSEE 2011

Qu'elles que soient les politiques mises en œuvre pour maintenir l'équilibre actuel des générations (notamment par l'accueil de nouvelles familles), le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans et plus de 75 ans va augmenter dans les prochaines années du simple fait du glissement des générations et de l'allongement de la durée de vie. Les enjeux sont déjà présents sur le territoire : entre 1999 et 2011, la catégorie des plus de 75 ans a augmenté de près de 37% avec 721 personnes supplémentaires en 12 ans.

Il s'agit d'anticiper ce phénomène de vieillissement de la population en place, par l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, par la construction de structures d'hébergement adaptées mais également par le développement de solutions alternatives de type habitat intergénérationnel.

Une mutation de la structure des ménages

Une baisse continue de la taille des ménages

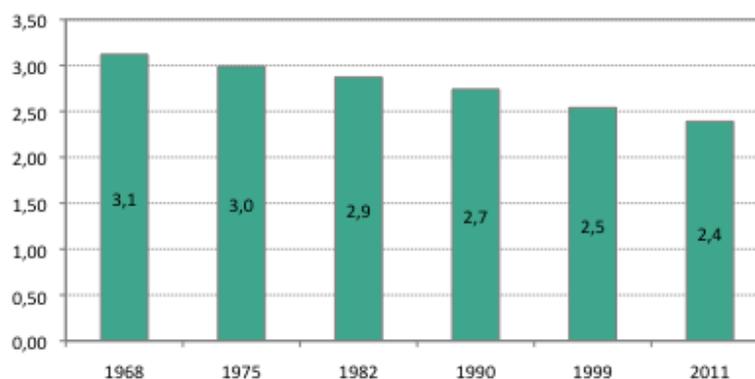
La Communauté de communes La Domitienne comptait en 2011, 10 697 ménages pour une population de 25 551 habitants. Entre 1999 et 2010, le nombre de ménages a augmenté de 41,8% alors que dans le même temps, la population augmentait de 35,9%. Cette évolution est la conséquence de la diminution de la taille moyenne des ménages, observée depuis plus de trois décennies, sur le territoire comme sur le reste de la France,

En 2011, la Domitienne comptait ainsi en moyenne 2,4 personnes par ménage, niveau supérieur à la moyenne départementale (2,2) mais en baisse régulière depuis la fin des années 1960.

Cette moyenne reflète une relative homogénéité entre communes ; la taille moyenne des ménages reste en effet comprise entre 2,3 à Nissan-lez-Ensérune et 2,6 à Montady.

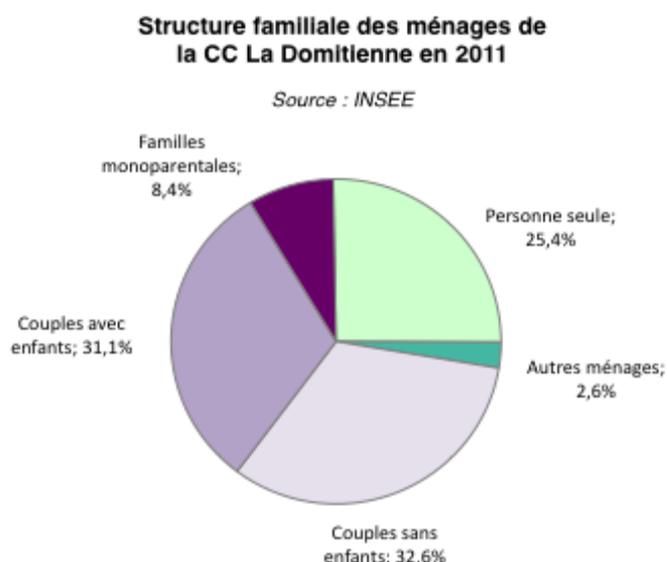
Evolution de la taille moyenne des ménages de la CC La Domitienne entre 1968 et 2011

Source : INSEE



Cette diminution de la taille moyenne des ménages a des incidences sur la demande en logements, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. Elle impose en effet :

- de produire plus de logements à population égale ;
- mais également d'adapter la production à l'évolution de la taille des ménages. Près d'un quart des ménages sont aujourd'hui composés d'une seule personne, près de 60% d'une ou deux personnes ; or les petits logements – du P1 au P3 - ne constituent que 32% du parc de logements du territoire.



Deux évolutions majeures : l'augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales

Dans le détail, la diminution de la taille moyenne des ménages reflète une évolution sensible de la structure des ménages, que les politiques de l'habitat à venir devront prendre en compte.

Alors que le nombre total des ménages a progressé de près de 42% sur La Domitienne entre 1999 et 2011, l'analyse par catégorie de ménage montre d'importantes disparités, avec notamment :

- une augmentation très importante du nombre de personnes seules avec près de 1 050 ménages supplémentaires, soit une progression de 63,1% ;
- une augmentation également importante du nombre de familles monoparentales, avec 333 ménages supplémentaires, soit une progression de 59%.

A l'inverse, le nombre de couples avec enfants, s'il continue à augmenter, progresse moins vite que le nombre total de ménages du territoire : 662 couples avec enfants supplémentaires ont été recensés entre 1999 et 2011, soit une progression de 25%.

Evolution de la composition des ménages de la CC La Domitienne entre 1999 et 2011

	1999	2011	Taux d'évolution	Analyse
Personnes seules	1 663	2 712	63,1%	+++
Couples sans enfants	2 499	3 491	39,7%	=
Couples avec enfants	2660	3322	24,9%	--
Familles monoparentales	567	900	58,7%	++
Nombre total de ménages	7 544	10 698	41,8%	

Ces évolutions traduisent une transformation en profondeur des modes de vie ; elles sont la conséquence de trois phénomènes principaux :

- le vieillissement de la population : l'augmentation de l'espérance de vie accroît le nombre de personnes âgées en situation de veuvage.
- l'arrivée à l'âge adulte des enfants des baby-boomers nés dans les années 1945-1950 ; ces jeunes adultes qui quittent le foyer parental, s'installent en règle générale seuls, augmentant ainsi le nombre de foyers composés d'une seule personne. Ce phénomène devrait se poursuivre jusqu'en 2020 (avec l'indépendance des enfants des générations des années 1960).
- l'accroissement du nombre de séparations et de divorces, qui se traduisent par une augmentation du nombre des familles monoparentales et des personnes seules.

L'augmentation du nombre de personnes seules et du nombre de familles monoparentales pose la question du développement d'une offre de logements qui leur soit adaptée : petits logements pour les personnes seules, logements familiaux adaptés à des ménages à faibles revenus voire en situation de précarité à la suite d'une séparation ou d'un divorce.

De façon générale, les évolutions démographiques ont une incidence directe sur les parcours résidentiels : au cours des différentes étapes de sa vie, toute personne aura besoin d'un nombre croissant de logements de tailles variées, en location ou accession. Or les insuffisances du parc de logements (en termes de petits logements ou de logements abordables), l'augmentation significative des prix de l'immobilier et les exigences accrues des bailleurs et des banques peuvent engendrer des **situations de blocage dans ces parcours résidentiels**. Plusieurs étapes sont particulièrement complexes, tant pour les ménages aux revenus modestes que pour les classes moyennes ; il s'agit de :

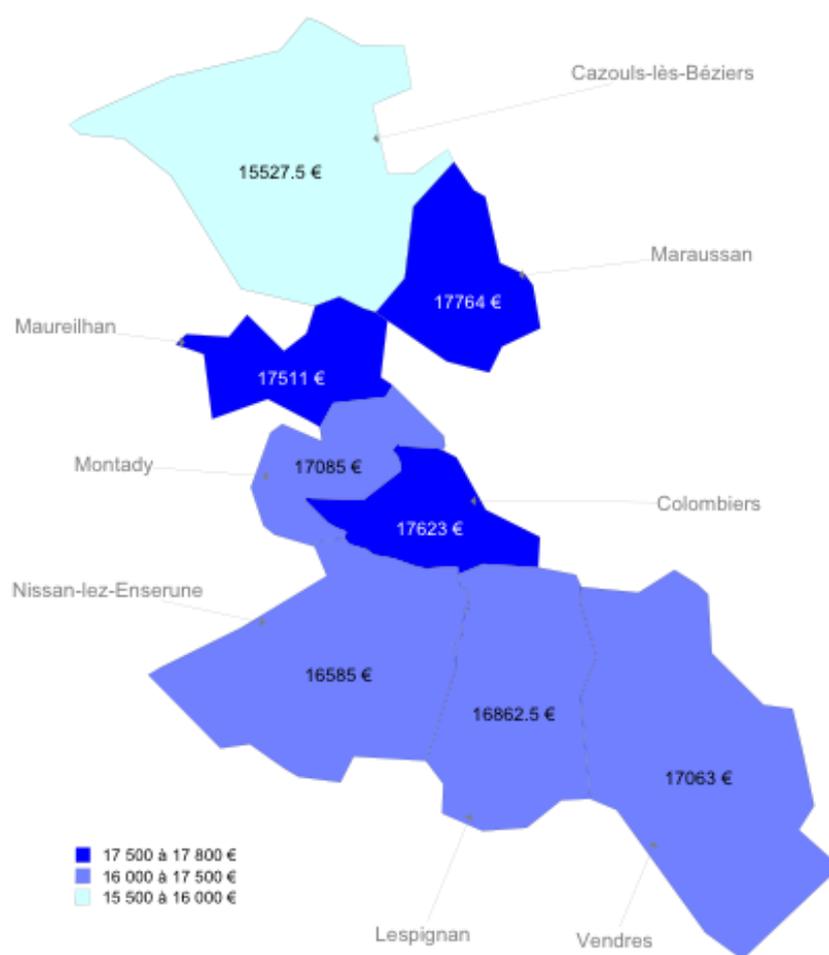
- l'accès à un logement du parc locatif social ;
- la location d'un petit logement par les jeunes adultes en décohabitation ;
- l'achat d'un premier logement dans le marché libre par les jeunes couples ; la location ou l'achat d'un logement adapté au handicap ou au grand âge.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Revenu - Revenu annuel médian par Unité de Compte

Revenu annuel médian par UC

CC Domitienne	16 849€
Département Hérault	17 498€
CA Béziers Méditerranée	15 135€



Source : INSEE 2010

2.2 - Un profil socio-économique de la population globalement homogène à l'échelle de La Domitienne

Des revenus légèrement inférieurs à moyenne départementale et de faibles disparités entre communes

La population de la Communauté de communes La Domitienne présente un niveau de revenus légèrement inférieur à la moyenne départementale :

- en 2010, le revenu annuel médian par Unité de Consommation des ménages s'établissait à 16 849 €, soit un niveau inférieur de 3,7% à la moyenne départementale (17 498 €). Pour comparaison, le revenu annuel moyen par Unité de Consommation des ménages de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée s'établissait à la même date à 15 135 €, soit de 11% inférieur à celui de La Domitienne.
- en 2010, 50,1% des ménages de La Domitienne étaient imposés, contre 52,9% sur le département de l'Hérault et seulement 45,6% sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Il n'y a pas véritablement de communes « riches » ni de communes « pauvres » au sein de la Communauté de communes La Domitienne. L'écart de revenu annuel médian par Unité de Consommation entre les deux extrêmes - Cazouls-les-Béziers (15 528 €) et Maraussan (17 764 €) – n'est en effet que de 14%. La commune de Cazouls-les-Béziers est la seule commune à présenter un niveau de revenu inférieur à la moyenne communautaire, mais cet écart reste inférieur à 8%.

Pas de fortes inégalités sociales au sein du territoire et des communes

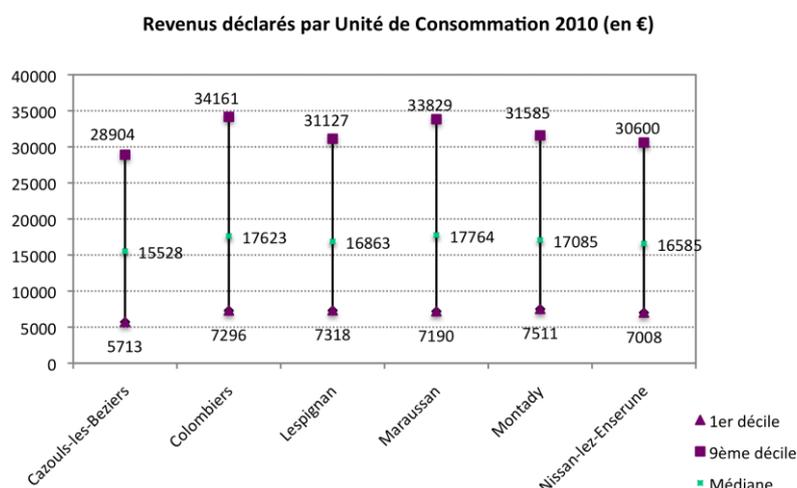
Plus que le revenu médian, c'est la disparité de revenus entre les ménages les plus aisés et les ménages les plus modestes qui est révélatrice d'une part des inégalités sociales, d'autre part des situations de précarité au sein du territoire.

Premier constat : Les inégalités ne sont que peu marquées sur la Communauté de communes La Domitienne. Le rapport interdécile, c'est à dire le rapport entre le revenu médian des 10% des ménages les plus aisés et le revenu médian des 10% des ménages les plus modestes, n'est que de 4,6 à l'échelle du territoire, contre 7,1 en moyenne sur le département de l'Hérault et jusqu'à 14,2 sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Cette faible dispersion des revenus se retrouve à l'échelle de chaque commune, le rapport interdécile restant compris entre 4,2 à Montady et 5,1 à Cazouls-les-Béziers.

Second constat : Les revenus des ménages les plus modestes de La Domitienne sont supérieurs à la moyenne départementale ; les 10% des ménages les plus modestes ont en effet des revenus inférieurs à 6 838 € par an et par Unité de Consommation (soit 570 € par mois), alors que la moyenne départementale n'est que de 5 059 € (soit 420 € par mois) ; à titre de comparaison, ce revenu n'est que de 2 290 € par an, soit moins de 190 € par mois sur la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée.

Troisième constat : Le niveau de revenus des ménages les plus modestes ne présentent que peu d'écarts en fonction des communes, exception faite de la commune de Cazouls-les-Béziers où les revenus des 10% des ménages les plus modestes sont de 16% inférieurs à la moyenne communautaire (5 713 € par an et par Unité de Consommation, soit 476 € par mois).



NB : Le concept d'unité de consommation (UC) prend en compte les économies d'échelles résultant de la vie en groupe. Le premier adulte du foyer compte pour 1 UC, chaque adulte ou enfant de plus de 14 ans supplémentaire compte pour 0,5 UC et chaque enfant de moins de 14 ans compte pour 0,3 UC. Les données sont issues du regroupement du fichier de déclarations de revenus des personnes physiques et de la taxe d'habitation pour l'année 2010.

Une progression du nombre de ménages en situation de précarité

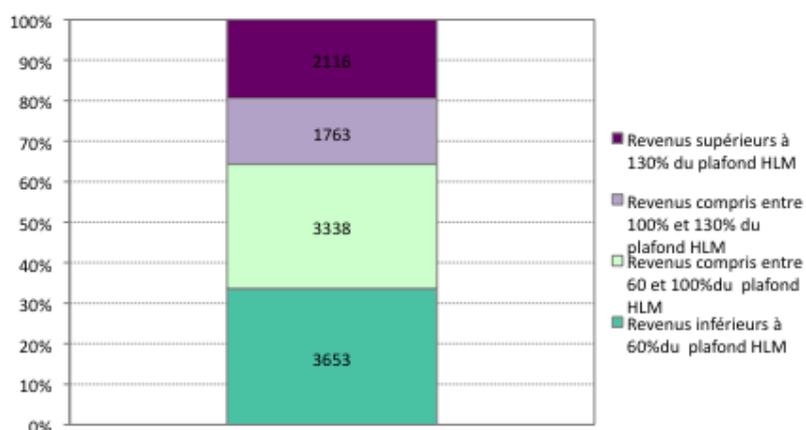
Le niveau de précarité des ménages du territoire peut être approché :

- **d'une part à partir des données générales sur les revenus de la population, issues :**
 - de la Direction Générale des Finances Publiques : les 10% des ménages les plus modestes de La Domitienne ont des revenus inférieurs à 570 € par mois.

- des fichiers FILOCOM : 7 000 ménages, soit près des deux tiers des ménages de La Domitienne, propriétaires et locataires confondus, disposent de revenus inférieurs au plafond HLM, de qui pourrait leur permettre de prétendre à un logement social ; parmi eux, 3 653, soit un tiers des ménages, disposent de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM, ce qui pourrait théoriquement leur permettre d'accéder à un logement très social.

Niveau des revenus des ménages de la CC La Domitienne en 2011

Source : FILOCOM 2011



▪ d'autre part

à partir des données 2013 de la Caisse d'Allocations Familiales :

- 4 171 ménages sont allocataires de prestations CAF sur le territoire de la Domitienne ; 1 627 soit près de 42% d'entre eux vivent sous le seuil de bas revenus (celui-ci correspondant à 60% du revenu médian des ménages au niveau national, soit 1 021 € par mois au 31 décembre 2013).
- 1 131 ménages soit près de 11% du nombre total de ménages, bénéficient d'un minimum social (Allocation Adulte Handicapé ou RSA). Le nombre de ces ménages a augmenté de 26,4% entre 2009 et 2013 ; la progression a été particulièrement marquée chez les allocataires de RSA (+35% entre 2009 et 2013), confirmant la dégradation de la situation des plus fragiles.

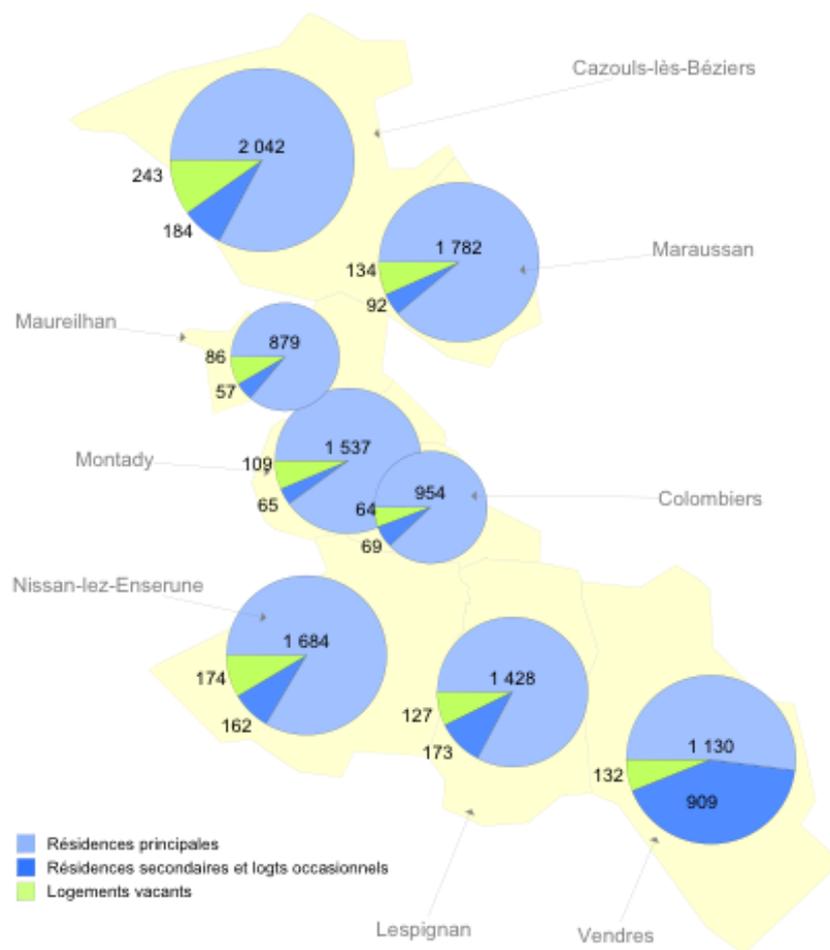
Le pourcentage de bénéficiaires de minima sociaux est faible sur les 3 communes du centre de la Communauté de communes : Colombiers, Maureilhan, Montady ; il est le plus élevé (13,4%) sur la commune de Cazouls-les-Béziers qui regroupe à elle seule 22% des bénéficiaires de minima sociaux du territoire, confirmant ainsi les indicateurs de sensibilité sociale précédemment mis en évidence (un revenu annuel médian par Unité de Consommation de 8% inférieur à la moyenne communautaire et un niveau de revenu des 10% des ménages les plus modestes de 16% inférieur à la moyenne communautaire).

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Composition du parc de logements 2013

Nombre de logements

CC Domitienne	14 216
Département Hérault	649 777 (2011)
CA Béziers Méditerranée	68 827 (2011)



Source : FILOCOM 2013

3 – Le parc de logements et les évolutions et tendances du marché

3.1 – Les caractéristiques majeures du parc de logements

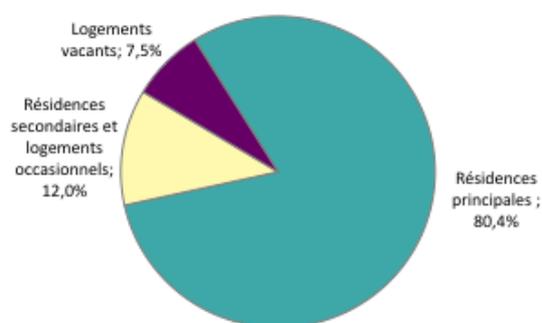
Un parc de logements essentiellement résidentiel

Le parc de logements de la Communauté de communes La Domitienne est composé de **14 216 logements** dont :

- 11 436 résidences principales, soit 80,4% du parc total,
- 1 711 résidences secondaires ou logements occasionnels, soit 12,0% du parc total,
- 959 logements vacants, soit 7,5% du parc total.

Composition du parc de logements de la CC de la Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013



Le parc de résidences secondaires est globalement réparti à égalité entre :

- la commune littorale de Vendres, dont il représente 44% du parc de logements total ; il s'agit pour l'essentiel de petits logements touristiques (38% de P1 ou P2, plus d'un tiers de P3), construits dans les années 1980-1990.
- les autres communes de La Domitienne, dont il ne représente toutefois que 6,5% du parc de logements total ; il s'agit là d'un parc plus ancien (maisons de familles conservées en tant que résidences de vacances), construit pour près de 60% avant 1915, et de plus grande taille (24% de P1 ou P2, un quart de P3).

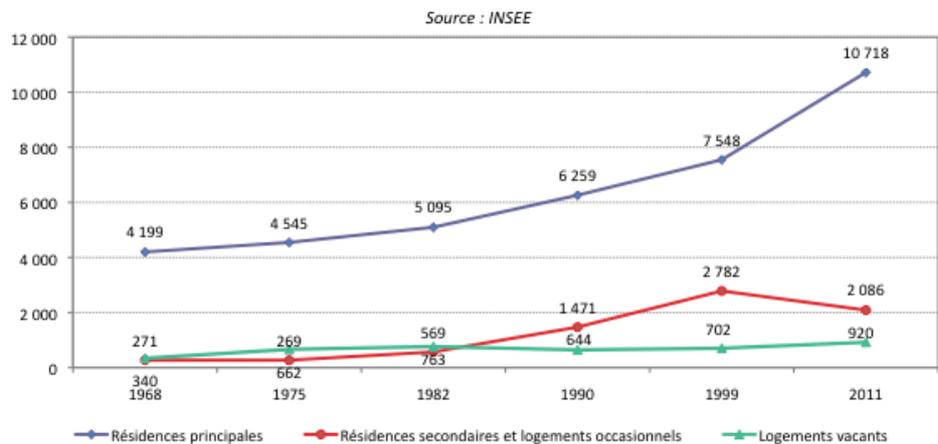
Un parc de résidences principales en forte croissance et une mobilisation du parc de résidences secondaires

L'essentiel de la croissance du parc de logements est portée par le parc de résidences principales : entre 1999 et 2011, l'INSEE a recensé 3 170 résidences principales supplémentaires sur La Domitienne, soit une augmentation de l'ordre de 2,5% en moyenne par an.

Si l'essentiel de la croissance du parc de résidences principales a été porté par la construction neuve, il convient de noter **qu'une part significative du parc de résidences secondaires a également été mobilisée au cours des dernières années pour répondre à la demande résidentielle** ; près de 700 résidences secondaires, soit un quart du parc total, ont ainsi disparu entre 1999 et 2011, alors que leur nombre avait pratiquement doublé entre 1990 et 1999.

Le parc de logements vacants a quant à lui enregistré une croissance sensible entre 1999 et 2011 avec 218 logements supplémentaires.

Evolution du parc de logements de la CC La Domitienne entre 1968 et 2011



Un parc de résidences principales peu diversifié, des besoins en logement insatisfaits

Un parc majoritairement individuel

Le parc de résidences principales de la Communauté de communes La Domitienne est à 86% composé de logements individuels ; la construction neuve des dernières années, axée sur la maison individuelle, a conforté cette typologie très marquée.

A titre de comparaison, le pourcentage de logements individuels n'est en moyenne que de 49,5% sur le département de l'Hérault et de 47,3% sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée voisine (Données INSEE 2011).

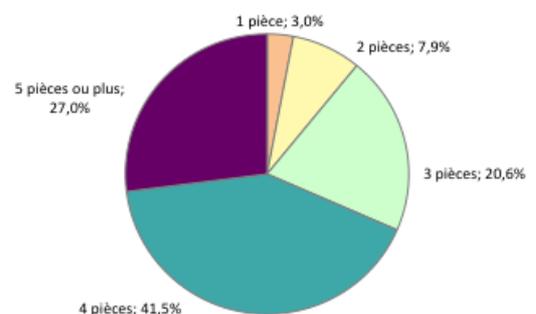
Un déficit marqué en petits logements

Le déficit en petit logements du territoire est sans nul doute un des obstacles majeurs au logement des jeunes, et plus largement de toutes les personnes seules ne disposant pas de revenus suffisants pour accéder à un logement de grande taille.

Aujourd'hui, les petits logements (341 studios ou T1 et 907 T2) représentent à peine 11% du parc de résidences principales de la Communauté de communes La Domitienne, alors que plus d'un quart des ménages sont composés d'une seule personne. A titre de comparaison, le pourcentage de petits logements atteint 20,7% sur le département de l'Hérault et 15,6% sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Répartition par taille du parc de résidences principales de la CC de la Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013

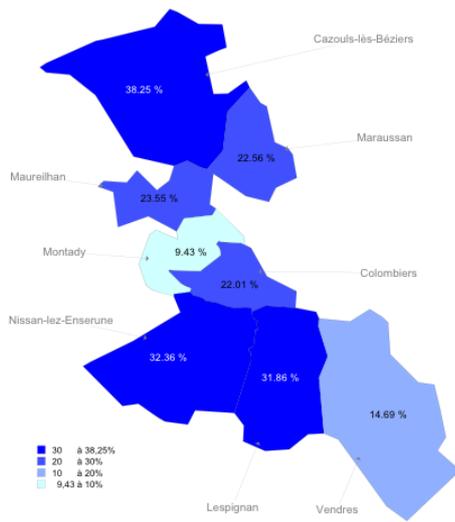


PLH Communauté de communes de la Domitienne

Age du parc de résidences principales 2013
Parc antérieur à 1915

Part du parc antérieur à 1915

CC Domitienne	25,50 %
---------------	---------

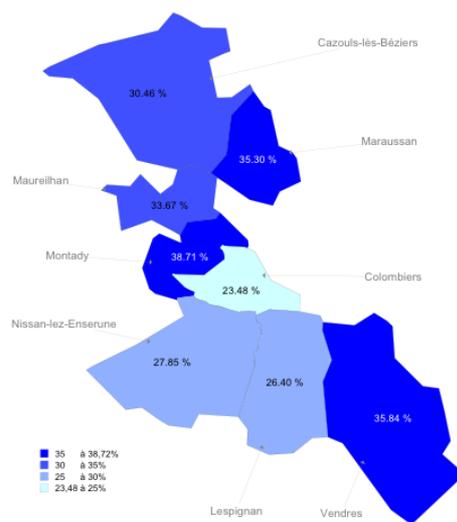


Source : FILOCOM 2013 PLH Communauté de communes de la Domitienne

Age du parc de résidences principales 2013
Parc récent

Part du parc postérieur à 2000

CC Domitienne	31,70%
---------------	--------



Source : FILOCOM 2013

La production récente, essentiellement centrée sur la maison individuelle, est venue renforcer ce déséquilibre ; elle pénalise une partie non négligeable de la population locale (notamment les personnes âgées contraintes à rester dans un logement souvent trop grand, et les jeunes adultes contraints quant à eux à quitter le territoire pour trouver un logement adapté à leurs besoins, tant en taille qu'en niveau de loyer).

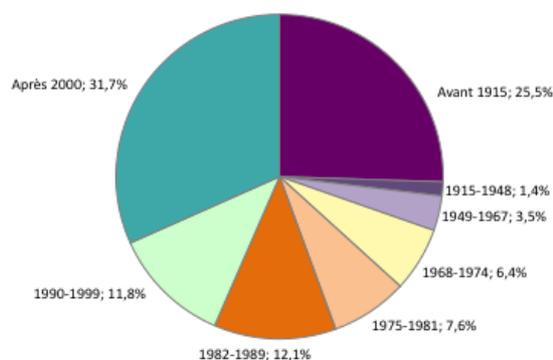
Un parc majoritairement récent

Le parc de résidences principales de La Domitienne est relativement récent : **près d'un tiers des résidences principales sont postérieures à 2000, 43% à 1990**. Le pourcentage de résidences principales récentes (postérieures à 1990) dépasse même les 50% sur les communes de Vendres et de Montady ; il s'agit là des communes qui ont enregistré les taux de croissance démographique les plus élevés sur la période 1990-2006.

A l'inverse, le parc ancien est bien représenté sur Cazouls-les-Béziers Nissan-les-Ensérune et Lespignan, où plus de 30% des résidences principales sont antérieures à 1915. Sur ces communes dotées d'un centre ancien important, les questions de requalification du bâti ancien et de lutte contre l'indignité sont particulièrement prégnantes.

Répartition par âge du parc de résidences principales de la CC La Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013



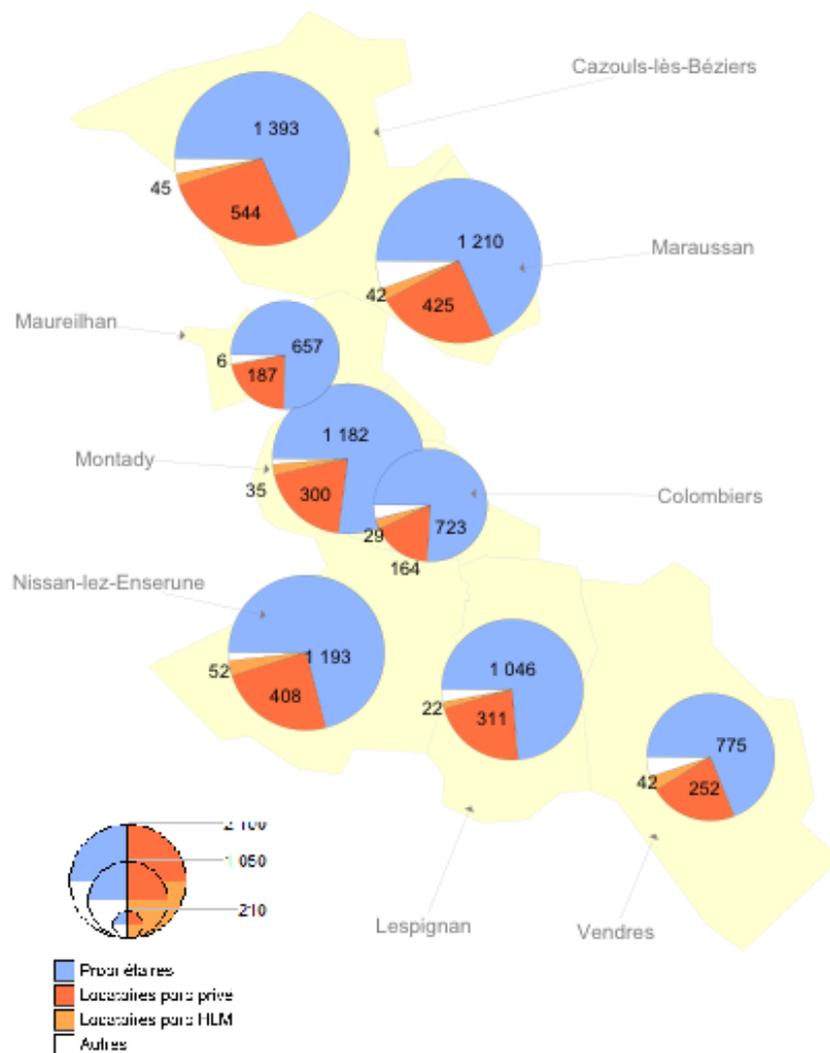
Une offre locative faible

La faiblesse du parc locatif est également un des obstacles majeurs au déroulement d'un parcours résidentiel sur le territoire, notamment pour les jeunes et les ménages à faibles revenus.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Statut d'occupation du parc de résidences principales 2013

	Propriétaires	Locataires parc privé	Locataires parc HLM
CC Domitienne	71,7%	22,7%	2,4%
Département Hérault	54,8%	33,2%	9,3%
CA Béziers Méditerranée	53,1%	34,3%	10,5%

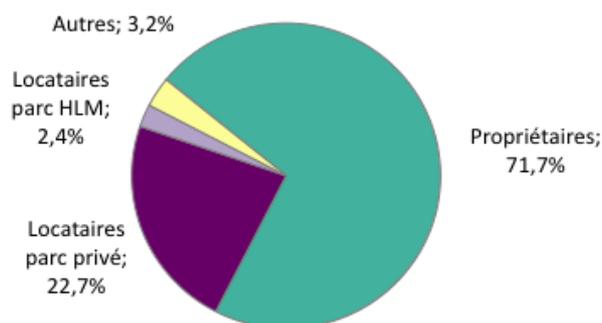


Source : RPLS et FILOCOM 2013

Avec quelques 2 864 logements, le parc locatif (privé et public confondu) représente un quart seulement de l'offre de logement de la Communauté de communes La Domitienne, contre plus de 42% en moyenne sur le département de l'Hérault et près de 45% sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de la CC La Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013



La part du parc locatif est globalement homogène sur les différentes communes composant le territoire, comprise entre 20,2% à Colombiers et 27,3% à Nissan-lez-Ensérune.

Un parc ancien à améliorer et réinvestir

Avec 4 264 logements antérieurs à 1948, le parc ancien représente 30% du parc de logements de la Communauté de communes La Domitienne.

Parc ancien antérieur à 1948

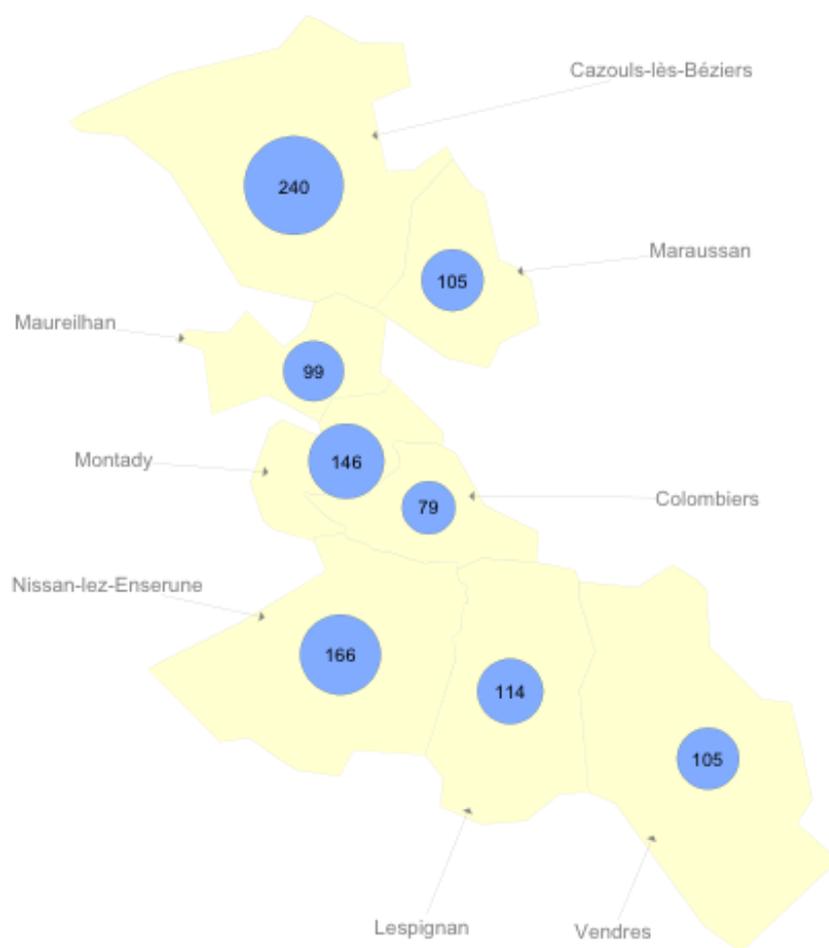
	Résidences principales	Résidences secondaires ou occasionnelles	Logements vacants	Parc total antérieur à 1948
Nombre de logements	3 071	559	634	4 264
Part au sein du parc concerné	26,9%	32,7%	13,0%	59,3%
Part au sein du parc antérieur à 1948	73,9%	13,1%	13,0%	100,0%

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Indignité - Parc Privé Potentiellement Indigne 2011

Nombre de logement PPPI

CC Domitienne	1 054
---------------	-------



Source : FILOCOM 2011

Le parc ancien occupé

Près de trois quarts des logements anciens sont occupés à titre de résidence principale ; ce parc occupé peut ne pas poser problème dès lors qu'il est bien entretenu, mais force est de constater qu'une part importante de ces résidences principales anciennes peut nécessiter des travaux d'amélioration :

- près de 35% des résidences principales sont sans confort ou ne disposent que d'un confort partiel ;
- 1 054 logements privés potentiellement indignes sont recensés sur le territoire sur la base du fichier FILOCOM, soit 10,2% du parc privé. Ce parc privé potentiellement indigne (PPPI) est aux deux tiers composé de logements anciens, antérieurs à 1945, et par conséquent essentiellement localisés sur les bourgs centres les plus importants : Cazouls-les-Béziers qui a elle seule concentre près d'un quart du parc potentiellement indigne ancien, et Nissan-lez-Ensérune. La lutte contre la déqualification et la paupérisation de leurs centres anciens sont d'ailleurs des enjeux majeurs pour les Elus de ces communes.

Le parc potentiellement indigne

La notion d'habitat indigne, qui, à l'origine, était un concept plus politique que juridique, est désormais, en application de l'article 84 de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (Loi MOLLE) du 25 mars 2009, une notion juridique introduite à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, dite « Loi Besson ».

Est ainsi défini l'habitat indigne : *« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »*

Cette définition implique nécessairement que ces situations de danger et de salubrité soient traitées avec les moyens adéquats, dès lors qu'il y a risque manifeste pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Cela renvoie à la mise en œuvre des pouvoirs de police des Préfets (insalubrité, locaux impropres, plomb accessible...) et des Maires, tant en police générale en application de l'article 2212-2 du Code général des collectivités territoriales, que sur le fondement du règlement sanitaire départemental (RSD) et qu'en police spéciale (édifices menaçant ruine, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation).

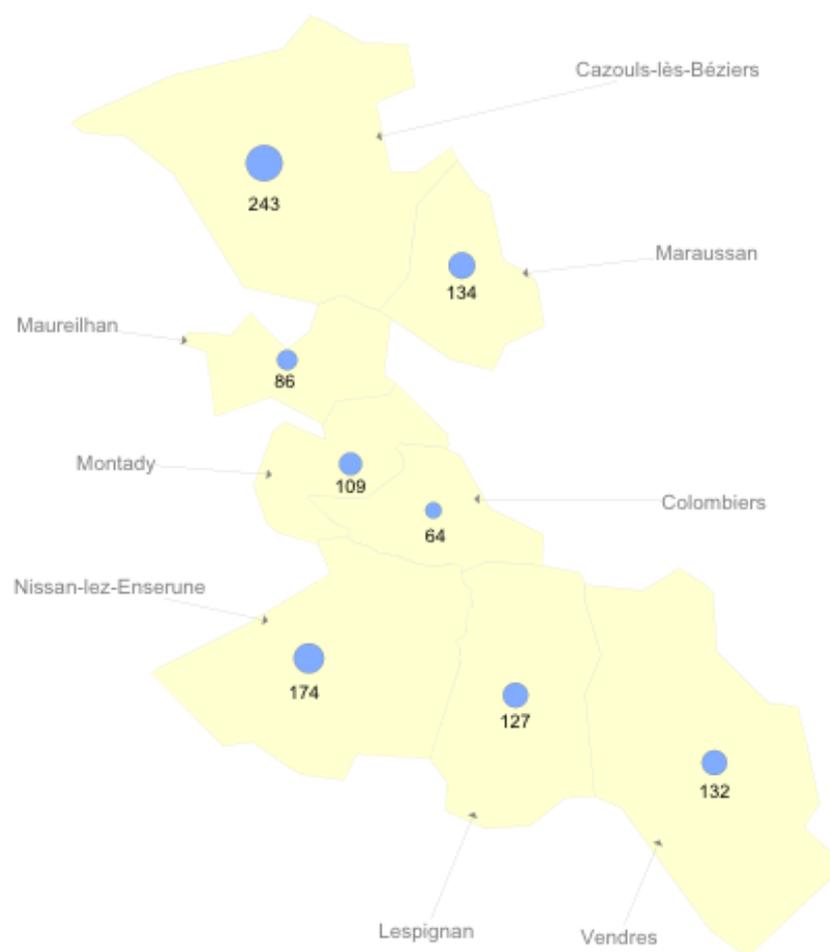
La notion d'habitat indigne trouve son application dans les politiques publiques de l'habitat :

- l'article 4 de la loi Besson, tel que complété par la loi MOLLE, précise le champ et le mode d'institution de l'observatoire nominatif départemental de l'habitat indigne et non décent qui doit accompagner le volet « habitat indigne » des Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Le PDALPD doit prévoir le repérage de l'habitat indigne et des logements non décents ainsi que les actions de résorption correspondantes.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Vacance Nombre de logements vacants 2013

CC Domitienne	1 069
Département Hérault	47 404 (2011)
CA Béziers Méditerranée	8 320 (2011)



Source : FILOCOM 2013

- les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent également prévoir le repérage de l'habitat indigne et les actions de résorption correspondantes.

L'habitat indigne sur le territoire du PLH est classiquement approché à partir des données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) issues du fichier FILOCOM de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le PPPI est composé des ménages du parc privé (propriétaires occupants et locataires de résidences principales) habitant :

- un logement classé en catégorie cadastrale 6 (ordinaire) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 30% des plafonds de ressources HLM ;
- un logement classé en catégorie cadastrale 7 ou 8 (médiocre ou très médiocre) et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM.

FILOCOM estime à **1 054 le nombre de logements potentiellement indignes sur l'ensemble de la Communauté de communes La Domitienne, soit 10% environ du parc privé**. Ce chiffre doit être interprété avec prudence ; en effet, comme la plupart des données fiscales, il restitue des informations majoritairement déclaratives et il est fréquent que la valeur cadastrale ne reflète pas l'état réel des logements.

Sur les 1 054 logements privés potentiellement indignes, 414 relèvent des catégories cadastrales 7 et 8 (état médiocre ou très médiocre), soit 6,6% du parc privé total : 44% de ces logements privés potentiellement très dégradés sont situés sur les communes de Cazouls-les-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.

Le parc ancien vacant

Avec 1 069 logements au 1^{er} janvier 2013, **le parc vacant constitue un gisement non négligeable pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle**.

Ce parc vacant est majoritairement ancien : 57% des logements vacants du territoire sont antérieurs à 1915 ; ce pourcentage atteint 68% si l'on exclut du parc vacant les logements postérieurs à 2000, correspondant logiquement à des logements neufs non encore occupés et ne relevant donc pas de la vacance sensu stricto.

Les données relatives à la vacance doivent en effet être appréhendées avec prudence. Il convient en effet de distinguer :

- la **vacance dite conjoncturelle** : biens en cours d'achèvement, à la vente ou à la location, en attente d'occupation) ;
- la **vacance dite structurelle** : biens vacants depuis plusieurs années, ne pouvant être remis sur le marché de la location ou de la vente, pour des raisons techniques liées à leur état de dégradation, juridiques (dans l'attente du règlement d'une succession par exemple) ou encore en raison des désidératas de leurs propriétaires.

L'exploitation des données FILOCOM 2013 révèle que parmi les 1 069 logements vacants recensés :

- près de 560, c'est à dire plus de la moitié, sont vacants depuis moins de un an ; il s'agit là de la vacance dite conjoncturelle.
- 200 seulement, soit 19%, sont vacants depuis 4 ans ou plus ; il s'agit là de la vacance dite structurelle dont une partie – la moins dégradée - pourrait être requalifiée pour produire une offre résidentielle nouvelle. Ce parc vacant « véritable » est pour moitié concentré sur les deux communes dont les centres anciens sont les plus importants, à savoir Cazouls-les-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.

Le Programme d'Intérêt Général de La Domitienne

D'une durée de 3 ans, le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2013-2016 de la Domitienne a pour objectifs le maintien des propriétaires occupants et notamment des personnes âgées en centre ancien, et le développement d'une offre privée de logements aidés ; les aides financières allouées portent donc à la fois sur l'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées, le traitement de l'habitat indigne, l'amélioration thermique du parc de logements anciens, le développement d'une offre de logements privés à loyers maîtrisés et la mise en valeur du patrimoine architecturale et des façades.

Le bilan de la première année d'opération (oct 2013-oct 2014) rend compte d'une dynamique certaine : 286 propriétaires ont été rencontrés et 83 dossiers déposés.

Bilan de la 1^{ère} année du PIG 2013-2014

	<i>Objectifs annuels</i>	Dossiers déposés entre le 1/10/2013 et le 30/09/2014	Dossiers en cours
PO :	62	64	24
Très dégradé	4	-	2
Autonomie	20	19	2
FART exclusivement	34	45	20
Autres travaux	4	-	-
PB :	15	4	12
Très dégradé	5	3	5
Transformation d'usage	5	-	3
FART	3	-	3
LTD / RSD	2	1	1
Façades :	27	16	6

Source : Urbanis

L'objectif de travaux réalisés par des propriétaires occupants est dépassé. C'est aussi la catégorie de propriétaires la plus présente sur le territoire. Les propriétaires bailleurs sont par contre sous-représentés et les objectifs difficiles à atteindre. Cette tendance s'observe également au niveau régional.

3.2 – La construction neuve

Une attractivité résidentielle forte

L'essentiel de la croissance démographique de La Domitienne, nous l'avons déjà souligné, est porté par son solde migratoire. Les atouts du territoire sont en effet nombreux :

- la proximité de Béziers et de ses zones d'emplois où travaillent une large majorité des résidents de La Domitienne ;
- la qualité de sa desserte routière : les communes de La Domitienne sont desservies par un réseau de routes départementales qui convergent vers Béziers, mettant la ville centre à moins de 20 mn de Cazouls-les-Béziers, 15 mn des autres communes ; le territoire bénéficie en outre d'un accès rapide à l'A9 via l'échangeur de Béziers Ouest ;
- un bon niveau d'équipement notamment en matière scolaire : collèges à Cazouls-les-Béziers et Vendres, écoles maternelles et élémentaires sur chacune des communes du territoire ;
- un environnement rural largement préservé, un patrimoine naturel et historique riche et largement reconnu (Etang asséché de Montady, Oppidum d'Ensérune.....)

Deux indicateurs attestent du développement du phénomène de résidentialisation du territoire de La Domitienne :

- Une production de logements excédentaire au regard des besoins liés au développement économique du territoire : pour 2 emplois créés entre 1999 et 2011, 3 logements supplémentaires ont été produits.
- Une diminution sensible du pourcentage d'actifs vivant sur la Communauté de communes et y travaillant, passé de 30,5% à 25,8% entre 1999 et 2011.

Avec 60 emplois pour 100 actifs habitant le territoire et ayant un emploi, la Communauté de communes La Domitienne s'affirme comme un espace à dominante résidentielle. A titre de comparaison, ce ratio est de 1 sur le département de l'Hérault et il atteint 1,3 sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, qui concentre un nombre important d'emplois.

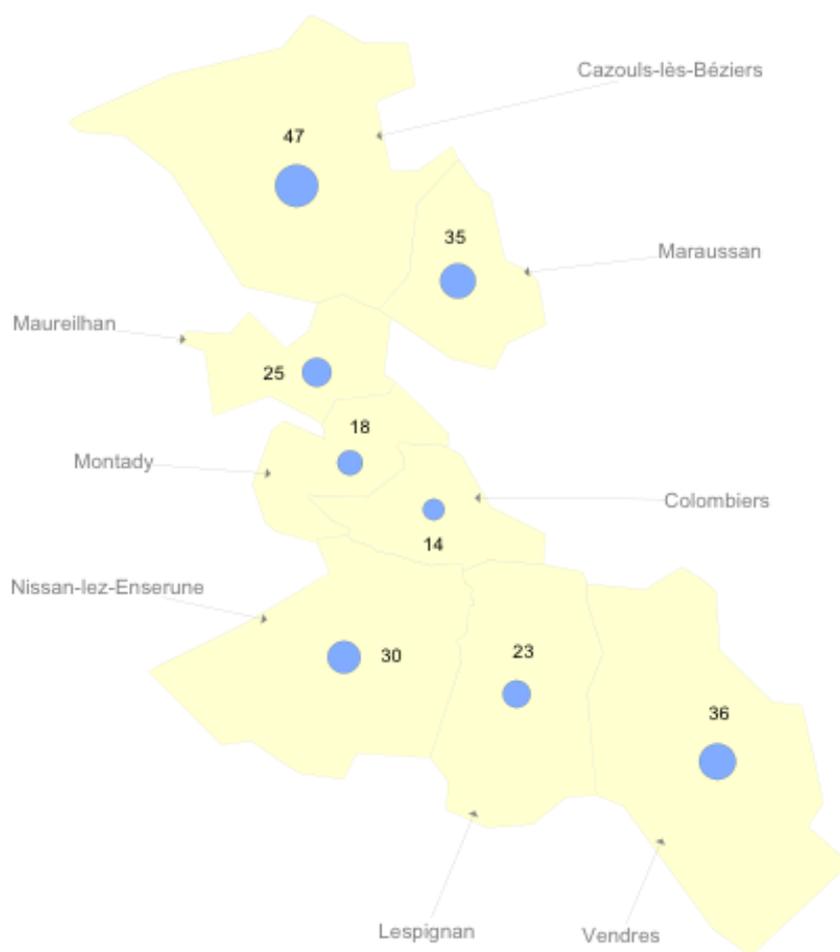
A l'échelle du territoire, la commune de Colombiers est la seule commune qui compte plus d'emplois que d'actifs occupés (121 emplois pour 100 actifs ayant un emploi et habitant la commune) ; sa zone d'activités économiques Cantegals – Viargues de 44 hectares est en effet le premier pôle commercial de l'Ouest Biterrois. La commune de Vendres présente également un ratio emplois / actifs occupés élevé, proche de 1, qui s'explique par la présence sur son territoire d'un pôle d'emplois également important, le Parc d'Activités Via Europ sur 75 ha.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Construction neuve 2007-2013

Nb de logts commencés en moyenne par an

CC Domitienne	229
---------------	-----



Source : SITADEL

L'évolution et les caractéristiques de la construction neuve

Une construction neuve en recul au cours des 3 dernières années

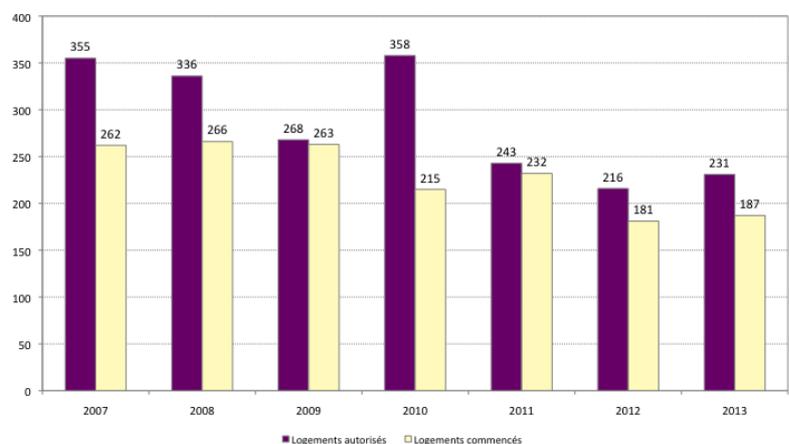
La construction neuve s'est maintenue à un niveau relativement élevé depuis 2007 avec 284 logements autorisés et 229 commencés en moyenne par an sur la période 2007-2013 sur l'ensemble du territoire de La Domitienne.

L'historique de la construction neuve montre néanmoins **un ralentissement sensible au cours des 3 dernières années** tant en nombre de logements autorisés que de logements commencés :

Evolution de la construction neuve sur la période 2007-2013

	Nombre de logements autorisés en moyenne par an	Nombre de logements commencés en moyenne par an
2007-2010	329	251
2011-2013	230	200

Evolution de la construction neuve sur la CC La Domitienne entre 2007 et 2013



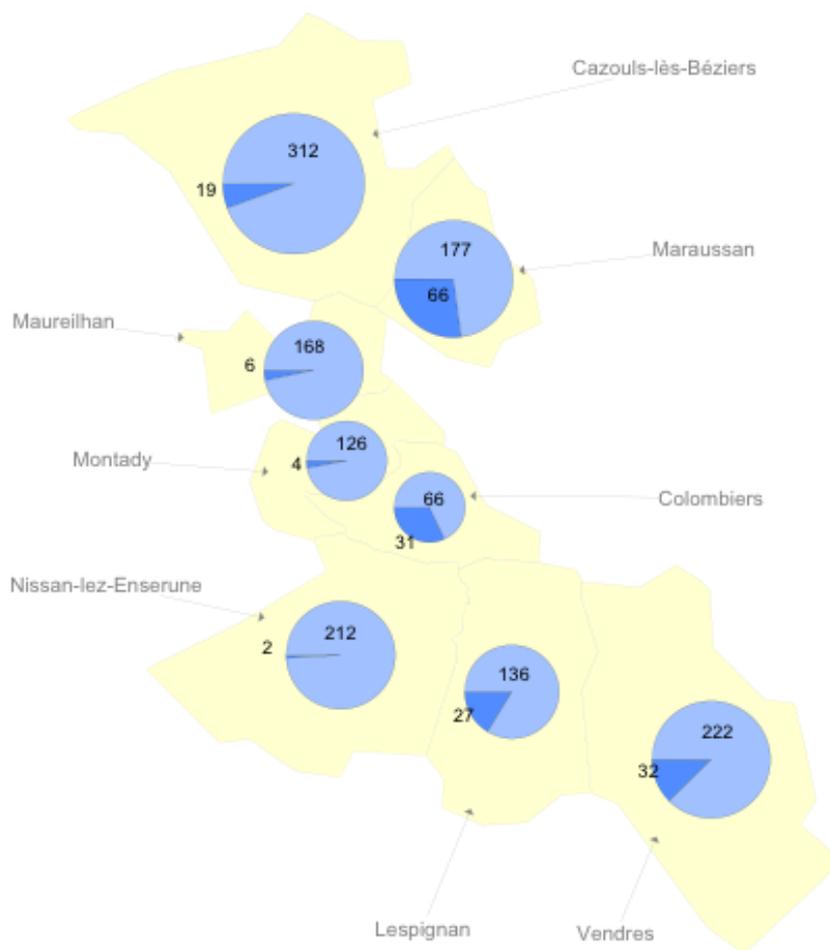
Ce ralentissement s'explique par la combinaison de 3 facteurs principaux :

- la crise immobilière débutée en 2008/2009 ;
- le manque de foncier disponible sur un certain nombre de communes dont les Plans Locaux d'Urbanisme n'ont pu être approuvés qu'en 2011/ 2012 (Cazouls-les-Béziers, Nissan-lez-Ensérune, Maureilhan) voire 2013 (Colombiers) ;
- les délais inhérents aux procédures ZAC sur Colombiers, Nissan-les-z-Ensérune notamment.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Typologie de la construction neuve

	Collectif	Individuel
CC Domitienne	187	1 419

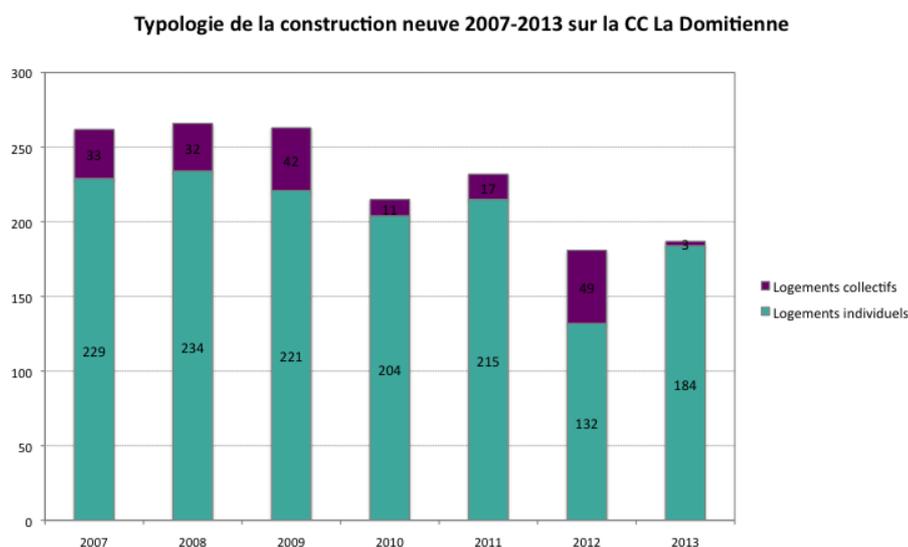


Source : SITADEL

Une construction neuve quasi-exclusivement individuelle

La construction neuve est calquée sur la demande classique des jeunes ménages, quasi-exclusivement orientée vers le modèle pavillonnaire : 88% des constructions mise en chantier entre 2007 et 2013 sont ainsi des logements individuels.

A la différence d'autres territoires péri-urbains où les programmes de logements collectifs ont eu tendance à se développer au cours des dernières années, le pourcentage de logements collectifs reste marginal et ne dépasse généralement pas 15% de la production totale annuelle de la Domitienne ; il correspond pour l'essentiel à des programmes de logements locatifs aidés.



Deux communes présentent ainsi une production récente plus diversifiée, en lien avec la réalisation de programmes locatifs sociaux ::

- Maraussan où les 66 logements collectifs commencés entre 2007 et 2013 (dont les 34 logements HLM du Domaine de Vinéa livrés en 2013) représentent 27% de la production totale ;
- Colombiers où les 31 logements collectifs commencés entre 2007 et 2013 représentent 31% de la production totale ; ces logements sont répartis au sein de deux programmes récents : les 16 logements de la résidence Ensellia et 15 appartements au sein de l'opération de La Noria.

L'évolution des modes de production

Conscients des enjeux liés au développement démographique et urbain de leurs communes, les Elus de La Domitienne affichent une volonté de maîtrise de leur urbanisation.

Celle-ci se traduit par une modération des objectifs de développement inscrits aux Plans Locaux d'Urbanisme, mais également le cas échéant par la remise en cause d'opérations d'urbanisme jugées trop importantes (annulation de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Muscat à Montady, sur laquelle étaient programmés quelques 400 à 450 logements ; annulation de la Zone d'Aménagement Concerté de 155 logements prévue sur la commune de Cazouls-les-Béziers).

Les nouveaux outils d'urbanisme opérationnels

Si l'essentiel du développement urbain des années 1990-2000 s'est fait sous forme de lotissements privés, certaines communes ont choisi de mener à bien des opérations de lotissements communaux qui leur ont permis de proposer des terrains à bâtir à des prix sensiblement inférieurs aux prix du marché libre ; c'est le cas des communes de :

- Cazouls-les-Béziers : lotissement « Les Versants du Péras » de 37 lots en 2002-2003 et lotissement « Le Péras » de 7 lots en 2012 ;
- Lespignan : lotissement « Le Clos du Moulin » de 7 lots en 2002 et lotissement « Emile Camps » de 13 lots en 2009 ;
- Montady qui envisage la réalisation d'un lotissement communal de 20 à 25 lots, destinés notamment à des primo-accédants.

Plus récemment, les communes ont privilégié le recours à l'outil opérationnel ZAC ; cinq communes du territoire portent ainsi des projets de ZAC, qui traduisent une plus grande volonté de maîtrise à la fois de la forme urbaine, du financement des équipements mais également du programme de logements dans un objectif de diversification de la production. Le tableau suivant recense l'ensemble des Zones d'Aménagement Concerté en cours de réalisation ou en projet sur la durée du PLH :

Les nouveaux outils de diversification de la production

Commune	Nom et opérateur	Programme
Colombiers	ZAC des Clauzets – Groupe Angelotti	8,4 ha 190 lots dont 47 logements locatifs sociaux (tranches 1 et 2 de 114 lots dont 30 logements locatifs sociaux)
	ZAC des Montarels – Non attribuée (horizon 2024)	9,0 ha 200 logements dont 25% de logements locatifs sociaux
Lespignan	ZAC du Camp Redoun – Hérault Aménagement (opération en cours de réalisation)	230 logements dont 60 logements locatifs sociaux
Maraussan	ZAC La Maraussane - Non attribuée (concertation en cours)	10,9 ha 150 logements potentiels (à préciser par les études préalables)
	ZAC Saint Symphorien – Non attribuée	180 logements potentiels (à préciser par les études préalables)
Nissan-lez-Ensérune	ZAC La Glacière – Groupe GGL	13,0 ha 200 logements répartis en 3 tranches, dont 25% de logements locatifs sociaux
	ZAC Enjalbert - HECTARE	13,3 ha 260 logements dont 20% de logements locatifs sociaux

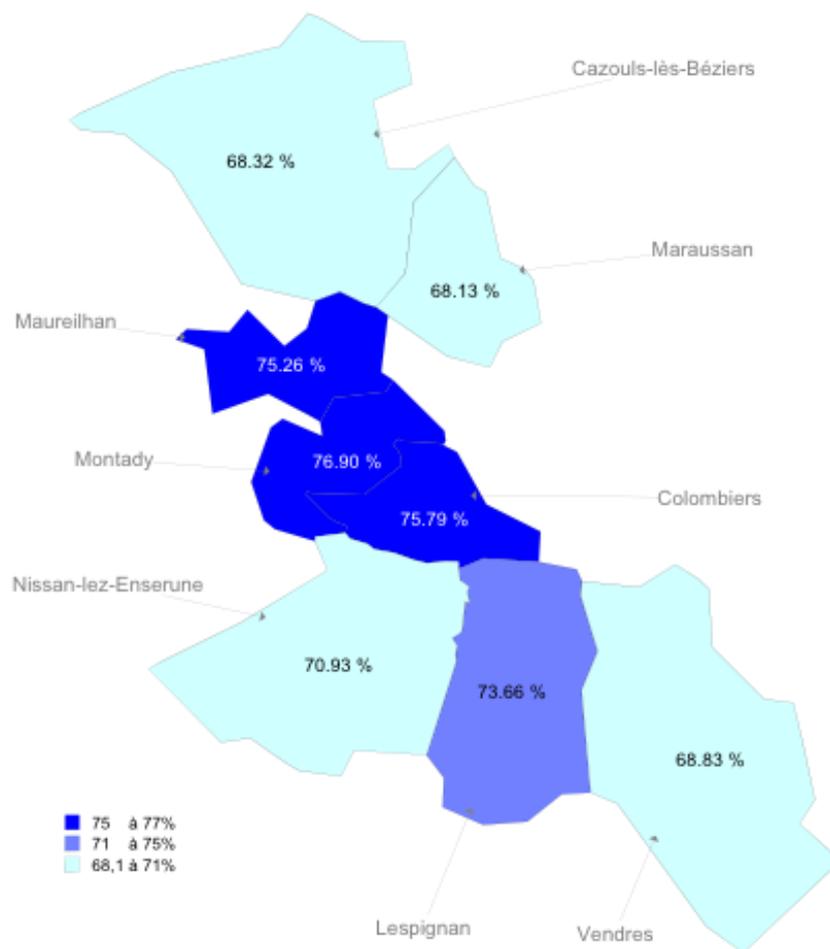
Dans un objectif de mixité sociale, la plupart des communes ont intégré dans leur Plan Local d'Urbanisme les outils permettant d'imposer la réalisation de logements sociaux :

- servitude de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5, II, 4° du Code de l'Urbanisme. Le pourcentage de logements locatifs aidés imposé est compris, selon les communes, entre 20% et 30% (sur Maraussan) ; le seuil d'application de cette disposition est quant à lui plus variable et peut en limiter fortement la portée.
- emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements comportant une part importante de logements locatifs aidés, en application de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme sur Maraussan et Maureilhan.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Statut d'occupation du parc de résidences principales 2013
Parc de propriétaires occupants

CC Domitienne	71,7%
Département Hérault	54,8%
CA Béziers Méditerranée	53,1%



Source : FILOCOM 2013

3.3 – Le marché de l’accession

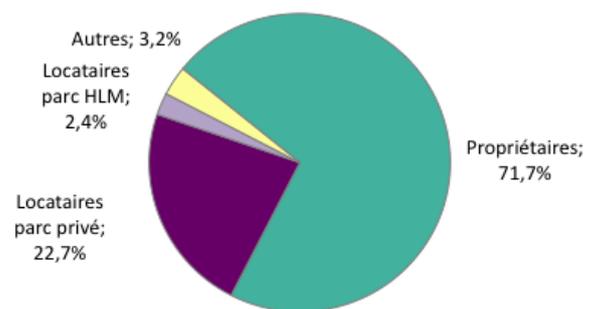
Les principales caractéristiques du parc de propriétaires occupants

En 2013, près de 72% des ménages de La Domitienne étaient propriétaires de leur logement, contre 54,8% en moyenne sur le Département de l’Hérault et 53,1% sur la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée voisine (Données INSEE 2011).

Le pourcentage de ménages propriétaires atteint voire dépasse les 75% sur les trois communes centrales (Colombiers, Maureilhan et Montady)

Statut d'occupation du parc de résidences principales de la CC de la Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013

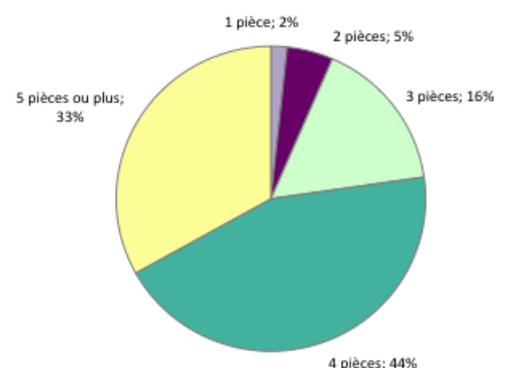


Le parc de propriétaires occupants se caractérise par :

- son caractère récent : près de 42% de logements achevés après 1990 contre 22% de logements antérieurs à 1915.
- la grande taille des logements : une superficie moyenne de près de 100 m² ; plus de trois quarts de T4 et plus, un tiers de T5 et plus.
- le bon niveau de confort des logements : 66% de logements dotés de tous les éléments de confort.

Répartition par taille du parc de logements propriétaires occupants de la CC La Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013



Le marché de l'accession

Les dynamiques locales et les éléments extérieurs déterminant le fonctionnement du marché du logement

Une situation géographique privilégiée, la proximité de l'agglomération de Béziers, moteur du développement résidentiel local

Plusieurs éléments expliquant l'attractivité résidentielle du territoire sont bien présents, à savoir :

- l'expansion de l'agglomération biterroise qui induit des besoins en logements sur le créneau notamment du logement individuel. Les candidats biterrois à l'accession individuelle trouvent difficilement satisfaction sur la ville centre en raison d'un coût du foncier élevé, mais aussi du fait de l'impact des politiques publiques communautaires privilégiant de plus en plus le logement collectif.
- les dessertes routières et autoroutière qui irriguent facilement le territoire de La Domitienne et ont donc un impact direct sur l'attractivité des communes la constituant.

En conséquence, l'afflux de clientèles extérieures reste le moteur principal du marché local à travers :

- l'arrivée croissante de jeunes actifs et de familles constituées qui souhaitent concrétiser leur projet résidentiel ;
- le maintien d'un flux important de ménages plus âgés extérieurs à la région, voire d'origine étrangère, qui disposent de moyens financiers plus importants et s'orientent sur des produits plus haut de gamme (terrain de 1000m² et plus, villas, maisons de caractère).

Notons que d'autres éléments sont à prendre en compte dans l'approche de la demande locale en logements liée à l'évolution interne des ménages locaux : décohabitations et séparations qui influent fortement en terme de besoins sur le créneau du logement locatif (social et privé) dans un contexte d'une démographie porteuse.

D'une manière générale, selon le dire des professionnels rencontrés :

- le territoire de La Domitienne reste toujours porteur pour l'habitat individuel de par sa proximité à Béziers ; les candidats à l'accession prenant de plus en plus en compte le coût de l'éloignement et la desserte en transports en commun dans leur choix d'implantation, la demande a eu tendance à se recentrer sur la première couronne de Béziers au dépend de territoires plus excentrés ;
- les différenciations en terme de dynamiques de marché sont relativement faibles entre les communes de La Domitienne, la grande majorité étant faciles d'accès et bien pourvues en équipements publics, notamment scolaires.

Les éléments qui influencent les conditions de la production, la demande et l'offre en logement

Au plan national, les politiques d'accompagnement financier de l'Etat dans le domaine du logement ont un impact direct sur les conditions de production et de solvabilité des ménages ou des investisseurs :

- conditions d'octroi aux primo-accédants du Prêt à Taux Zéro ;
- éligibilité (ou non) du territoire aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé ;
- réforme des plus-values immobilières (qui a un fort impact sur le marché du logement touristique en particulier).

Le renforcement de la réglementation thermique de même que la raréfaction de l'offre foncière disponible dans le cadre de la mise en application des PPRI sont des éléments qui influent directement sur le coût des produits de sortie de l'immobilier en particulier du logement neuf.

Au plan local, le développement récent sur le territoire de La Domitienne de programmes concertés publics ou privés à travers les ZAC introduit une diversification de l'offre en logements proposée sur les communes concernées : petits immeubles collectifs (logement social), habitat intermédiaire (logements superposés), habitat en bande ; elle constitue une alternative nouvelle au tout lotissement qui a été le moteur du développement résidentiel sur les deux dernières décennies.

Une baisse récente des valeurs foncières et immobilières, mais contrastée selon les différents segments du marché

Faisant suite à une période de forte progression des prix sur l'ensemble des segments du marché, on note depuis 2 ans sur le territoire de La Domitienne les premiers signes du retournement du marché, avec une baisse des prix mesurée à travers les différents indicateurs statistiques (2005/2012) et confirmée par la perception des professionnels de l'immobilier présents sur le secteur d'étude.

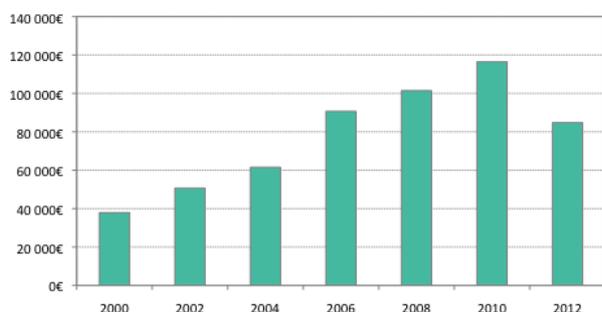
En ce qui concerne le terrain à bâtir

On constate sur le territoire de La Domitienne :

- une très forte progression du prix unitaire du terrain à bâtir entre 2000 et 2010 (triplement des prix) suivi d'un décrochage en 2012 (-28% en moyenne, à 85000 € environ).
- à l'opposé une évolution contrastée de la taille moyenne des surfaces constructibles, globalement comprise entre 580 et 875 m² selon les années ; elle s'établit en moyenne à 650 m² en 2012.

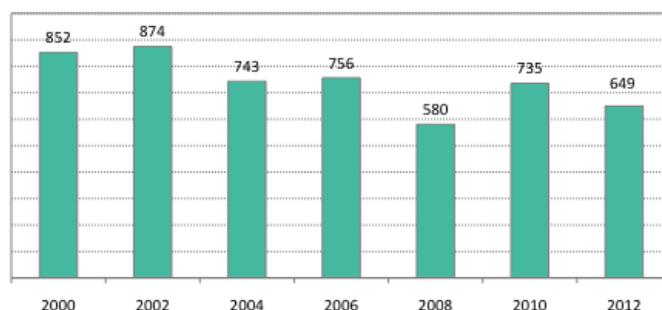
Evolution du prix unitaire moyen des terrains à bâtir 2000/2012

Source : DREAL LR



Evolution de la surface moyenne (en m2) des terrains à bâtir 2000/2012

Source : DREAL LR

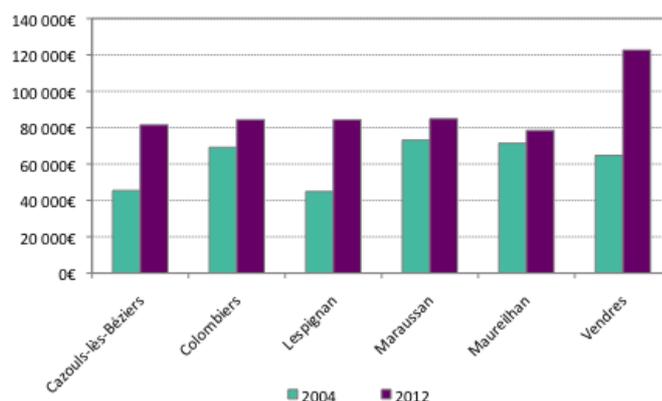


L'analyse de l'évolution des prix à l'échelle communale sur la période 2004 /2012 (selon les données disponibles) indique :

- des valeurs unitaires du terrain à bâtir relativement proches entre communes en 2012, avec une exception pour Vendres où les prix apparaissent nettement plus élevés (mais sur un volume de transactions limité) ;
- une progression des prix fortement différenciée, avec des phénomènes de rattrapage du marché sur les communes de Cazouls-les-Béziers et Lespignan.

Comparaison de l'évolution du terrain à bâtir 2004/2012 selon les communes

Source : DREAL LR

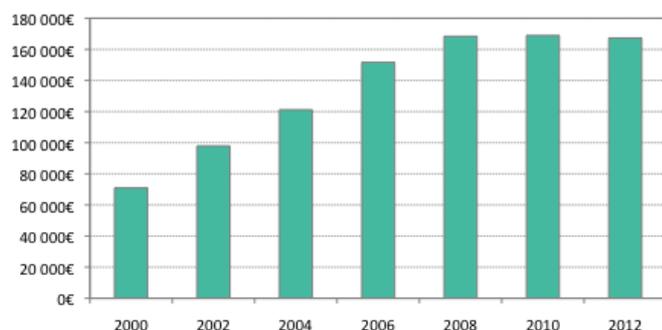


En ce qui concerne les maisons

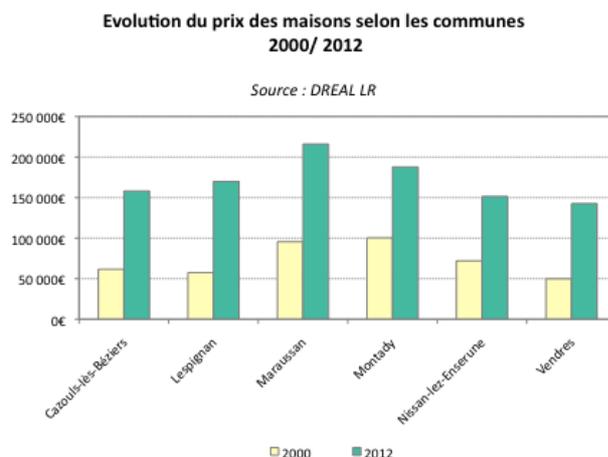
La forte progression des prix (doublement du prix unitaire moyen) des maisons constatée depuis 2000 s'est fortement ralentie à compter de 2008. On constate même une légère inflexion du marché sur l'année 2012, avec un prix unitaire moyen de l'ordre de 167 000 €.

Evolution du prix unitaire moyen des maison anciennes 2000 / 2012

Source : DREAL LR



Les prix les plus élevés (selon les informations disponibles) sont enregistrés sur les communes de Maraussan et Montady, de l'ordre en moyenne de 200 000€ par maison. On retrouve la même hiérarchie des prix par communes en 2000 mais les progressions les plus fortes sont localisées sur les communes de Lespignan et Vendres avec un quasi triplement des prix.

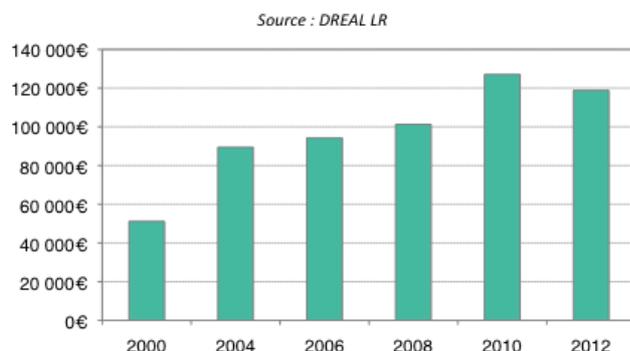


En ce qui concerne les appartements anciens

Là aussi la forte progression des prix se situe sur la période 2000 /2010 avec un prix unitaire moyen multiplié par 2,5.

En 2012, l'inflexion des prix à la baisse est significative : -6,5% sur 2 ans sur les appartements anciens, pour atteindre un prix unitaire moyen de l'ordre de 120 000€.

**Evolution du prix unitaire moyen des appartements anciens
2000 / 2012**



Les dernières évolutions constatées (prix et volume de ventes)

Au dire des professionnels interrogés, on constate sur les premiers mois de l'année 2014, dans le prolongement de la tendance de l'année 2013, et dans un volume de transactions en baisse, une contraction des prix concernant principalement les maisons, mais également les appartements anciens ou récents.

Depuis deux ans, la baisse des prix est de l'ordre de 10% à 20% selon le type de produits et la perception parfois contrastée des agences immobilières. Dans ce contexte, les négociations immobilières entre acheteurs et vendeurs sont particulièrement âpres, avec des délais de transaction rallongés de par les difficultés des vendeurs de biens à intégrer le retournement bien réel du marché.

Sur le créneau du terrain à bâtir, les prix sont stabilisés, avec une forte réticence constatée des propriétaires fonciers à diminuer leurs exigences financières. La régulation du marché amorcée par les aménageurs via une diminution de la taille des lots à bâtir, reste limitée en raison des difficultés de commercialisation constatées sur des terrains de moins de 300 m² et ce malgré un prix attractif. Cela montre l'intérêt limité de la clientèle potentielle sur ce type de produit, perçu comme trop minimaliste, d'autant qu'il reste en diffus des terrains mieux dimensionnés.

Le profil des clientèles acquéreurs de biens immobiliers neufs et anciens

Sur un plan général, les professionnels décrivent une dégradation actuelle des conditions de solvabilisation des candidats à l'achat (accédants et investisseurs) due aux conditions plus difficiles d'accès au crédit, à la baisse des aides publiques au logement, à l'instabilité fiscale (dont réforme des plus-values immobilières) mais également au contexte général de crise économique qui freine la prise de décision.

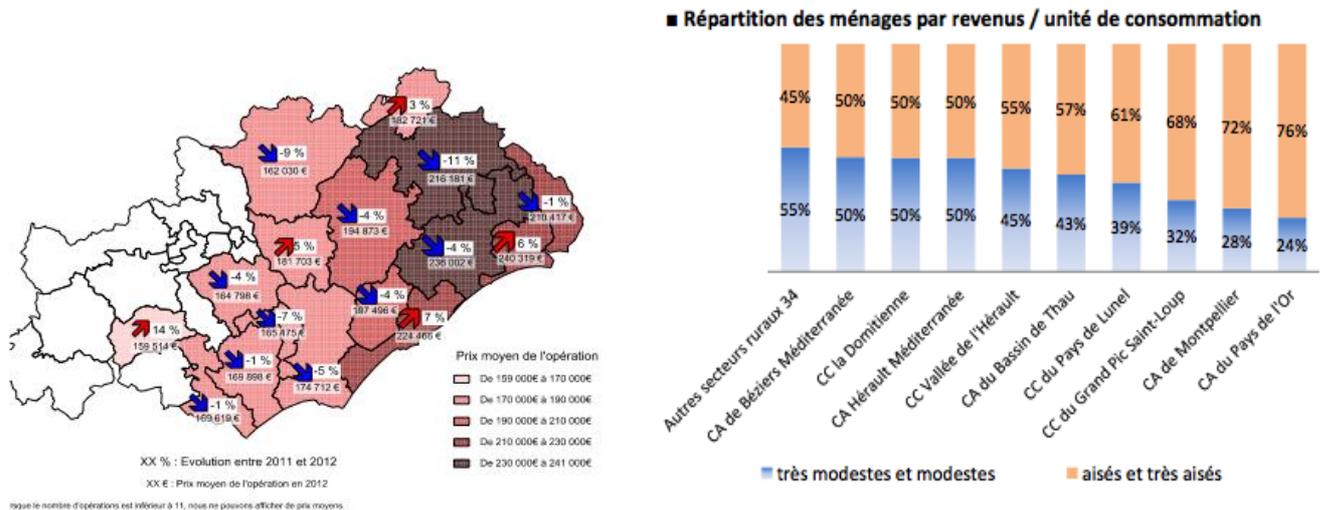
Ces éléments se retrouvent sur le plan national mais ont un impact particulièrement marqué sur le territoire du Biterrois au sens large, de par un contexte socio-économique globalement plus difficile lié notamment à la forte présence de ménages à revenus modestes, voire en situation de précarité.

Une primo-accession à profil économique marqué

L'étude menée par l'Adil de l'Hérault sur l'accession aidée (PTZ+) en 2012 confirme la forte connotation sociale de la primo-accession sur le territoire de La Domitienne (cf carte et graphique ci-après) :

- le coût moyen par opération financée (achat de terrain avec construction d'une maison individuelle) s'élève à 169 619 €, niveau nettement inférieur à la moyenne départementale (184 100 €) et au coût moyen d'opération sur l'Est héraultais et notamment sur l'Agglomération montpelliéraine (236 000 €) ;
- la part des primo-accédants aux revenus modestes voire très modestes atteint 50% du nombre total de primo-accédants. De façon générale, cette part s'accroît en allant vers l'Ouest héraultais et en s'éloignant du littoral ; inversement, la

proportion de primo-accédants disposant de revenus plus élevés, voire aisés, devient majoritaire dans l'Est héraultais et plus particulièrement dans l'aire montpelliéraine et sur le littoral, là on l'on observe précisément les prix moyens d'opérations les plus élevés.



En 2012, les conditions de ressources pour l'octroi du PTZ+ supprimées en 2011, ont été rétablies. Cette aide de l'Etat aux primo accédants a par ailleurs été recentrée exclusivement sur le neuf, avec pour conséquences :

- une diminution de 11% du nombre de PTZ+ accordés en 2012 par rapport à 2011 : 1 684 primo-accédants ont pu bénéficier du PTZ+ en 2012, soit un recul de 71% par rapport à 2011, mais de seulement 11% à champ constant (appartement neuf et maison neuve).
- une diminution du coût moyen des opérations, comprise entre 2% et 9%, alors que la tendance était à une hausse ininterrompue depuis 1999.

Une fragilisation récente des primo accédants

L'allongement de la durée des prêts, combiné aux dispositions de l'Etat en faveur de l'accession à la propriété à travers le Prêt à Taux Zéro (voire le crédit d'impôt sur les intérêts des emprunts) ont permis au cours des années antérieures aux jeunes ménages locaux ou extérieurs de concrétiser leur aspiration résidentielle sur le territoire de La Domitienne, et ce malgré la hausse continue des prix : achat d'une maison individuelle ou d'un appartement neuf pour les plus aisés, acquisition d'une maison de ville ou d'un appartement ancien pour les moins fortunés.

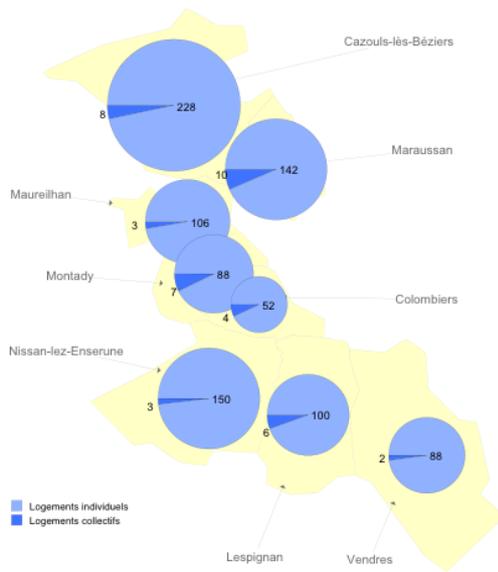
Selon les professionnels, la primo accession est actuellement en difficulté du fait des obstacles rencontrés par les candidats potentiels :

- conditions d'accès au crédit bancaire plus restrictives, malgré la baisse des taux d'intérêt, avec un apport de fonds propres exigé et des garanties de revenus plus élevées ;

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Nombre de PTZ de 2008 à 2012

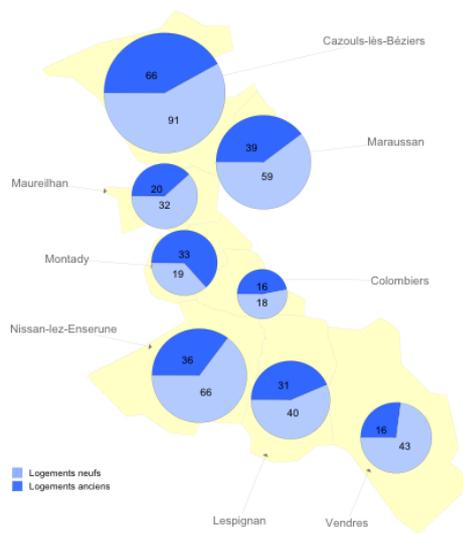
Nombre de PTZ	Individuels	Collectifs
CC Domitienne	954	43



PLH Communauté de communes de la Domitienne

Nombre de PTZ de 2008 à 2012

Nombre de PTZ	Logements anciens	Logements neufs
CC Domitienne	257	368



Source : ADIL 34

- possibilités d'auto-construction de plus en plus restreintes dans le neuf de par les normes techniques exigées (notamment en matière de réglementation thermique) pour obtenir la conformité et l'accès au crédit bancaire ;
- réforme 2012 du PTZ+ qui a exclu de cette aide un certain nombre de ménages potentiels parmi les plus solvables, mais également les projets d'accession dans l'ancien ;
- prix de revient des opérations à la hausse dans l'habitat individuel (coût construction, taxes locales) ;
- budgets fragilisés par le coût croissant de l'énergie (frais chauffage, déplacements).

De fait l'aspiration des jeunes ménages actifs disposant d'un budget global type de 150/170.000€ € (terrain 50/70.000€, maison 100/120.000€) pour un revenu mensuel de l'ordre de 2.200€ à 3.000€ trouve de moins en moins satisfaction ; ceci malgré une offre foncière décrite comme abondante par les professionnels, en lien avec le lancement de lotissements et de ZAC importantes sur le territoire de La Domitienne.

Les cartes ci-contre représentent la ventilation des Prêts à Taux Zéro distribués sur le territoire de La Domitienne sur la période 2008-2012 en fonction de la typologie de l'opération financée. Sur le millier de PTZ+ octroyés, 95% ont concerné une opération d'habitat individuel ; ces prêts ont concerné aussi bien l'achat de logements neufs que l'achat de bâtis anciens, avec une répartition variable selon les communes.

Cependant la réglementation 2012, en excluant du financement aidé les opérations dans l'ancien, a eu pour conséquence directe un effondrement du nombre d'opérations aidées, et ce malgré le recentrage sur les ménages modestes : 64 prêts distribués en 2012 contre une moyenne de 200 l'an entre 2008 et 2011.

Le marché de l'ancien

L'achat d'un appartement ancien (peu d'offres recensées sur le territoire) ou d'une maison de village (biens plus disponibles) peut représenter une réelle opportunité pour les ménages à revenus modestes, du fait de prix relativement accessibles et de possibilités d'auto-réhabilitation. Cette opportunité est d'autant plus réelle que ces mêmes ménages sont généralement exclus, du fait même de leurs faibles revenus, de l'accession dans le neuf.

Dans un certain nombre de cas, il s'agit cependant plus d'un choix par défaut dicté par des raisons économiques que d'une aspiration réelle, notamment de la part de la clientèle jeune ; mais ce choix peut constituer une première étape dans leur parcours résidentiel. C'est le cas de jeunes ménages qui souhaitent résider dans leur commune d'origine et qui réalisent leur premier achat sur ce type de produits : maison de village de l'ordre de 80 à 100.000 € à rénover.

Le marché des villas des années 1970 à 2000, sur terrains de bonnes dimensions (800 m² et au-delà), s'adresse à une clientèle plus âgée et solvable. Il s'agit d'un profil type de cinquantenaires (voir plus), disposant d'importants moyens financiers (suite notamment à la revente d'un bien antérieur) et d'origine extérieure mais disposant souvent d'attaches locales.

Sur ce segment du marché des villas, les négociations à l'achat sont particulièrement âpres avec d'importants rabais négociés par les futurs acquéreurs. L'échelle des prix est relativement large selon la surface du bien (tant de la villa que du terrain), son ancienneté et sa localisation : de l'ordre de 200 000 € à 300 000€, mais largement au-delà pour les maisons disposant de prestations haut de gamme. On note une déqualification de certaines villas construites dans les années 1970, présentant des handicaps tant en terme d'aménagement intérieur que de performance énergétique.

La faible présence des investisseurs privés sur le marché local

Les investisseurs privés sont peu présents sur un territoire largement dominé par l'accession à la propriété et l'habitat individuel. On trouve toujours ponctuellement quelques investisseurs locaux représentés par des professions libérales et des entrepreneurs du BTP, désireux de se constituer un capital immobilier en vue de la retraite, sur des produits immobiliers diversifiés : construction neuve en habitat individuel, rénovation lourde à travers la recombinaison de maisons vigneronnes en plusieurs appartements ou la transformation d'anciens locaux agricoles.

Au dire des professionnels, ce segment du marché est de plus en plus fragilisé localement et l'investissement locatif est en régression ; plusieurs explications à cela :

- un contexte national défavorable à travers l'alourdissement de la fiscalité des revenus fonciers, les réformes successives concernant l'imposition des plus-values immobilières, la mise en œuvre récente de la loi ALUR perçue comme défavorable aux bailleurs privés et une conjoncture économique globalement néfaste à la prise de décision ;
- un contexte local lui aussi négatif de par l'absence de dispositif fiscal d'incitation à l'investissement locatif (Duflot non applicable sur la Domitienne*), la présence toute proche d'une offre surabondante de logements locatifs neufs sur Béziers, la fragilisation sociale des candidats locataires, mais aussi le niveau relativement bas, ajusté à la baisse, des loyers engendrant une faible rentabilité.

** Dans le cadre du plan de relance du logement de l'Etat d'août 2014, le nouveau dispositif d'investissement locatif privé dit « Pinel » sera ouvert à trois communes de La Domitienne classées à compter d'octobre 2014 en secteur tendu B2 : Maraussan, Montady et Vendres.*

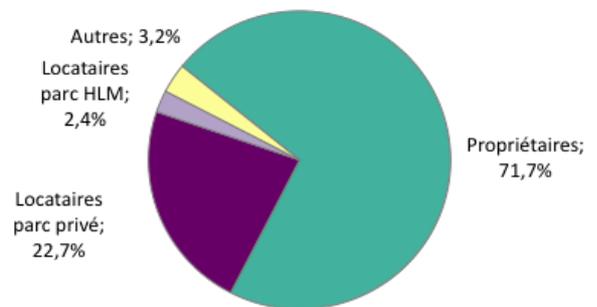
3.4 - Le parc locatif privé

Un parc locatif privé en progression mais encore limité

En 2013, près de 2 600 ménages de La Domitienne sont locataires du parc privé, soit 22,7% du nombre total de ménages. Plus de la moitié de ce parc est concentré sur les trois communes de Cazouls-les-Béziers, Nissan-lez-Ensérune et Maraussan.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de la CC de la Domitienne en 2013

Source : FILOCOM 2013



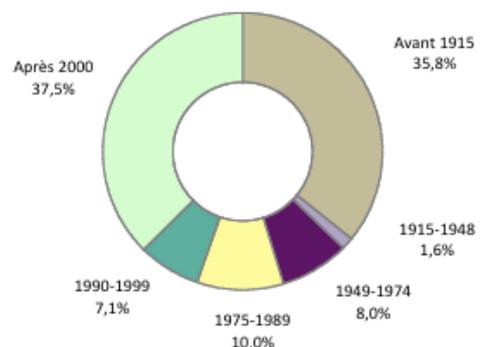
Même si le parc de logements locatifs privés reste nettement inférieur à la moyenne départementale (de l'ordre de 33%), il convient de souligner qu'il a fortement progressé au cours des dernières années : avec 560 logements supplémentaires recensés entre 2006 et 2011, il est ainsi passé de 18,3% à 21,0% du parc de résidences principales (au sens INSEE).

Le parc locatif privé se caractérise par :

- un équilibre entre parc ancien (36% des logements locatifs antérieurs à 1915) et parc récent (38% de logements locatifs achevés entre 2000 et 2013).

Age du parc locatif privé de la CC La Domitienne en 2013

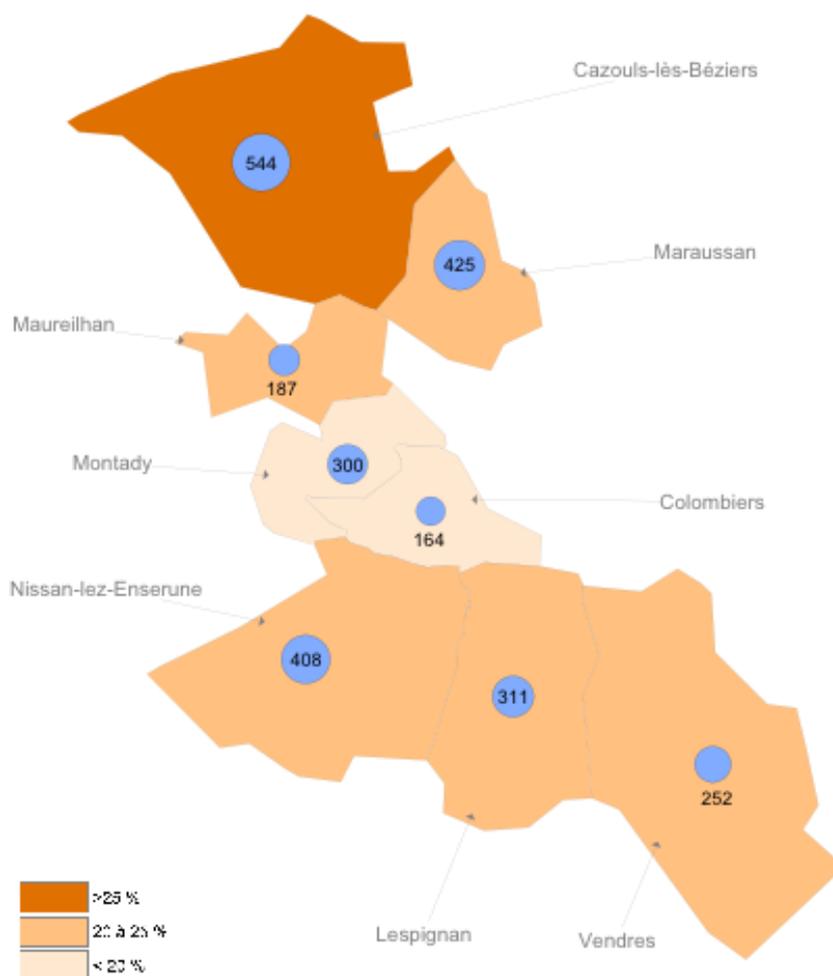
Source : FILOCOM 2013



PLH Communauté de communes de la Domitienne

Statut d'occupation du parc de résidences principales 2013
Parc locatif privé

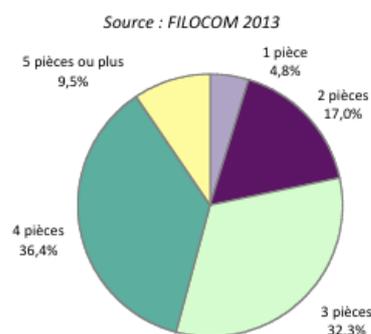
	Nb de logt	Part dans le parc de RP
CC Domitienne	2 591	22,7%
Département Hérault	159 149	33,2%
CA Béziers Méditerranée	17 105	34,3%



Source : FILOCOM 2013

- une taille de logements inférieure à celle des logements de propriétaires occupants : une superficie moyenne de 79 m² et près de 22% de logements de types T1 – T2 (contre 7% seulement dans le parc de propriétaires occupants).
- un niveau de confort satisfaisant mais globalement inférieur à celui des logements occupés par leurs propriétaires : 56% des logements locatifs disposent ainsi de tous les éléments de confort contre 65% dans le parc de propriétaires occupants.

Répartition par taille de logements du parc locatif privé de la CC La Domitienne en 2013



Les caractéristiques du marché locatif

Des besoins réels et les limites actuelles de l'offre locative disponible

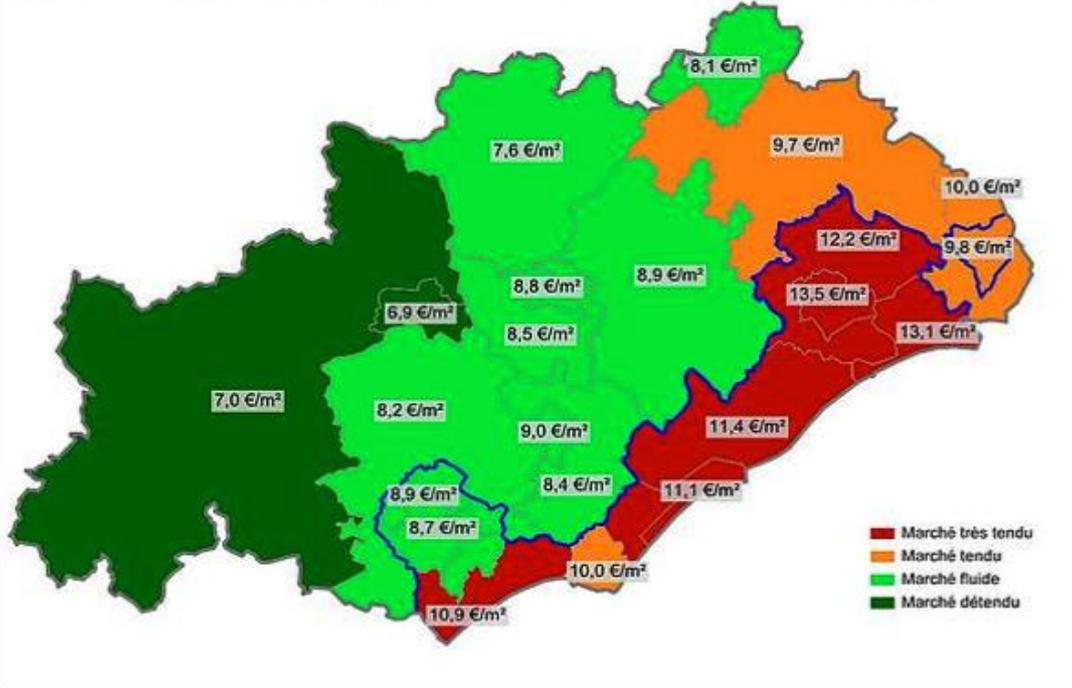
De par un mode de production neuve privilégiant de longue date l'habitat individuel, le parc locatif privé reste encore insuffisamment développé sur les communes de La Domitienne.

En conséquence, les besoins en logements des jeunes décohabitants et des familles à revenus modestes ou modérés trouvent difficilement satisfaction sur le territoire, situation qui risque de s'aggraver de par un passage à l'accession à la propriété plus difficilement réalisable.

La demande locale porte essentiellement sur un logement de bonne dimension (T3/T4), avec pour produit phare, la maison individuelle même avec un petit jardin pour un loyer de 700 à 800 € ; le volume de demandes sur ce créneau (locale ou d'origine extérieure, jeunes actifs et retraités) dépasse celui de l'offre existante.

La création par des investisseurs privés locaux, soit d'appartements neufs disposant de bonnes prestations (notamment par réinvestissement de bâti ancien, remises agricoles), soit de petites villas mitoyennes, a apporté une solution ponctuelle à la demande des jeunes ménages actifs, qui privilégient ce type de produits au détriment de l'ancien.

Lovers au mètre carré moyen au 1er janvier 2012 et niveaux de tension par zone de marché



La location de maisons de village répond davantage à la demande des jeunes décohabitants, à des niveaux de loyers moindres que celui des villas : loyers mensuels de l'ordre de 400 à 600 € selon la localisation, le niveau d'entretien, la surface du logement.

Déqualification et fragilisation en cours d'une partie du parc ancien locatif

Sur un plan général, les professionnels de l'immobilier sont confrontés à une stagnation des loyers, voire à une baisse pour les biens les plus déqualifiés dans l'ancien : maisons de village enclavées et peu fonctionnelles sans extérieurs, villas construites dans les années 1900/1990 mal isolées et disposant de prestations médiocres. Sur ce créneau la baisse des loyers constatée est de l'ordre de 50 € à 100€.

Les professionnels gestionnaires confirment cette fragmentation du marché locatif avec un segment croissant de clientèle de plus en plus sociale, fragilisée par la crise économique et qui tend à concerner une typologie de ménages de plus en plus large : jeunes en difficulté d'insertion, familles frappées par le chômage, familles mono parentales, personnes âgées disposant de petites retraites.

Il en découle de réels problèmes de solvabilisation de cette clientèle, le développement des impayés de loyers, des exigences de garanties locatives demandées par les bailleurs de plus en plus difficiles à satisfaire, une moindre mobilité des occupants. Pour ces populations, les budgets maximum sont de l'ordre de 350 € mensuels, correspondant à des bien de type T2/T3, de qualité souvent médiocre.

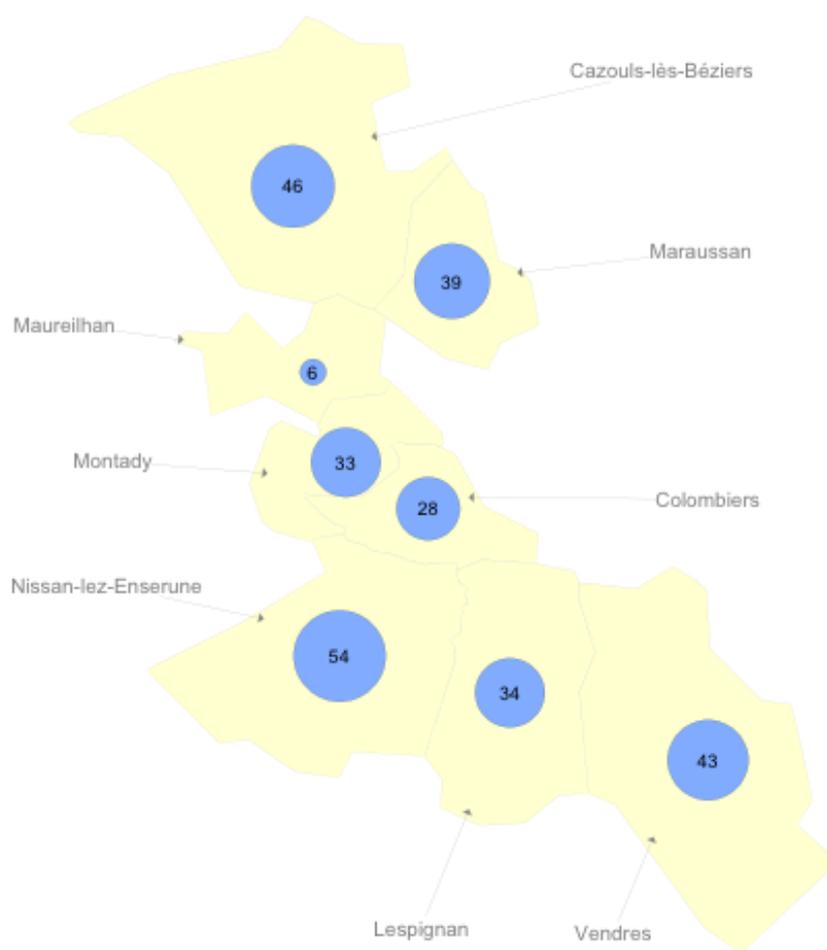
Le parc ancien joue ainsi plus que jamais un rôle d'accueil (ou de maintien) des populations les plus modestes ou en situation de précarité d'autant que le parc social public n'est pas en mesure de répondre à l'ensemble de la demande exprimée.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Parc HLM au 01/01/2013

Nb de logts HLM

CC Domitienne	283
Département Hérault	49 312 (2012)
Région Languedoc Roussillon	6 481 (2012)



Source : RPLS

4 - Le parc locatif social

L'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par l'article 10 de la Loi Duflot du 18 janvier 2013 (Loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social), fait obligation aux communes de 3 500 habitants ou plus comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de présenter un taux minimum de 20 % voire 25% de logements sociaux. La Loi Duflot a néanmoins maintenu le taux d'équipement minimum de 20% pour les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre dont le parc de logements sociaux existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande. L'agglomération de Béziers figure parmi les agglomérations concernées (décret n°2013-671 du 24 juillet 2013).

La commune de Maraussan, seule commune de La Domitienne soumise aux obligations de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation du fait de son appartenance à l'agglomération de Béziers au sens de l'INSEE, se voit ainsi imposer un taux d'équipement minimum de 20%.

Notons que le parc HLM n'est qu'une des composantes du parc de logements locatifs sociaux pris en compte pour l'application de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation ; celui-ci inclut en effet, outre les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré :

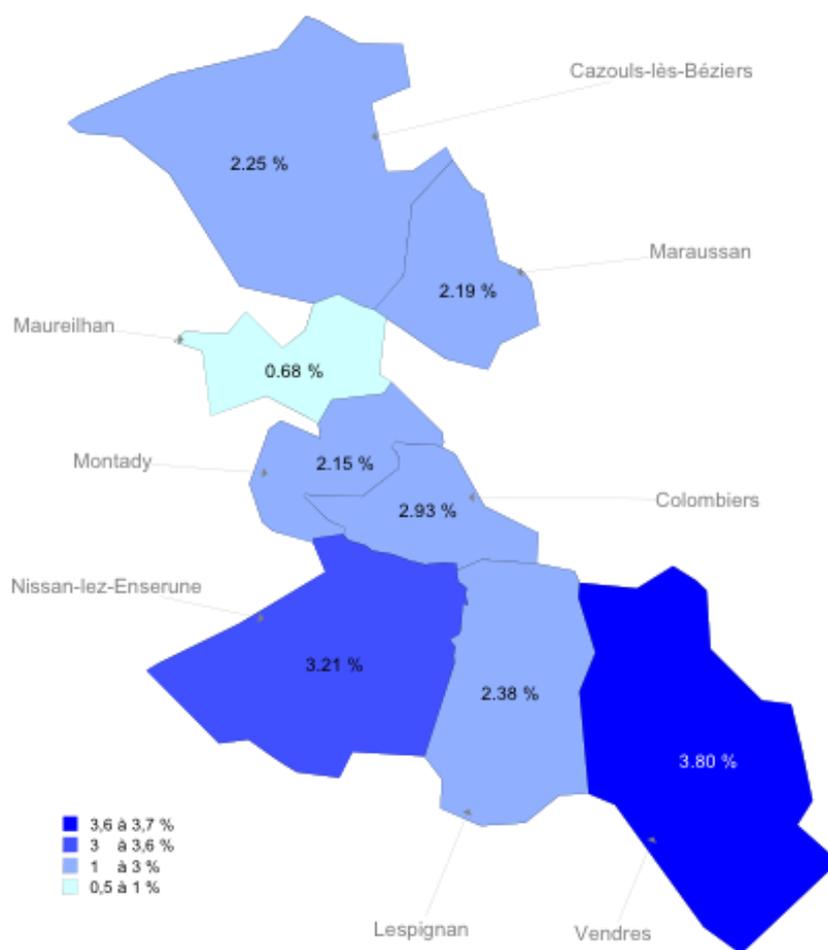
- les logements conventionnés dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ; ces logements sont pris en compte pendant une période de 5 ans à l'expiration de la convention. Ils font l'objet du chapitre 4.4 ci-après.
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants, les logements ou les lits des résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ; les lits des logements-foyers et les places en centre d'hébergement sont comptabilisés à hauteur de 3 places ou lits pour 1 équivalent logement. Ces structures d'hébergement sont abordées dans le chapitre relatif à l'habitat adapté.

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Taux d'équipement HLM au 01/01/2013

Part des logts HLM

CC Domitienne	2,47 %
Département Hérault	10,8 % (2012)



Source : RPLS, FILOCOM

4.1 – Un parc locatif HLM peu développé

Un taux d'équipement très nettement inférieur à la moyenne départementale

Au 1^{er} janvier 2013, le parc HLM de la Communauté de communes de La Domitienne était composé de 283 logements, soit :

- un taux d'équipement (en rapport du parc de résidences principales FILOCOM 2013) de 2,5%, nettement inférieur à la moyenne départementale (10,8%) ;
- une densité de 109 logements pour 10 000 habitants, là encore nettement inférieur à la moyenne départementale (480 logements pour 10 000 habitants).

Aucune commune n'atteint le taux de 5% de logements HLM ; avec un taux d'équipement de 2,3%, la commune de Maraussan est loin de l'objectif de 20% qui lui est assigné par la Loi Duflot du 18 janvier 2013 (objectif qui, rappelons-le, englobe les logements conventionnés et les logements ou places en foyers)

	Parc HLM au 01/01/2013	Parc de résidences principales FILOCOM 2013	Taux d'équipement	Population municipale légale 2011	Densité de logements HLM
CC La Domitienne	283	11 436	2,5%	26 033	109

Le parc présente toutefois la caractéristique d'être relativement bien réparti sur les communes de la Domitienne ; exception faite de Maureilhan, chacune compte entre une trentaine et une cinquantaine de logements HLM.

Commune	Parc de résidences principales FILOCOM 2013	Parc HLM au 01/01/2013	Taux d'équipement	Part du parc HLM au 01/01/2013
Cazouls-les-Béziers	2042	46	2,3%	16,3%
Colombiers	954	28	2,9%	9,9%
Lespignan	1428	34	2,4%	12,0%
Maraussan	1782	39	2,2%	13,8%
Maureilhan	879	6	0,7%	2,1%
Montady	1537	33	2,2%	11,7%
Nissan-lez-Ensérune	1 684	54	3,2%	19,1%
Vendres	1130	43	3,8%	15,2%
CC de la Domitienne	11436	283	2,5%	100,0%

Un retard conséquent au regard des exigences réglementaires

Si Maraussan est la seule commune du territoire soumise à une obligation réglementaire au titre de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (taux minimum d'équipement de 20% de logements sociaux), les autres communes de La Domitienne font l'objet de recommandations du Schéma de Cohérence du Biterrois au titre de « l'effort collectif en matière de logement social » ; le SCOT recommande ainsi :

- un taux un taux de 10% de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 4 construits dans les opérations neuves sur les communes de 1 500 à 3 500 habitants, soit Colombiers, Maureilhan, Vendres ;
- un taux de 15% de logements aidés en 2025 ou une proportion de 1 logement aidé sur 3 construits dans les opérations neuves sur les communes de plus de 3 500 habitants, soit Cazouls-les-Béziers, Lespignan, Montady et Nissan-les-Ensérune.

C'est sur cette base qu'a été établi le Porter à Connaissance de l'Etat transmis au mois d'Août 2014.

En première estimation et en ne prenant en compte que le parc HLM, le parc social de La Domitienne devrait atteindre 1 588 logements à échéance 2025, soit un déficit de 1 305 logements dont la moitié à rattraper sur la durée du PLH1, soit 651 logements HLM à produire en 6 ans. A cette composante « rattrapage » vient en outre s'ajouter la production supplémentaire de logements HLM au prorata du nombre de résidences principales supplémentaires produites sur la durée du PLH (sur la base des projections du SCOT), soit 363 logements HLM.

Au total quelques 1 014 logements HLM devraient donc être produits sur le territoire de La Domitienne sur la durée du PLH1, soit 169 logements locatifs sociaux publics en moyenne par an.

Communes	Parc de résidences principales DGI 2012	Objectif taux d'équipement 2025	Nombre de LLS à atteindre en 2025	Parc HLM 2013	Déficit à rattraper sur la durée du PLH1 (50% de l'objectif 2025)	Production de RP supplémentaires sur la durée du PLH	Besoins en LLS liés à la production de RP supplémentaires	Total des besoins en LLS sur la durée du PLH
Cazouls-les-Béziers	1 956	15%	293	46	124	546	81	205
Colombiers	930	10%	93	28	33	216	22	54
Lespignan	1 366	15%	205	34	85	216	33	118
Maraussan	1 664	20%	332	39	146	318	63	209
Maureilhan	849	10%	85	6	39	162	16	56
Montady	1 519	15%	228	33	97	474	71	168
Nissan-lez-Ensérune	1 626	15%	244	54	95	414	62	157
Vendres	1 076	10%	108	43	32	150	15	47
CC Domitienne	10 986		1 588	283	651	2 496	363	1 014

Le Porter à Connaissance de l'Etat précise par ailleurs que 90% de la production de logements HLM devra se faire en offre nouvelle (10% en réhabilitation), ce qui représente une moyenne de **152 logements locatifs sociaux publics neufs par an.**

Afin d'éviter que sur certains territoire, la construction de logements sociaux financés en PLS, dites intermédiaires, ne soit excessive par rapport à celle des logements plus sociaux (PLUS et PLAI), le Comité Régional de l'Habitat a décidé que la production de logements sociaux devra respecter la disposition suivante : dans chaque commune dont le taux d'équipement en logements locatifs sociaux est inférieur à 15% (soit l'ensemble des communes de La Domitienne), **la part annuelle de PLS familiaux ne devra pas excéder 20% du total des logements sociaux financés. Le Porter A Connaissance de l'Etat est allé au-delà de cet objectif en retenant un objectif global de 90% de logements sociaux publics financés en PLUS-PLAI.**

En outre, conformément à la Convention de délégation des aides à la pierre du Conseil Général de l'Hérault, signée le 30 avril 2012, dont relève la Communauté de communes La Domitienne, une part de 29% de ce total de logements PLUS-PLAI doit être réalisée en PLAI.

La production de logements locatifs sociaux publics attendue au titre du Porter A Connaissance se répartit donc de la manière suivante :

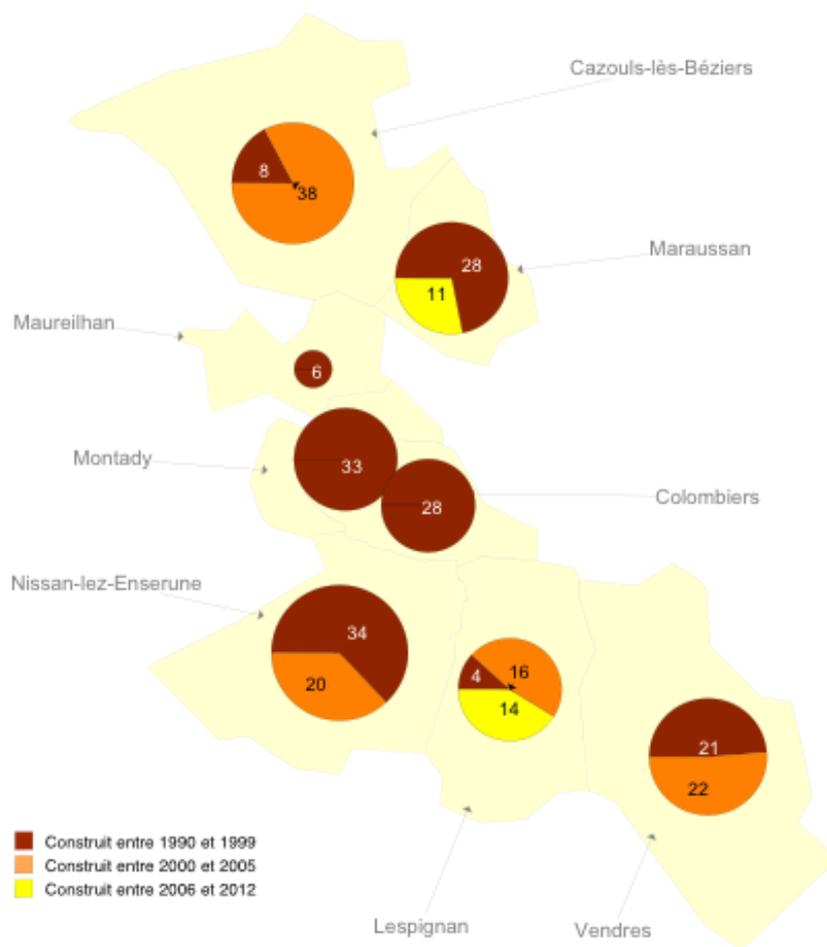
- 102 logements par réhabilitation (logements conventionnés privés sociaux ou très sociaux) ;
- 912 logements neufs dont 91 PLS, 569 PLUS et 252 PLAI.

	Objectifs de production de LLS sur la durée du PLH1	Dont offre nouvelle (90%)	Répartition de l'offre nouvelle par type de financement			Dont réhabilitation (10% - logements privés conventionnés sociaux et très sociaux)
			PLS (10%)	PLUS (71% du total PLUS - PLAI)	PLAI (29% du total PLUS-PLAI)	
Communes hors Maraussan	805	724	72	463	189	81
Maraussan	209	188	19	106	63	21
CC La Domitienne	1014	912	91	569	252	102

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Age du parc HLM au 01/01/2013

	1990-1999	2000-2005	2006-2012
CC Domitienne	162	96	25



Source : RPLS

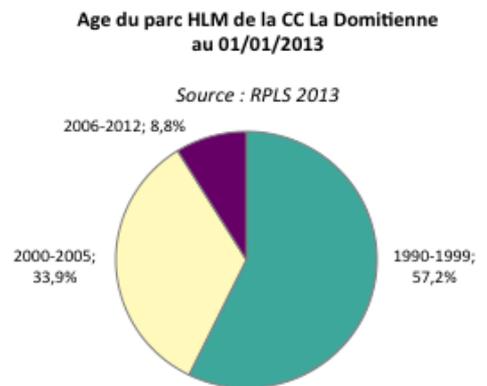
4.2 - Un parc HLM récent et peu diversifié

Un parc HLM exclusivement récent et un ralentissement de la production au cours des dernières années

Aucun logement HLM n'est antérieur à 1990 sur le territoire de La Domitienne.

Plus de la moitié du parc date des années 1990 et plus de 9 logements sur 10 ont été livrés entre 1990 et 2005.

A l'inverse, la production des dernières années a fortement reculé : 25 logements HLM seulement ont été produits entre 2006 et 2012, avec quatre petits programmes diffus sur Lespignan (dont 3 en réinvestissement urbain) et un programme plus conséquent de 11 logements au sein du lotissement Terral 2 sur Maraussan.



Un parc HLM très largement individuel

70% des logements HLM de La Domitienne sont des logements individuels ; ce pourcentage est très nettement supérieur à la moyenne départementale (13%) et est caractéristique d'un territoire semi-rural où la construction de logements sociaux se calque sur le modèle de la construction privée, à dominante pavillonnaire. Le parc HLM est ainsi exclusivement individuel sur les communes de Cazouls-les-Béziers, Colombiers et Vendres.

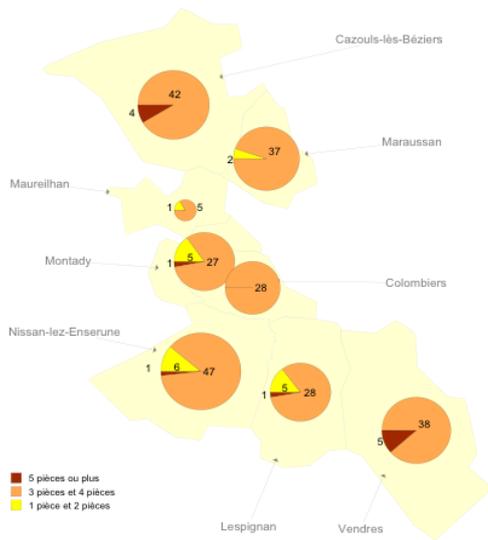
Un parc HLM essentiellement familial et un déficit de logements de petite taille

Le parc HLM de la Communauté de communes La Domitienne est à près de 90% composé de logements de taille intermédiaire, T3 ou T4 ; ce pourcentage est très nettement supérieur à la moyenne départementale (70,7%).

PLH Communauté de communes de la Domitienne

Taille du parc HLM au 01/01/2013

	1 pièce et 2 pièces	3 pièces et 4 pièces	5 pièces ou plus
CC Domitienne	19	252	12

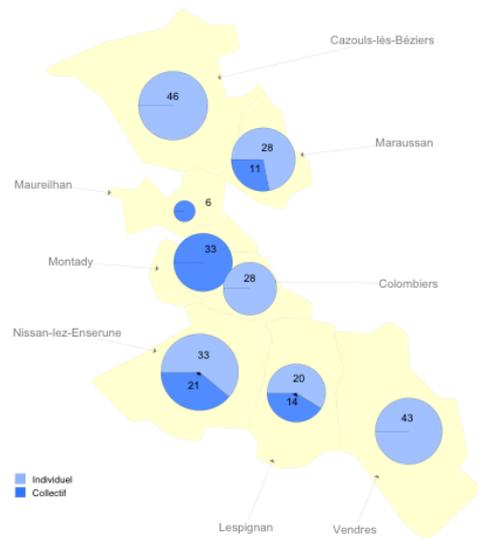


PLH Communauté de communes de la Domitienne

Typologie du parc HLM au 01/01/2013

Source : RPLS

	Collectif	Individuel
CC Domitienne	85	198



Source : RPLS

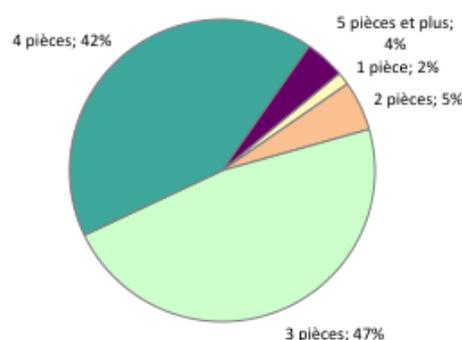
Près d'un logement HLM sur deux est un T3, produit apprécié des bailleurs sociaux du fait de sa polyvalence ; il répond en effet aussi bien à la demande d'un jeune couple sans enfant (avec dans ce cas une sous-occupation du logement) qu'à celle d'une famille avec un ou deux enfants.

A l'inverse, le parc de petits logements est extrêmement limité – 4 T1 et 15 T2 recensés au 1^{er} janvier 2013 soit 7% du parc HLM total - alors même que les bailleurs doivent faire face à une demande croissante émanant de jeunes célibataires, de personnes âgées seules ou de jeunes couples. Ces petits logements sont quasi-exclusivement localisés sur trois communes : Montady, Lespignan et Nissan-lez-Ensérune.

Les grands logements familiaux (T5 et plus) sont également en nombre très limité : 12 logements seulement recensés au 1^{er} janvier 2013, essentiellement localisés sur les deux communes de Cazouls-les-Béziers et Vendres.

Taille du parc HLM de la CC de la Domitienne au 01/01/2013

Source : RPLS 2013



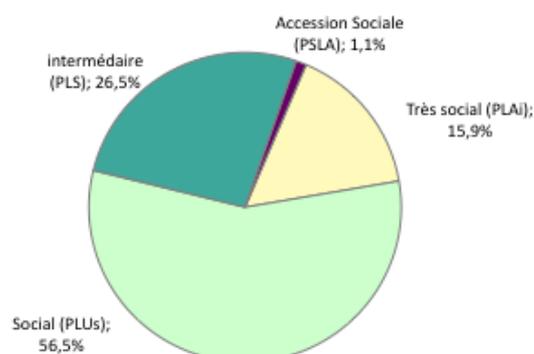
Un parc HLM à composante sociale

La typologie du parc HLM de La Domitienne est relativement bien équilibrée, même si elle ne répond pas totalement aux objectifs de diversification des modes de financement mis en avant par l'Etat.

Les logements locatifs sociaux et très sociaux représentent ainsi 72% du parc locatif social public (objectif de production Etat : 90%), dont 16% de PLAi (objectif de production Etat : 26%), adaptés aux ménages les plus modestes.

Catégories de financement du parc HLM de la CC La Domitienne au 01/01/2013

Source : RPLS 2013



Deux bailleurs largement majoritaires

Le parc HLM de la Communauté de communes La Domitienne est pour l'essentiel propriété de deux bailleurs sociaux :

- FDI Habitat qui gère 134 logements, soit 47% du parc ;
- l'OPH départemental, Hérault Habitat, qui gère 108 logements, soit 38% du parc.

Les trois autres bailleurs sociaux présents ne gèrent chacun que 10 à 20 logements :

- SFHE uniquement présente sur la commune de Nissan-lez-Ensérune ;
- la SCP HLM Languedoc-Roussillon, uniquement présente sur la commune de Vendres ;
- l'OPH Béziers Méditerranée Habitat présente uniquement sur la commune de Vendres où il a réalisé plusieurs opérations sociales en centre ancien.

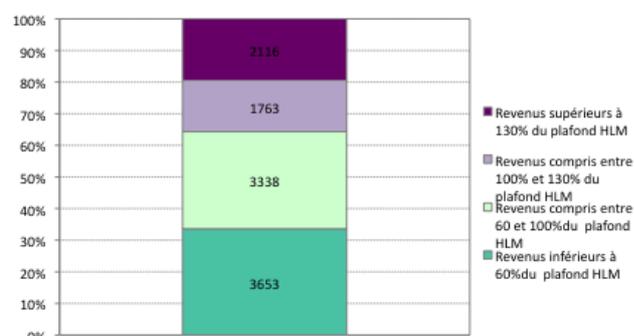
4.3 – Une demande locative sociale importante et à forte composante très sociale

Une population très largement éligible au logement social

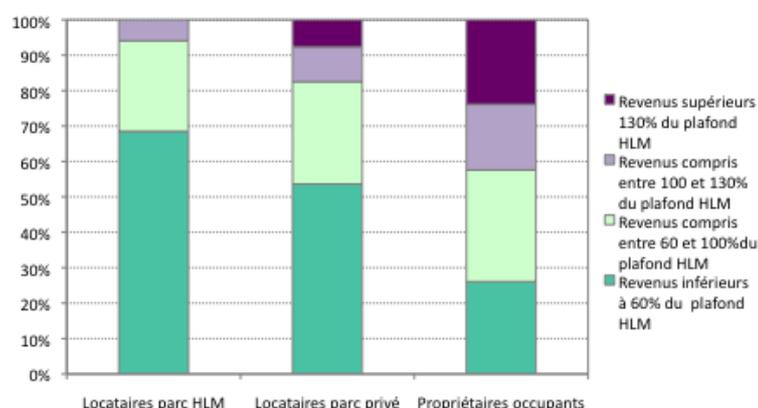
Les fichiers FILOCOM croisant le niveau de revenus des ménages et leur statut d'occupation montre que :

- 64% des ménages de La Domitienne, tous statuts confondus disposent de niveaux de revenus leur permettant de postuler à un logement social ; un tiers sont même éligibles au logement très social (revenus inférieurs à 60% du plafond HLM).
- le pourcentage de ménages locataires du parc privé et éligibles au logement social atteint 83% ; plus de la moitié d'entre eux disposent de niveaux de revenus leur permettant de postuler à un logement très social.
- Près de 70% des locataires du parc HLM présentent un niveau de revenus leur permettant de postuler à un logement très social.

Niveau des revenus des ménages de la CC La Domitienne en 2011
Source : FILOCOM 2011



Niveaux de revenus des ménages de la CC La Domitienne en fonction de leur statut d'occupation en 2011
Source : FILOCOM 2011



La demande en logements locatifs sociaux

Un parc HLM sous tension

On comptait à la fin de l'année 2013, 213 ménages en attente d'un logement HLM sur le territoire de La Domitienne pour un parc de 283 logements au 1^{er} janvier 2013.

Mais au-delà du nombre de demandeurs, c'est le nombre d'attributions qui reflète la tension du parc. 51 logements sociaux ont été attribués en 2013 sur le territoire, soit 1 attribution effective pour 4 demandeurs, ratio révélateur d'une forte tension. Le marché locatif social est particulièrement tendu sur les communes de Cazouls-les-Béziers (1 attribution pour 41 demandes), Lespignan (2 attributions pour 34 demandes) et Colombiers (1 attribution pour 26 demandes) ; il est moins tendu sur la commune de Maraussan où la livraison courant 2013 des 34 logements de la Résidence Les Vendangeuses a permis de répondre à une partie importante de la demande (35 attributions pour 43 demandes).

Si 61% des demandes portent sur des logements de taille intermédiaire T3/T4, plus de 34% concernent des logements de petite taille, de type T1 ou T2, répondant à la demande spécifique de jeunes décohabitants ou de personnes âgées. 20% des demandeurs sont d'ailleurs âgés de moins de 30 ans, 7% de plus de 65 ans.

Près de 29% des demandeurs sont des personnes seules et plus de 40% des personnes isolées avec enfants à charge.

Parmi les motifs déclarés par les demandeurs, arrivent en tête le coût trop élevé du loyer actuellement payé (21%), l'absence de logement personnel (17%), l'état du logement actuellement occupé (12%), une situation de divorce ou séparation (10%).

48% des 213 ménages ayant déposé une demande de logement HLM sur le territoire de La Domitienne en 2013 et ayant renseigné leur situation, sont locataires dans le parc privé, ce qui confirme le rôle « social » de ce dernier.

Une demande à forte composante sociale

Deux tiers des demandeurs disposent de moins de 1 000 € par mois et par Unité de Consommation, 23% de moins de 500 € par mois et par Unité de Consommation.

Ces forts pourcentages mettent en lumière la nécessité de développer une offre locative très sociale, qui ne représente aujourd'hui que 16% du parc HLM.

5 - Le potentiel de production de logement de La Domitienne

5.1 – le potentiel de production en réinvestissement urbain

La requalification du parc vacant

Avec 1 069 logements au 1^{er} janvier 2013, **le parc vacant constitue un gisement non négligeable pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle.**

Environ 19% de ces logements (soit plus de 200), sont vacants depuis 4 ans ou plus. Cette vacance dite structurelle pourrait être requalifiée pour produire une offre résidentielle nouvelle.

Ce parc vacant « véritable » est pour moitié concentré sur les deux communes dont les centres anciens sont les plus importants, à savoir Cazouls-les-Béziers et Nissan-lez-Enserune.

Le parc vacant est ainsi majoritairement ancien : 57% des logements vacants du territoire sont antérieurs à 1915.

Le potentiel de production de logements conventionnés privés dans le cadre du PIG repose essentiellement sur la mobilisation de ce parc. Ainsi plus de 90% des projets porte sur des bâtiments non occupés souvent très dégradés.

L'étude pré-opérationnelle du 1^{er} PIG avait également souligné la présence d'un grand nombre de remises agricoles disponibles pour la création de logements (329 au total en 2009).

Le réinvestissement du tissu bâti

Synthèse des opérations identifiées par commune

Commune	Nom de l'opération	Programme
Cazouls lès Béziers	Dents creuses en tissu urbain et réhabilitation de logements anciens (zones U du PLU) Place des 140	Potentiel estimé par le PLU à une cinquantaine de logements (15 ans). Projets dépendants d'initiatives privées. Projet en cours de définition. Le programme consisterait en la réalisation d'une grande place, de stationnements et de locaux commerciaux ; pas de logements à priori. Démolition envisagée de l'ancienne maison de retraite et de la poste.
Colombiers	Opération cœur de village La Noria	Projets de revitalisation du port comprenant 2 programmes de logements collectifs (53 logements) Programme réalisé au 2/3, reste 12 logements
Lespignan	Opération Cœur de village Potentiel en réinvestissement urbain (dents creuses) sur 15 ans identifié par le PLU	Requalification des espaces publics en centre ancien. Environ 148 logements par comblement des dents creuses
Maraussan	Mobilisation du bâti communal Emplacement réservé (Cazals)	Entre 55 et 57 logements (LLS) potentiels 50% au moins de logements locatifs sociaux. Densité minimum de 25 logements à l'hectare
Maureilhan	Le Manoir-emplacement réservé	Grande bâtisse et son jardin avec une servitude de 20% de LLS. Permettrait d'offrir également du stationnement en cœur de village et d'améliorer la fluidité de la circulation piétonne. Problème de succession.
Montady	La Carrière Cave Coopérative	Dent creuse – 8 logements individuels groupés Etude de faisabilité confiée à Hérault Habitat en 2009-2010. Opération difficile à équilibrer du fait des coûts de démolition.
Nissan-lez-Ensérune		Hormis quelques dents creuses non quantifiées, pas de projet de logements en réinvestissement urbain porté par la collectivité
Vendres	Le Forum (Vendres Plage)	Créer une centralité sur la partie littorale de la commune (services publics annexes, promotion privée, locaux commerciaux et logements pour les travailleurs saisonniers). Projet bloqué en raison du risque de submersion marine

Source : enquête auprès des communes

Toutes les communes affichent la volonté de réinvestir le parc existant avec des projets plus ou moins aboutis pour revitaliser leurs cœurs de village (comportant pour certains un programme de logements). Mais la difficulté de mobiliser des opérateurs, y compris des bailleurs sociaux, sont des obstacles importants à la concrétisation de ces projets. L'enjeu du PLH sera d'apporter une aide décisive pour que la production future ne repose pas uniquement sur les extensions.

5.2 – Le potentiel de production en extension urbaine

Synthèse des principales opérations identifiées par commune

Commune	Nom de l'opération	Programme
Cazouls lès Béziers	Les Escondals La Fialouse (secteur nouvelle gendarmerie) Combarnaud Occitanie Hameau agricole	Lotissement communal : 23 lots 31 logements 40 logements 25 lots 6 lots
Colombiers	Le petit Pech Le clos de la Martine Château d'eau Les Clauzets	14 lots 15 logements 7 logements 114 lots
Lespignan	ZAC du camp Redoun	180 logements à venir dont une partie au-delà du PLH
Maraussan	Plusieurs lotissements et ZAC	315 logements attendus
Maureilhan	Les olivettes Le clos des Olivettes Les Bastides	Lotissement : 46 lots (projet suspendu faute de clients) Lotissement : 52 lots Lotissement en cours de finalisation : 3 lots
Montady	La Condamine Le Village	Lotissement communal : 20 à 25 lots Lotissement de 4 à 5 ha de 80 -100 logements
Nissan-lez-Ensérune	ZAC de la Glacière, ZAC Enjalbert et lotissements privés	Environ 246 logements attendus sur le PLH
Vendres	Lotissements et résidence sénior	Entre 134 et 137 logements identifiés

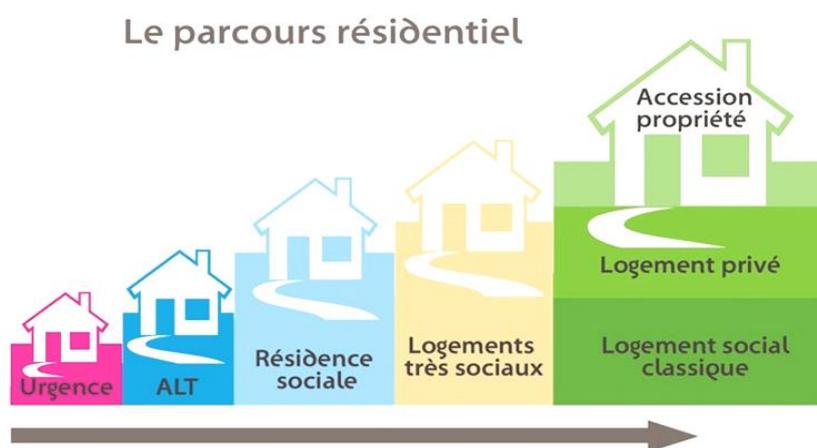
Source : enquête auprès des communes

La production de logements, telle qu'elle est envisagée par les communes, reposera principalement sur les extensions urbaines à travers deux principaux modes opératoires, le lotissement (communal ou privé) et la ZAC.

L'enjeu du PLH sera de veiller à la diversification de cette offre nouvelle et plus largement à la qualité urbaine et environnementale des projets.

6 - L'hébergement et le logement des publics spécifiques

L'évaluation des besoins en hébergements et logements adaptés a été réalisée au travers d'une approche documentaire et d'entretiens avec les acteurs locaux concernés (Services du Conseil Général, gestionnaires de structures d'hébergement adapté, ...).



La notion de parcours résidentiel consiste à accompagner les ménages tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation, à leur âge et à leur évolution familiale, en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

6.1- L'hébergement d'urgence, le logement temporaire et d'insertion

Une offre peu développée en raison de la proximité des structures biterroises

L'hébergement d'urgence

Aucune offre en structure d'hébergement d'urgence, de type Foyer d'Accueil d'Urgence (FAU) ou Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), n'est répertoriée sur le territoire de la Domitienne. Cette situation s'explique par la proximité de la Ville de Béziers qui elle est dotée de plusieurs structures spécialisées vers lesquelles les personnes sont orientées.

Le logement temporaire et d'insertion

Aucune offre n'est répertoriée sur le territoire de la Domitienne.

Les orientations vers des appartements-relais, baux glissants ou encore en intermédiation locative (cf. glossaire en annexes) se font principalement sur le dispositif biterrois.

Cependant, face à des situations d'urgence, les communes ont par le passé su réagir en mobilisant leur parc communal. C'est le cas actuellement de la commune de Maraussan qui loge temporairement un propriétaire dont la maison a été frappée par un péril (effondrement de plancher).

Le cadre législatif relatif à l'hébergement d'urgence

La **Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** du 25 mars 2009 (Loi MLLE) en son article 69 et à l'instar de ce qui est prévu par l'article 55 de la loi SRU pour le logement, fixe un objectif minimal à atteindre pour certaines communes en matière d'hébergement et un mécanisme de « sanction » pour les communes qui ne le respectent pas (voir en annexes, l'extrait du code de l'action sociale et des familles).

Les communes visées par cette obligation sont :

- les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants soumises à l'obligation d'1 place par tranche de 2 000 habitants ;
- les communes dont la population est égale ou supérieure à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération (au sens du recensement général de la population) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune

- de plus de 15 000 habitants ; ces communes sont également soumises à l'obligation d'1 place par tranche de 2 000 habitants ;
- les communes dont la population est égale ou supérieure à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération (au sens du recensement général de la population) de plus de 100 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ; ces communes sont soumises à l'obligation d'1 place par tranche de 1 000 habitants.

La communauté de communes devrait ainsi être dotée d'**1 place**¹ (obligation mutualisable sur un EPCI doté d'un PLH approuvé) en raison de l'appartenance de Maraussan à l'agglomération biterroise (au sens du recensement général de la population, INSEE).

Etat des lieux et besoins exprimés par les professionnels et acteurs du territoire

Etat des lieux (rappel des chapitres précédents)

832 ménages en situation de précarité en 2013

- Soit près de 10% des ménages de la Domitienne.
- Une concentration plus importante sur les communes de Cazouls (12%) et de Nissan (11%).
- 10% des ménages de la Domitienne vivent avec moins de 570 € par mois et par Unité de Consommation.
- 3 653 ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, ouvrant droit au logement très social, soit un tiers du nombre total des ménages de la Domitienne.

Une augmentation du nombre de ménages en difficulté

- Augmentation de 26% du nombre de ménages bénéficiaires d'un minima social entre 2009 et 2013.

Besoins exprimés par les professionnels et acteurs du territoire

Une demande très ponctuelle en hébergement d'urgence qui s'explique par un réseau de solidarité familiale et villageoise encore actif sur les communes.

Les quelques situations rencontrées sont orientées le plus souvent sur les structures adaptés de Béziers (foyer d'accueil d'urgence de l'ABES).

¹ *CHRS, CADA, résidence hôtelière à vocation sociale, logements conventionnés ANAH affectés à l'hébergement de personnes dont la situation nécessite une solution locative de transition ou éprouvant des difficultés particulières.

Néanmoins le manque de mobilité des bénéficiaires peut justifier le développement d'une offre locale en logements temporaires et en baux glissants (sécurisant le propriétaire) pour :

- faire face aux expulsions locatives et plus particulièrement aux ruptures d'hébergement qui posent un problème d'orientation (CHRS inadapté)
- accueillir des retours d'hospitalisation le temps de trouver un logement adapté à l'handicap (absence de logement temporaire adapté aux personnes handicapées)

Le constat est enfin unanime sur le manque **d'offre en logements sociaux.**

6.2 - L'hébergement et le logement des personnes âgées

Etat des lieux

	Nombre de personnes de 75 ans et plus	Part des 75 ans et plus dans la population
CC La Domitienne	2 673	10,3%
Hérault	101 908	9,6%

Source : Insee – recensement de la population 2011

L'offre actuelle

Les établissements d'hébergement

La Communauté de communes est dotée de **7 établissements dont 6 EHPAD et une unité pour les personnes handicapées vieillissantes. Cinq établissements sont habilités à l'aide sociale**².

En janvier 2016, ces établissements regroupent 363 places dont :

- 354 en hébergement permanent dont 32 en unité Alzheimer,
- 9 en hébergement temporaire

Soit un taux d'équipement³ de **132 lits pour 1 000 habitants de 75 ans et plus** (sur la base de 2 673 habitants de 75 ans ou plus estimés par l'INSEE en 2011).

12 places en accueil de jour sont par ailleurs recensées.

² Les personnes qui, malgré l'aide financière apportée par leurs enfants et petits-enfants, ne disposent pas de ressources suffisantes pour payer leurs frais d'hébergement peuvent solliciter l'admission à l'aide sociale départementale. Le comité départemental d'aide sociale examinera les charges et ressources du demandeur et la situation financière des obligés alimentaires. Il fixera le montant global de la participation départementale et celle des obligés alimentaires.

³ Le calcul du taux d'équipement ne prend en compte que les places en hébergement permanent y compris en unité Alzheimer.

Places en maisons de retraite existantes sur le territoire (mise à jour en janvier 2016)

Commune	Établissement	Type	Hébergement permanent	dont unité pour Alzheimer	Hébergement temporaire	Accueil de jour	Habilitation aide sociale
Cazouls les Béziers	Simone de Beauvoir	EHPAD MRPA	60	16		6	Totale
Colombiers	La Résidentielle	EHPAD privé commercial	57				Pas d'habilitation
Maraussan	Les Terres Blanches	EHPAD CCAS	60	16	2		Totale
Montady	La Renaissance	EHPAD privé commercial	57		5		Pas d'habilitation
Nissan lez Ensérune	Louis Fonoll	EHPAD privé associatif	48		1	6	Totale
Nissan lez Ensérune	Louis Fonoll	Unité pour handicapés vieillissants	12		1		Totale
Vendres	La Roselière	EHPAD CCAS	60				Totale
Total	7		354 lits	32 lits	9 lits	12 places	5 établissements sur 7 habilités

Source : Liste des établissements d'accueil pour personnes âgées autorisés par le département de l'Hérault – CD 34.

Les familles d'accueil

En février 2016, le Conseil Général de l'Hérault recense sur le territoire de la Domitienne 15 places pour personnes âgées réparties dans 6 familles d'accueil sur Montady, Lespignan, Maraussan et Nissan lez Ensérune.

Les services et aides afférents au maintien à domicile

Le maintien à domicile est plus difficilement mesurable que l'offre en établissements. C'est donc à travers les dispositifs d'aides qui l'encouragent que l'on évaluera son ampleur.

En 2011, 873 dossiers d'attribution d'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) ont été instruits en moyenne chaque mois sur le Département de l'Hérault, soit près de 10 500 nouveaux allocataires sur un an. Cette aide permet de faire appel à un service d'aide à domicile, de salarier directement une personne, de régler les frais de portage de repas ainsi que certains frais annexes tels que la téléalarme.

La Domitienne est par ailleurs engagée depuis 2010 dans des dispositifs d'amélioration de l'habitat (PIG) dont un des objectifs est le maintien à domicile. En

mars 2016, 96 ménages ont bénéficié des subventions du PIG pour adapter leur logement à l'âge ou au handicap.

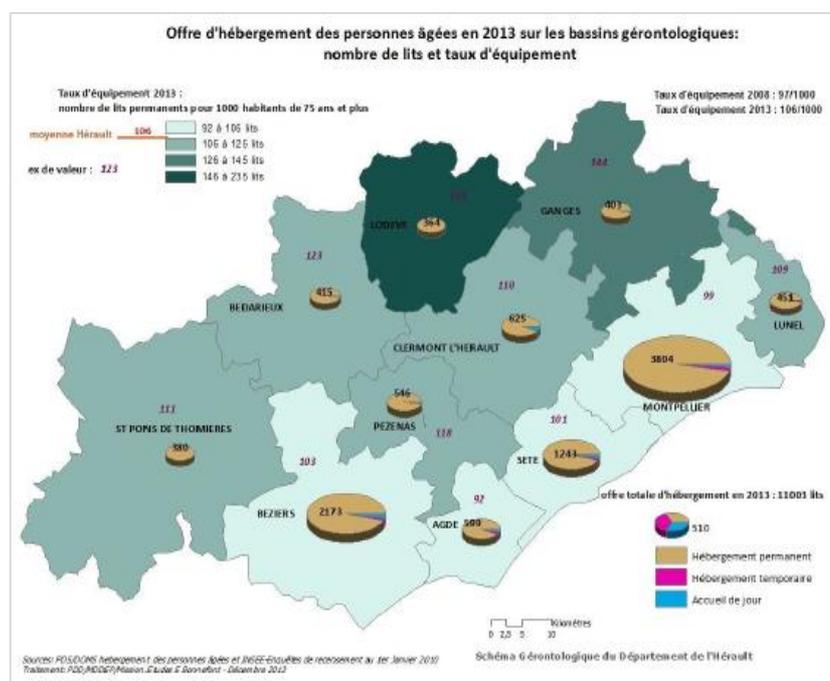
Le cadrage des besoins

Les chapitres précédents ont souligné un phénomène de vieillissement de la population qui devrait encore se poursuivre dans les années à venir avec pour corolaire l'augmentation des besoins en logements adaptés et en hébergements spécifiques.

Les orientations du dernier Schéma gérontologique départemental (2013-2015)

Le schéma gérontologique départemental 2013-2015 ne fixe pas d'objectifs en matière de production de places en EHPAD mais s'axe désormais sur :

- la prévention des risques liés à l'âge,
- le développement d'un soutien à domicile de qualité,
- l'amélioration du soutien aux aidants,
- les dispositifs passerelles entre le domicile et les EHPAD,
- le développement des accueils familiaux,
- la recherche de l'accessibilité financière des EHPAD,
- ...



Les besoins exprimés par les professionnels et acteurs du territoire

En établissement :

- L'entrée est toujours plus tardive en terme d'âge (87 ans en moyenne), de ce fait la prise en charge des résidents est plus lourde (établissements deviennent des « lieux d'hospitalisation et de fin de vie »). Le constat est récurrent : un manque consécutif de personnel soignant pour répondre à ces évolutions.
- Les établissements affichent généralement complets avec une liste d'attente variable, mais la plus forte tension s'exerce sur les places en unité Alzheimer.
- Un besoin en places d'accueil de jour est également relevé.
- Les tarifs journaliers sont élevés ou perçus comme tels.

Le maintien à domicile, et le dispositif d'aides déployé pour le faciliter, reste prioritaire. Il semble aujourd'hui bien répondre aux besoins des personnes âgées non dépendantes.

Néanmoins, pour les moins autonomes et ceux dont la famille ne peut assumer la prise en charge, les professionnels déplorent le **peu d'alternatives à l'admission en établissement**, admission de surcroît souvent mal vécue par la personne âgée.

D'autres types d'habitat ou d'hébergement pourraient être expérimentés sur le territoire ; ils permettraient de répondre à une demande exponentielle, à savoir une offre intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite. Parmi les solutions testées sur d'autres territoires, nous pouvons citer :

- L'habitat groupé : regroupement de logements en location ou en accession à la propriété, adaptés au grand âge (normes handicapés moteurs, domotique, NTCl...), sans services dédiés sur place, hormis ceux possibles grâce à l'APA.
- La résidence service règlementée : logements adaptés en accession à la propriété, disposant de divers services sur place (SSIAD, restauration, conciergerie, alarme,...).
- Le foyer logement, logement adapté souvent rattaché à un EHPAD, avec services et animation en lien avec l'établissement, mais en logement autonome.

Plusieurs projets sont recensés sur le territoire sur le territoire de la Domitienne :

- A Colombiers, projet privé de 40 logements en résidence service (EHPAD La Résidentielle) ainsi qu'un projet de 18 logements sociaux ciblés pour les seniors (un Toit pour Tous)
- A Maraussan, une résidence sénior (sénioriales)
- A Vendres, l'extension de l'EHPAD La Roselière de 14 lits en unité Alzheimer et le projet d'une résidence sénior de 70 logements (sénioriales)

6.3 - L'hébergement et le logement des personnes handicapées

Les orientations locales

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes adultes handicapées (2011-2015)

L'organisation du dispositif social et médico-social en direction des personnes handicapées relève de la **compétence du Département**, en application des textes issus de la loi du 13 août 2004 concernant les libertés et responsabilités locales.

Le Département est titulaire d'une compétence de principe dans la définition, la mise en œuvre et la coordination de l'action sociale. La déclinaison opérationnelle de cette compétence en terme de planification se fait notamment dans le cadre du **Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes adultes handicapées**, dont le quatrième a été élaboré pour la période 2011-2015.

Le nouveau Schéma marque une inflexion politique vers une volonté d'adapter et d'innover dans l'accompagnement du handicap. Il **recentre ainsi les actions autour de la personne handicapée**.

Cet objectif se décline en **5 orientations opérationnelles** :

- renforcer l'accueil, l'orientation, l'accompagnement et le conseil ;
- organiser les interventions pour le maintien à domicile ;
- accompagner les projets de vie autonomes des jeunes adultes ;
- accompagner les personnes âgées vieillissantes ;
- rééquilibrer les territoires en matière d'équipement.

Le bilan du Schéma 2005-2009 a fait état d'une évolution des capacités d'accueil : 477 places supplémentaires ont été créées en 5 ans à l'échelle du Département de l'Hérault, soit une hausse de 17%.

La progression la plus forte concerne les Services d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH)⁴ (+167%).

On note en revanche une diminution de la capacité d'accueil en foyers d'hébergement ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail), alors que l'un des objectifs du précédent schéma était justement de développer l'hébergement des travailleurs handicapés.

⁴ cf. *lexique en annexe*

Le bilan fait également ressortir les importants chantiers de rénovation et de remise aux normes des structures les plus anciennes (représentant plus de 50 M€ d'investissement), une diversification des structures et une attention particulière portée au maintien à domicile.

L'offre actuelle du territoire

Les établissements spécialisés

L'évaluation de l'offre en établissement n'est pas réellement pertinente à l'échelle des 8 communes de la Domitienne en raison des multiples formes de handicap rencontrées. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes adultes handicapées ne territorialise pas ses objectifs.

Cependant on recense sur le territoire de la Domitienne 3 établissements offrant une soixante de places d'hébergement. A noter, la présence d'une UPHV sur Nissan lez Ensérune, il en existe seulement 5 autres dans le reste du Département, ce qui explique la forte demande en sa direction.

Nom du centre	Gestionnaire	Localisation	Type	Capacité (nb de places)	Population accueillie
ESAT de Montflourès via Europa	APEAI Ouest-Hérault	Vendres	Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT)	84 places Sans hébergement	Déficiences intellectuelles
IME La maison de Sol'N	Croix rouge française	Nissan lez Ensérune	Institut médico-éducatif	48 internes ou semi internes	Enfants de 3 à 14 ans : Troubles Envahissants du Développement (TED) dont autisme ; Polyhandicap ; Déficience intellectuelle (moyenne à sévère) ; Déficience intellectuelle avec troubles associés
UPHV Louis Fonoll	Croix rouge française	Nissan lez Ensérune	Unité pour Personnes Handicapées Vieillissantes	12 internes, 1 externe, 1 accueil temporaire	Personnes Handicapées Vieillissantes

Source : site internet de la MPPH 2016– CD34

Les logements adaptés (logements de statut privé ou logements HLM)

La loi du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a notamment institué une

déduction des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sur le montant de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) versées aux collectivités territoriales par les organismes HLM, mesure étendue aux SEM en 2005.

Des mesures fiscales permettent par ailleurs d'encourager les personnes handicapées à réaliser des travaux d'adaptation de leur logement (crédits d'impôts), en plus de subventions accordées par la Sécurité sociale, l'Anah, etc... 96 ménages de la Domitienne ont ainsi été financés par l'Anah entre 2010 et 2016 au titre de l'adaptabilité de logements (par le biais des PIG).

Les besoins

Les besoins sont appréhendés à travers **le schéma départemental 2011-2015 d'organisation sociale et médico-sociale en direction des personnes adultes handicapées**. La Domitienne est ainsi rattachée à l'aire métropolitaine du Piémont biterrois.

Capacité et orientations en ESMS de l'aire métropolitaine du Piémont biterrois

Capacité installée 2010 Piémont Biterrois		Nb d'orientation en cours de validité au 1.11.2010		Différentiel entre la capacité installée et le nb d'orientations en cours de validité
FOC	122	Orientation vers un foyer de vie/occupationnel	220	-98
FOYER ESAT	145	Orientation vers un foyer d'hébergement (TH)	199	-54
Foyer Logement	20	Orientation vers un foyer logement	66	-46
FAM	113	Orientation vers un FAM	192	-79
SAVS	127	Orientation vers un SAVS	220	-93
SAMSAH		Orientation vers un SAMSAH	28	-28
SAESAT	8	Orientation vers un SAESAT	19	-11
MAS	161	Orientation vers une MAS	178	-17
Accueil de jour	10			
Total général	706	Total général	1122	-416
		80 % des orientations	898	-192

Sur ce secteur, le schéma fait état des besoins suivants :

- Un déficit de places dans tous les types d'équipement et particulièrement en SAVS (service d'accompagnement à la vie sociale – permet le maintien à domicile) en en MAS et FAM.
- Globalement 21% des demandes ne peuvent être pourvues au regard des capacités actuelles du secteur.
- Une forte demande sur l'unité pour personnes âgées vieillissantes à Nissan (en raison du peu d'offre sur le Département)

6.4 - L'accueil des gens du voyage

Le contexte réglementaire

Les obligations des communes en matière d'accueil des gens du voyage ont été renforcées par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000.

Les communes concernées (plus de 5 000 habitants) doivent désormais respecter le Schéma d'accueil des gens du voyage élaboré au niveau départemental ; celui-ci prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et de grand passage, leur capacité et les actions à caractère social à destination des gens du voyage.

Dans le département de l'Hérault, le dernier Schéma d'accueil des gens du voyage a été approuvé le 3 janvier 2012 ; il couvre la période 2011- 2017.

Le constat qui préside son élaboration rend compte de la faiblesse des réalisations au regard des objectifs fixés sur le Département par le premier Schéma 2003-2009 :

- 6 aires réalisées d'une capacité d'accueil de 210 places, alors que l'objectif fixé par le premier Schéma départemental était de 32 aires soit 840 places ;
- 4 aires de grand passage réalisées d'une capacité d'accueil de 500 places, alors que l'objectif fixé par le premier Schéma était de 9 aires soit 1 150 places.

Le taux d'atteinte des objectifs, en nombre de places disponibles, était donc en 2011 de 25% pour les aires d'accueil et de 43% pour les aires de grand passage.

Le nouveau Schéma départemental 2011-2017 prescrit la réalisation :

- **de 494 places d'accueil supplémentaires**, réparties sur 16 aires dont une existante qui serait agrandie ;
- **de 1 330 places de grands passages**, réparties en 8 aires dont une aire existante agrandie.

Pour répondre aux obligations qui leur sont fixées par le Schéma départemental, les communes peuvent :

- soit réaliser et gérer elles-mêmes leurs aires d'accueil sur leur propre territoire communal ;
- soit transférer leur compétence à un EPCI qui réalise ces aires sur leur territoire (elles peuvent également en transférer la gestion) ;
- soit encore, passer une convention intercommunale avec d'autres communes du même secteur géographique, qui fixe leur contribution financière à l'aménagement et à la gestion d'une ou de plusieurs aires permanentes d'accueil qui seront implantées sur le territoire d'une autre commune, partie à la convention.

Aucune commune de la Domitienne n'a atteint 5000 habitants en 2015 ce qui les exclut du champ d'application de loi.

Cependant le territoire est traversé par des grands passages de gens du voyage et il est nécessaire de rappeler que les communes de moins de 5000 habitants ont néanmoins un devoir jurisprudentiel d'accueil des gens du voyage :

« La liberté "d'aller et de venir" a une valeur constitutionnelle, reconnue par la jurisprudence (arrêt du Conseil d'Etat " ville de Lille " du 2 décembre 1983). Les communes qui n'ont pas d'obligation en matière de création d'aire permanente d'accueil doivent tout de même permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une période minimale de 48h.

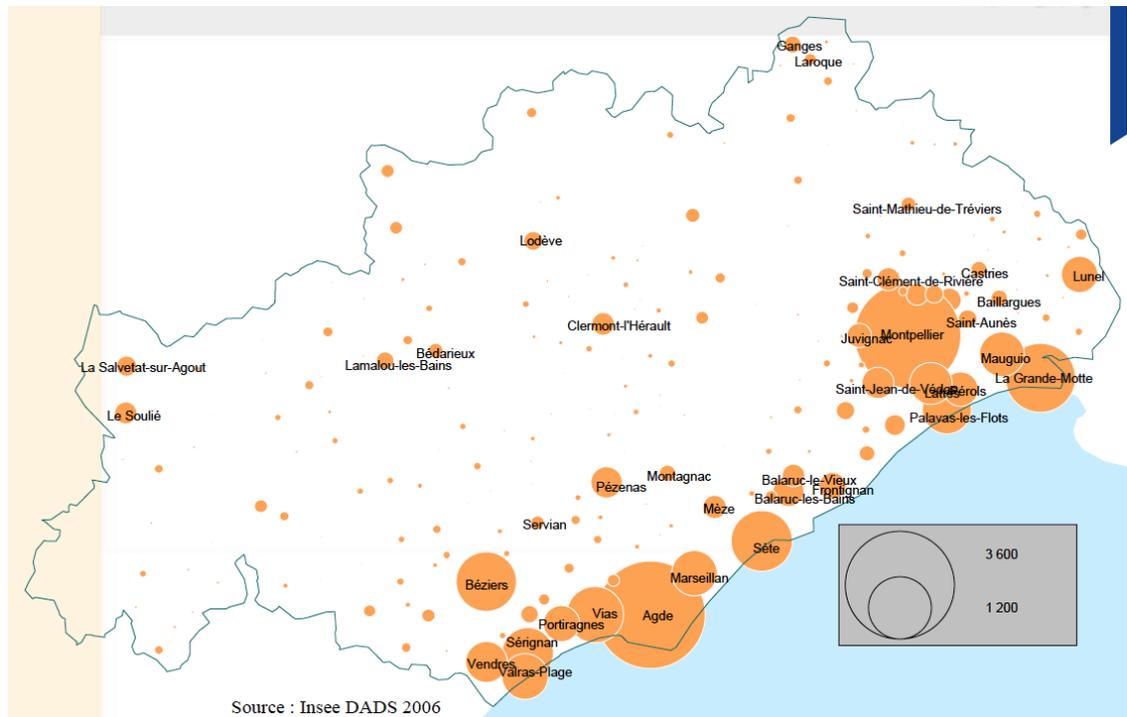
Il convient de souligner que la réalisation d'un équipement sommairement équipé dévolu à l'accueil des voyageurs, permet de renforcer la position de la commune en cas de stationnement illégal des résidences mobiles sur le domaine public. Le juge de l'expulsion et le préfet seront de fait plus favorables au recours à la force publique et à l'expulsion si la commune a respecté l'obligation jurisprudentielle d'accueil des gens du voyage en identifiant un terrain adapté à cet usage. »

Faisceaux de grands passages (supérieurs à 50 caravanes)

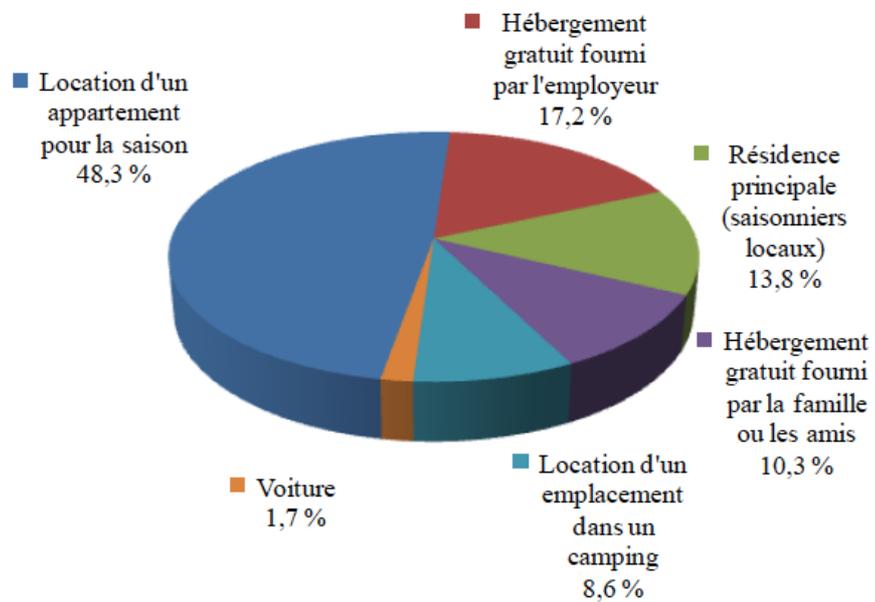
d'après gendarmerie, police nationale, enquêtes communales



Localisation des travailleurs saisonniers du tourisme



Mode d'hébergement des saisonniers du tourisme en Languedoc-Roussillon



Source : « Le logement et l'accès aux droits des saisonniers du tourisme en Languedoc-Roussillon » février 2012– Observatoire régional de la Santé

6.5 - Le logement des travailleurs saisonniers

La Domtienne, à travers la commune de Vendres, dispose d'une entité littorale attirant un tourisme estival.

La connaissance des difficultés rencontrées en matière de logement par la population des travailleurs saisonniers du secteur touristiques sur le territoire est partielle, faute de recensement précis ne serait-ce que du nombre de saisonniers concernés.

Par extrapolation des résultats de l'étude réalisée en 2012 dans le cadre de l'Observatoire régional de la santé, la main d'œuvre du tourisme estival en Languedoc-Roussillon serait principalement locale ; environ un quart des saisonniers serait à la recherche d'un hébergement au démarrage de la saison, dont une grande majorité finirait par trouver une solution au cours de la saison.

Certains vivent toutefois dans des conditions précaires : 1,7% des travailleurs n'ont d'autre choix que leur voiture pour s'abriter la nuit et la qualité de l'hébergement trouvé par les autres saisonniers n'est pas davantage détaillée.

La saison s'étirant sur près de 6 mois autour des mois estivaux, les tentatives de mobiliser les résidences étudiantes ont par ailleurs échoué.

Pour mieux cerner les besoins, **la connaissance de ce phénomène devra être affinée au niveau local :**

- estimation du nombre de saisonniers extérieurs au bassin d'habitat ;
- estimation du nombre de saisonniers à loger ;
- recensement des solutions utilisées par les entreprises et leurs coûts ;
- analyse des attentes des entreprises et niveaux d'adhésion à un éventuel projet collectifs.

A noter, le projet du Forum sur la partie littorale de Vendres, incluant du logement pour les saisonniers (projet en suspens en raison d'un risque de submersion marine)

2^{ème} partie

Orientations stratégiques

Communes	Production de logements sur la durée du PLH 2015-2021	
	En nombre de logements	en % de la production totale
Cazouls-lès-Béziers	160	11%
Colombiers	217	15%
Lespignan	90	6%
Maraussan	372	25%
Maureilhan	101	7%
Montady	150	10%
Nissan-lez-Ensérune	246	17%
Vendres	135	9%
CC La Domitienne	1 471 logements soit 245/an	100,0%

1. Les orientations et objectifs de production du PLH

1.1. Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée

Un objectif de production de 1 500 logements sur la durée du PLH soit 250 logements en moyenne par an.

Cet objectif est certes inférieur de près 40% à l'objectif fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (2 493 logements sur 6 ans soit 416 logements en moyenne par an), mais il reflète la volonté des communes de mieux maîtriser leur développement dans les prochaines années. Il faut en effet rappeler que toutes ces communes ont enregistré des taux de croissance élevés depuis 1999, supérieurs à la moyenne départementale et à la moyenne de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée voisine.

L'objectif fixé, même s'il inclut non seulement la production neuve mais également la production par mobilisation du parc vacant, voire du parc de résidences secondaires, reste toutefois nettement supérieur au rythme de construction neuve enregistré au cours des dernières années (200 logements commencés en moyenne par an entre 2011 et 2013).

Il impose donc :

- d'actionner l'ensemble des leviers de production, tant en construction neuve (engagement des opérations d'aménagement concerté...) qu'en réinvestissement urbain (soutien à la requalification du parc ancien, maîtrise foncière des enclaves non bâties....)
- de mener à bien l'élaboration des PLU (d'autant plus que la Loi ALUR prévoit la caducité des Plans d'Occupation des Sols au 31 décembre 2015, voire au 26 mars 2017 lorsque les procédures de révision engagées avant le 31 décembre 2015 n'auront pu aboutir à cette date) voire l'adaptation des PLU nécessaire à la bonne réalisation des opérations d'aménagement identifiées (modification, révisions allégées, voire mise en compatibilité / DUP). Ne pas sous-estimer les délais de réalisation de ces procédures.
- de veiller au respect des délais de réalisation des différentes tranches des Zones d'Aménagement Concerté en cours, qui portent une part significative de la production des prochaines années et proposent des produits diversifiés (logements locatifs sociaux, accession abordable, ...)

1.2 Renforcer l'offre locative sociale avec 480 logements locatifs sociaux supplémentaires sur la durée du PLH soit 80 logements supplémentaires par an

Sur un territoire où l'offre locative sociale est aujourd'hui très limitée (283 logements au 1^{er} janvier 2013 soit un taux d'équipement global d'à peine 2,5%) et où la production des dernières années a été pratiquement atone (25 logements seulement produits entre 2006 et 2012), il convient d'impulser une véritable dynamique en matière de logement social en y consacrant globalement un tiers de la production totale (production nouvelle + réhabilitation).

Le principe retenu est de mobiliser la solidarité intercommunale avec :

- **un effort majeur sur la commune de Maraussan**, seule commune du territoire soumise aux dispositions de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation du fait de son appartenance à l'agglomération de Béziers au sens de l'INSEE.

Projection de l'échéancier de rattrapage imposé par la loi en l'absence de PLH approuvé (en intégrant l'augmentation du parc de résidences principales) :

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements sociaux SRU (HLM, Foyer-résidences, conventionnés privés)	Taux d'équipement SRU	Déficit en LLS	Rythme de rattrapage imposé par la loi	Objectifs triennaux
Parc au 01/01/2013 (année de référence pour le calcul de l'objectif de la période 2014-2016)	1788	79	4,4%	279	25% du déficit à rattraper entre 2014 et 2016	70 soit 23 par an
Parc au 01/01/2014	1829	113	6,2%	253		
Estimation sur la base des projets communaux au 01/01/2016	1953	159	8,1%	232	33% du déficit entre 2017-2019	77 soit 26 par an
Estimation sur la base des projets communaux au 01/01/2019	2139	234	10,9%	194	50% du déficit entre 2020-2022	97 soit 32 par an
Estimation du parc au 01/01/2020	2201	260	11,8%	180		
Total logements sociaux attendus sur la durée du PLH 2015-2021						156 LLS (23x2) + (26x3) + 32

Selon le rythme de rattrapage imposé par la loi (25% du déficit sur la période 2014-2016, 33% sur 2017-2019 et 50% sur 2020-2022), près de **156 logements locatifs sociaux doivent être produits sur la période couverte par le PLH (2015-2021)**.

La commune prévoit de répondre à cet objectif quantitatif de manière progressive sur la durée du PLH ce qui implique un aménagement de l'échéancier de rattrapage:

Période triennale loi SRU	Périodes couvertes par le PLH 2015-2021	Objectif PLH par période	Objectif PLH par an	Rappel rythme annuel de rattrapage prévu par la loi
2014-2016	2015-2016 (2 ans)	28	14	23
2017-2019	2017-2019 (3 ans)	90	30	26
2020-2022	2020 (1 an)	38	38	32
Total sur la durée du PLH 2015-2020		156	156	156

L'objectif de production de Maraussan est fixé à 156 logements sociaux locatifs publics sur la durée du PLH soit en moyenne 26 logements par an.

Le rythme de rattrapage prévu par le PLH diffère du rythme imposé par la loi mais **le volume de production est conforme aux attentes sur la durée du PLH (156 LLS)**.

A cette production publique s'ajoute un **objectif de conventionnés privés** soit environ 17 logements supplémentaires en 6 ans ce qui porte **l'objectif global de la commune à 173 LLS publics/privés confondus en 6 ans.**

- une production d'environ 300 logements sur les autres communes non soumises aux dispositions de la Loi SRU :

	Rappel : production de logements attendue sur la durée du PLH	Objectifs LLS PLH 2015-2020	Rappel : recommandations SCOT en LLS	
Cazouls-lès-Béziers	160	35	33%	53
Montady	150	38	33%	50
Nissan-lez-Ensérune	246	48	33%	81
Sous-total communes de plus de 3 500 habitants non SRU	556	121	183	
Lespignan	90	37	25%	23
Colombiers	217	84	25%	54
Maureilhan	101	20	25%	25
Vendres	135	36	25%	34
Sous-total communes moins de 3 500 habitants	543	177	136	
Total communes non SRU	1 099	298	319	

L'objectif de production de logement locatif social du PLH fixé aux communes non soumises à la loi SRU répond globalement aux recommandations du SCOT en la matière : 298 logements locatifs sociaux contre 319 attendus par le SCOT.

Un rééquilibrage spatial de l'offre progressif est proposé au cours de ce 1^{er} PLH. Dans un premier temps, ce sont les communes en situation de produire rapidement du logement social (projet en cours, foncier maîtrisé, ...) qui contribueront à l'atteinte de l'objectif. Une fois les conditions de production réunies pour toutes les communes (mi-PLH), le rééquilibrage de l'offre s'opérera selon les principes énoncés par le SCOT.

La production de logements locatifs sociaux s'appuie à la fois sur :

- **la production nouvelle soit en zones d'extension, soit par réinvestissement urbain** (transformation d'usage, construction en dents creuses...) **à hauteur de 460 logements environ** (soit 95% de la production locative sociale totale) ;
- **la production par réhabilitation du parc ancien à hauteur de 20 logements environ** (soit 5% de la production locative sociale totale) : offre locative sociale privée à orienter principalement sur Maraussan.

Pour atteindre cet objectif de production et préparer le prochain PLH 2021-2027, les communes devront mobiliser de façon efficace l'ensemble des outils fonciers et réglementaires à leur disposition et notamment inscrire dans leurs documents d'urbanisme :

- des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme) ;

- des emplacements réservés à la réalisation d'opérations majoritairement ou exclusivement composées de logements locatifs sociaux au titre de l'article L. 123-2 b/ du Code de l'Urbanisme) ; outils privilégiés en centres urbains, ces emplacements réservés pourront notamment permettre la réalisation d'opérations à dominante sociale sur les dents creuses identifiées comme stratégiques (ilot dégradé pouvant contribuer à la requalification du centre ancien, terrain vierge ou ancien bâti agricole proche des équipements publics.....).

Le diagnostic du PLH a par ailleurs souligné la nécessité d'adapter le futur parc locatif social au profil des ménages ; il s'agit :

- de favoriser la production de logements de plus petites tailles – T1 et T2 – qui ne représentent que 7% du parc HLM actuel alors même que les bailleurs doivent faire face à une demande croissante émanant de jeunes célibataires ou de jeunes couples (34% des demandes portent sur des logements de type T1 ou T2) ; à l'inverse produire quelques grands logements, adaptés aux familles recomposés sur des communes qui en sont aujourd'hui dépourvus,
- de produire des logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap.
- de privilégier les logements PLUS et PLAI qui correspondent aux niveaux de revenus de 64% des ménages de la Domitienne (propriétaires et locataires confondus) et de 83% des seuls ménages locataires du parc privé. Les financements PLS pourraient être réservés à des opérations de rééquilibrage de l'offre intermédiaire sur certaines communes ou programmes, dans la limite de 10% de la production totale :

Répartition de l'offre nouvelle par type de financement

	Objectifs de production de LLS sur la durée du PLH	Dont Offre nouvelle	PLS (10%)	PLUS (71% du total PLUS/PLAI)	PLAI (29% du total PLUS/PLAI)	Dont réhabilitation (10%, logements privés conventionnés sociaux et très sociaux)
CC hors Maraussan	301	298	30	190	78	3
	Objectifs de production de LLS sur la durée du PLH		PLS (10%)	PLUS (70% du total PLUS/PLAI)	PLAI (30% du total PLUS/PLAI)	Dont réhabilitation (10%, logements privés conventionnés sociaux et très sociaux)
Maraussan	173	156	16	98	42	17
	Objectifs de production de LLS sur la durée du PLH	Dont Offre nouvelle	PLS	PLUS	PLAI	Dont réhabilitation
Total CC la Domitienne	474	454	45	289	120	20

1.2 Favoriser l'accès abordable

Le diagnostic a mis en évidence la fragilisation des primo-accédants. Or soutenir l'accès à la propriété des familles et notamment des jeunes ménages est une des orientations majeures du PLH 2015-2020. Il s'agit d'offrir à ces ménages, sur le territoire communautaire, des produits qui répondent à leurs aspirations en termes de surface, de qualité, de typologie, et qui correspondent à leur budget. Cette politique doit permettre à un nombre plus important de ménages d'accéder à la propriété avec des mensualités de remboursement qui n'obèrent pas excessivement leur budget.

L'objectif est de promouvoir et encadrer la primo-accession, qu'elle soit sociale ou portée par le secteur privé :

- logements en PSLA produits par des bailleurs sociaux ;
- des logements en accession dite abordable commercialisés par les promoteurs et les aménageurs à un prix encadré (à définir en référence au PTZ par exemple : 200 000 € maximum en zone C, 220 000 € maximum en zone B pour un logement destiné à accueillir 4 personnes).

Cette offre en accession abordable devra également être proposée dans l'ancien dans un objectif de rééquilibrage du peuplement et de développement d'une offre plus accessible que dans le neuf.

Pour atteindre l'objectif, les communes pourront inscrire dans leurs documents d'urbanisme une servitude de mixité sociale (au même titre que le logement locatif social).

1.4. Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation des centres bourgs

Le parc existant, en particulier sa fraction ancienne, représente tour à tour un enjeu en matière de lutte contre l'habitat indigne/très dégradé et un potentiel en matière de développement d'une offre nouvelle dans une logique de développement durable.

Les données statistiques recensent ainsi 1 054 logements privés potentiellement indignes sur le territoire, soit 10,2% du parc privé. Ce parc privé potentiellement indigne (PPPI) est aux deux tiers composé de logements anciens, antérieurs à 1945, et par conséquent essentiellement localisés sur les bourgs centres les plus importants : Cazouls-les-Béziers qui a elle seule concentre près d'un quart du parc potentiellement indigne ancien, et Nissan-lez-Ensérune. La lutte contre la déqualification et la paupérisation des centres anciens sont ainsi des enjeux majeurs pour les élus de ces communes.

En parallèle, le parc vacant constitue un gisement non négligeable pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle avec 1 069 logements recensés au 1^{er} janvier 2013. Mais 200 logements seulement, soit 19%, sont vacants depuis 4 ans ou plus ; il s'agit là de la vacance dite structurelle dont une partie – la moins dégradée - pourrait être requalifiée pour produire une offre résidentielle nouvelle. Ce parc vacant « véritable » est pour moitié concentré sur les deux communes dont les centres anciens sont les plus importants, à savoir Cazouls-les-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.

Le parc est également majoritairement ancien : 57% des logements vacants du territoire sont antérieurs à 1915, ce qui renforce l'idée d'une intervention prioritaire en cœurs de ville.

En matière d'actions sur le bâti existant, deux PIG successifs ont été lancés par la Domitienne en 2010-2013 et 2013-2016. Malgré des résultats certains en direction des propriétaires occupants et en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique (432 logements améliorés par les PIG depuis 2010 pour près de 6,45 millions d'euros de travaux réalisés), la situation de plusieurs centres anciens continue de se dégrader (paupérisation, dégradation du bâti, parc social de fait en développement, problème d'incivilité/ de voisinage conduisant au départ de propriétaires occupants,...).

Ce constat pose la question de l'efficacité du seul PIG face à ces évolutions. L'outil offre des résultats concrets en termes de maintien à domicile (96 adaptations de logements réalisées entre 2010 et 2016) ou d'économie d'énergie (193 logements améliorés thermiquement depuis 2010), mais il n'est pas suffisant à contrer les tendances de fond qui touchent plusieurs cœurs de ville du territoire.

La définition d'un projet de renouvellement urbain avec une logique non plus de guichet mais proactive peut s'avérer en complément nécessaire.

Les politiques de requalification de l'habitat ancien devront de fait intégrer ces divers aspects à travers :

- ✓ **La poursuite de l'effort engagé** en lançant, à la suite du PIG 2013-2016, **un dispositif d'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements et le maintien à domicile.**
- ✓ L'intégration de volets spécifiques avec des **objectifs territorialisés et plus ambitieux en matière de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements locatifs conventionnés privés et d'accession à la propriété** (cf. gisement de logements vacants). L'enjeu est de travailler en priorité sur les centres anciens en voie de fragilisation sociale et de **mettre en œuvre en parallèle des pratiques de renouvellement urbain** qui favorise la mixité sociale dans un environnement de qualité.

Le lancement d'une nouvelle opération sera toutefois **conditionné à l'accompagnement financier de l'ANAH et du Conseil Départemental.**

1.5 Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques

Les axes retenus par le PLH sont :

- **Le développement d'une offre locale en logement temporaire et intermédiation locative** (partenariat avec l'AIVS) ainsi que la recherche d'opportunité pour la mise en œuvre de **baux à réhabilitation**.
- **Le renforcement du parc locatif très social PLAi** destiné aux ménages les plus modestes.
- **Le développement de l'offre adaptée aux personnes âgées** tant en structures spécifiques d'hébergement que par l'adaptation des logements existants (cf. PIG) et la production de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (notamment dans le parc social).

2.6 Piloter et animer la politique locale de l'habitat

Mettre en œuvre des outils et instances d'évaluation et de suivi

Des outils de communication et d'évaluation des diverses actions engagées sur le territoire sur la durée du PLH seront mis en place à travers :

- des **instances de pilotage et de coordination** du Programme Local de l'Habitat. Leur rôle sera de veiller au bon déroulement des objectifs fixés par le PLH (en particulier sur le plan de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH), d'y apporter éventuellement les corrections nécessaires en lien avec ses partenaires,
- un **observatoire de l'habitat annuel** qui apportera aux décideurs et aux professionnels une série d'indicateurs (démographie, construction neuve, réhabilitation) portant sur l'évolution de la situation du logement sur le territoire, le contenu des projets résidentiels réalisés. La présentation des résultats de l'observatoire pourra être l'occasion d'organiser un forum d'échanges réunissant tous les acteurs.

Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée

L'objectif est de définir et mener une politique de peuplement cohérente et coordonnée élaborée en partenariat avec l'ensemble des acteurs concernés.

Cet enjeu va de pair avec la volonté de la Domtienne de garantir durablement un cadre de vie agréable à ses habitants et avec l'article 97 de la loi ALUR :

- ✓ Mise en place d'un **Plan Partenarial de Gestion de la demande et d'information des demandeurs**. Ce plan doit être construit avec les communes, validé par le préfet, signé par les bailleurs, l'État, les réservataires et soumis pour avis aux communes. Il organise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il détermine les actions à mettre en place par chacun des acteurs.

3^{ème} partie

Programme d'actions

Cette partie constitue le volet programmation du Programme Local de l'Habitat 2015-2021. Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il se décompose en deux parties distinctes :

- une présentation des actions et moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs précédemment exposés;
- la déclinaison des objectifs de production par commune et la présentation des moyens à mettre en œuvre par chacune d'entre elles pour atteindre les objectifs fixés ainsi qu'un échéancier prévisionnel de réalisation des logements.

Déclinaison opérationnelle des orientations du PLH

Orientation 1 - Accélérer l'effort de production de logements dans le respect des principes de développement durable et développer une offre de logements diversifiée

ACTION 1.1	Mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de la Communauté de communes
Contexte	<p>La Communauté de communes de la Domitienne entame son premier Programme Local de l'Habitat. Jusqu'à présent aucune politique foncière intercommunale pour des projets de logements n'a été définie en accompagnement des communes.</p> <p>Or la Communauté de communes doit se donner les moyens d'intervenir auprès des communes de manière à les accompagner dans la concrétisation de la politique intercommunale de l'habitat.</p> <p>Le recensement des opportunités foncières, établi dans le cadre du diagnostic du PLH, constitue une première base de connaissance du potentiel foncier du territoire qu'il convient d'approfondir concernant en particulier les opportunités en tissu bâti.</p> <p>Sur la base de ce diagnostic foncier, pourra être mise en place une stratégie foncière à court terme d'une part (permettant la production rapide d'une offre de logements diversifiée), à moyen-long terme d'autre part (permettant d'anticiper la maîtrise foncière en amont des opérations d'aménagement).</p> <p>L'Etablissement Public Foncier régional sera le partenaire privilégié de la Communauté de communes en la matière. Son intervention sur le territoire est déjà effective depuis 2015, avec la signature de 2 conventions opérationnelles sur la commune de Maraussan (une veille foncière sur le périmètre du centre ancien ; une convention opérationnelle sur le secteur du Crès).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Constituer des réserves foncières permettant la mise en œuvre des objectifs de production du PLH et pour cela mobiliser les outils règlementaires à disposition des communes (Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique). - Produire rapidement du logement diversifié dans les secteurs urbains ou d'extension urbaine d'ores et déjà identifiés. - Anticiper la maîtrise foncière publique en amont des opérations d'aménagement et d'urbanisation, en cohérence avec les documents d'urbanisme communaux. - Peser sur les prix par la remise sur le marché des biens au moment opportun. - Préparer les PLH suivants.
Modalités	<p>1. Diagnostic foncier</p> <p>Le diagnostic foncier a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de recenser les gisements fonciers potentiels de chaque commune tant en tissu urbain (par densification des tissus bâtis, construction des enclaves non bâties, changement de destination d'emprises d'activités, requalification du bâti ancien

dégradé) qu'en secteurs d'extension (que ceux-ci soient d'ores et déjà identifiés aux PLU ou encore classés en zones naturelles ou agricoles).

- de qualifier et d'évaluer le potentiel foncier mobilisable pour l'habitat sur la base d'une analyse multicritères prenant notamment en compte la typologie (extension, dent creuse, friche...), la localisation, la typologie foncière et la mutabilité (dureté foncière potentielle), le cadre réglementaire (PLU, servitudes d'utilité publique), les contraintes (risques, protections environnementales, desserte par les réseaux...), la temporalité (court, moyen ou long terme), l'importance stratégique pour la commune ou la Communauté de communes.
- d'identifier les sites stratégiques d'intervention sur lesquels la collectivité axera son intervention (mobilisation de l'Etablissement Public Foncier régional pour les acquisitions foncières, accompagnement de la Communauté de communes dans le cadre des études préalables et pré-opérationnelles d'aménagement). Ces sites prioritaires feront alors l'objet d'une analyse plus détaillée visant à en préciser les coûts d'acquisitions et le cas échéant de remise en état (démolition-reconstruction, confortement, dépollution), les conditions d'ouverture à l'urbanisation (et notamment les adaptations des documents d'urbanisme à engager), la capacité d'accueil (en nombre de logements et typologies), mais également les outils de maîtrise foncière à mobiliser (acquisition amiable, droit de préemption urbain, expropriation par DUP, ZAD).
- de mettre place un outil de pilotage de la politique foncière de la Communauté de communes : tableau de bord foncier.

2. Partenariat avec l'EPF Languedoc-Roussillon

Le partenariat entre la Communauté de communes de la Domitienne et l'Etablissement Public Foncier régional sera contractualisé dans le cadre d'une convention cadre d'une durée de 5 ans définissant :

- les engagements respectifs de la Communauté de communes et de l'EPF en vue de la production de foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs de production fixés par le PLH.
- les objectifs d'acquisitions en nombre d'hectares.

L'intervention foncière de l'EPF portera prioritairement sur :

- les sites d'intervention prioritaires identifiés à l'issue du diagnostic foncier, en particulier en tissu bâti existant ; la liste de ces sites annexée à la convention pourra toutefois être modifiée par simple avenant suite au bilan annuel de la convention ;
- une veille foncière sur les tissus anciens des communes pour réaliser des logements locatifs sociaux en lien avec les bailleurs sociaux.

Toute intervention de l'EPF se fera dans le cadre d'une convention opérationnelle associant la Communauté de communes de la Domitienne et la commune concernée. D'une manière générale, l'intervention de l'EPF est subordonnée à l'engagement de la Communauté de communes et de chacune des communes concernées à produire au moins 25% de logements locatifs sociaux et à réaliser des opérations respectueuses des principes de développement durable et de gestion économe de la ressource foncière.

Sur les sites retenus ayant fait l'objet d'une convention opérationnelle, les interventions de l'EPF porteront principalement sur :

- le conseil et l'appui à la mise en place des outils fonciers et réglementaires nécessaires à l'action foncière ;
- la réalisation des acquisitions foncières nécessaires au projet d'aménagement, soit par voie amiable, soit par délégation des droits de préemption, soit par voie d'expropriation ;

	<ul style="list-style-type: none"> - la réalisation des travaux de démolition et toutes autres interventions jugées nécessaires en vue de la mise sur le marché d'un foncier apte à recevoir du logement ; - la réalisation des études techniques nécessaires à l'action foncière. <p>En tissus anciens, l'association de plusieurs bailleurs sociaux devra être recherchée en amont de façon à valider très rapidement la faisabilité des opérations (souvent complexes et financièrement déséquilibrées) et leur engagement. A défaut, une capacité d'expertise devra être développée ou mobilisée, permettant d'analyser très rapidement l'opportunité d'acquisition du foncier ou du bâti (au regard de la capacité potentielle de production en nombre de logements, des contraintes techniques, du coût global de l'opération et d'une première simulation financière).</p> <p>En contrepartie, la Communauté de communes de la Domitienne s'engagera à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre en place un dispositif d'aide financière à la production de logements locatifs sociaux (voir orientation 2) ; - informer l'EPF sur l'état d'avancement des projets communaux ; - mobiliser l'ensemble de ses partenaires : suivi des dossiers de financements auprès du Conseil Départemental de l'Hérault ; rapprochement avec les bailleurs sociaux en centre ancien.
Estimation financière	Coût interne
Délai de mise en œuvre	A partir de 2016
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne / Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon
Principaux partenaires associés	Communes, Bailleurs sociaux

ACTION 1.2	Mettre en œuvre la politique de l'habitat à travers les PLU
Contexte	<p>Depuis la Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, l'articulation entre le PLH et les PLU a été renforcée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le PLH comprend désormais un programme d'actions détaillé par commune. Il indique ainsi pour chacune d'entre elles le nombre et la typologie de logements à réaliser, les moyens notamment fonciers mobilisés pour atteindre ces objectifs, l'échéancier prévisionnel de réalisation des logements et de lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire. - le PLH affiche par ailleurs des orientations relatives à la mise en œuvre dans les PLU des dispositions en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés...). - enfin, le PLU doit, si nécessaire, être rendu compatible avec le PLH dans un délai de 3 ans ; ce délai est ramené à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH et nécessitant une adaptation du PLU.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la compatibilité PLH / PLU et donner un cadre d'exigence commun à l'ensemble des documents d'urbanisme du territoire. - Atteindre les objectifs de production fixés pour chaque commune par le PLH. - Faciliter la production de logement social. - Veiller au caractère exemplaire des opérations d'aménagement et de production réalisées sur les communes (respect des principes de développement durable, exigence de qualité urbaine, paysagère et architecturale des projets). - Favoriser les opérations d'ensemble et les opérations d'aménagement concerté (ZAC), favorables par nature à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité de l'habitat.
Modalités	<p>1. Suivi de la mise en compatibilité des PLU avec les objectifs territorialisés du PLH</p> <p>Outre le fait que les PLU devront prévoir des capacités de construction suffisantes au regard des objectifs quantitatifs du PLH, ils devront permettre par leur cadre réglementaire (règlement, mais aussi Orientations d'Aménagement et de Programmation), de promouvoir la diversité de l'habitat.</p> <p>La Communauté de communes s'engage ainsi à accompagner les communes dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimensionner les zones d'extension urbaines (I AU et II AU) en cohérence avec les objectifs de production fixés ; le dimensionnement de ces zones devra notamment prendre en compte la capacité de production par réinvestissement urbain (pour rappel, la Loi ALUR

	<p>impose désormais au diagnostic du PLU de comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis).</p> <ul style="list-style-type: none"> - traduire les objectifs de mixité sociale dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. - mobiliser les outils d'urbanisme en faveur de la mixité sociale : servitudes de mixité sociale (ou secteurs à pourcentage); emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les principes de mixité sociale ; périmètres de projet (L123-2 a/ ou L111-10 du code de l'urbanisme) sur les secteurs à enjeux situés en zone U ; secteurs sur lesquels les programmes de logements pourront se voir imposer une proportion de logements d'une taille minimale en vue de réorienter les typologies de logements. <p>Cette action sera menée en interne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - action de formation / sensibilisation des élus et techniciens communaux et intercommunaux sur la compatibilité PLH / PLU et sur les outils et modalités d'intégration des dispositions du PLH dans les documents d'urbanisme. - suivi spécifique des communes ayant engagé l'élaboration ou la révision de leur PLU, rédaction et transmission en amont de la procédure d'un Porter à Connaissance au titre du PLH. - appui éventuel aux négociations avec les promoteurs / aménageurs pour les communes d'ores et déjà engagées dans des opérations d'aménagement ou de construction.
Estimation financière	Coût interne
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH : 6 années
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	Communes

Orientation 2 – Renforcer l’offre locative sociale

<p>ACTION 2 .1</p>	<p>Soutenir la production de logement locatif social public (action qui pourra être décomposée ultérieurement en trois actions : bâti vacant et démolition reconstruction d’une part / production neuve en dents creuses d’autre part / production neuve en extension enfin)</p>
<p>Contexte</p>	<p>Les objectifs de développement du parc locatif social sont ambitieux ; il s’agit de produire sur les 6 années du PLH, 480 logements locatifs sociaux supplémentaires, soit 80 logements en moyenne par an. Cet objectif est à mettre en perspective avec le parc existant (283 logements HLM au 01/01/2013)</p> <p>Sur ces 480 logements, 460 seront des logements neufs (hors parc privé conventionné) dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 156 devront être produits sur la commune de Maraussan, seule commune de la Domitienne à être soumise aux dispositions de la Loi SRU, l’objectif fixé étant d’atteindre le taux d’équipement de 20% en 2025. - Environ 300 devront être produits sur les autres communes du territoire, dans une démarche de solidarité intercommunale.
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la réalisation des objectifs ambitieux fixés par le PLH en matière de production de logements locatifs sociaux publics. - Constituer un effet levier et orienter la production en fonction des priorités définies par le PLH. - Favoriser une production locative sociale de qualité en centre ancien.
<p>Modalités</p>	<p>Plusieurs pistes d’actions peuvent être envisagées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Accompagnement des communes dans la transcription dans leurs documents d’urbanisme des objectifs du PLH (voir Action 1.2) 2. Aide financière aux bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux en réhabilitation, par démolition / reconstruction ou sur des terrains nus en dent creuse (en cohérence le cas échéant avec les emplacements réservés aux PLU pour la réalisation de programmes de logements sociaux et lorsque que l’opération ne permet pas de mettre en œuvre une péréquation). La Communauté de communes La Domitienne mettra en place les leviers financiers qui vont faciliter la réalisation de programmes de qualité dans les centres anciens des communes de son territoire par les organismes HLM en centres anciens à travers : <ul style="list-style-type: none"> - Subvention fixe par logement produit dans une opération de réhabilitation, de démolition/reconstruction ou sur dent creuse : un budget de 800 000€ est prévu pour alimenter ce fond. Seuls les logements PLUS et PLAI seront éligibles à la subvention. - Des majorations pourront être envisagées en s’appuyant sur des critères de qualité environnementale, d’accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite ou d’intérêt stratégique.

	<p>3. Aide financière aux bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux neufs sur des terrains en extension. Cette aide pourrait être réservée exclusivement à la commune de Maraussan pour la soutenir dans son effort de production (sous condition de critères par ailleurs promus par le PLH, la qualité environnementale par exemple). Il conviendra par ailleurs d'encadrer la charge foncière appliquée par les aménageurs aux bailleurs sociaux.</p>																																				
<p>Estimation financière</p>	<p>Aides financières aux logements PLAI et PLUS en renouvellement urbain, dent creuses et, sur Maraussan, en extension : 800 000 € sur la durée du PLH (133 000 €/an)</p> <table border="1" data-bbox="555 689 1530 1391"> <thead> <tr> <th colspan="2">Typologie</th> <th>Nb de logements attendus / an</th> <th>Eligibles à une subvention de la CC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">PLAI</td> <td>Renouvellement urbain/dents creuses</td> <td>7</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Extension</td> <td>13</td> <td></td> </tr> <tr> <td>dont extension sur Maraussan</td> <td>5</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">PLUS</td> <td>Renouvellement urbain/dents creuses</td> <td>16</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Extension</td> <td>32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>dont extension sur Maraussan</td> <td>11</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td colspan="2">PLS</td> <td>8</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>76</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>dont potentiellement éligibles à l'aide financière de la Domitienne</i></td> <td>39</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>39 logements par an seraient potentiellement éligibles à une subvention de la Domitienne sous réserve de critères d'attribution à définir ultérieurement.</p>	Typologie		Nb de logements attendus / an	Eligibles à une subvention de la CC	PLAI	Renouvellement urbain/dents creuses	7	X	Extension	13		dont extension sur Maraussan	5	X	PLUS	Renouvellement urbain/dents creuses	16	X	Extension	32		dont extension sur Maraussan	11	X	PLS		8		Total		76		<i>dont potentiellement éligibles à l'aide financière de la Domitienne</i>		39	
Typologie		Nb de logements attendus / an	Eligibles à une subvention de la CC																																		
PLAI	Renouvellement urbain/dents creuses	7	X																																		
	Extension	13																																			
	dont extension sur Maraussan	5	X																																		
PLUS	Renouvellement urbain/dents creuses	16	X																																		
	Extension	32																																			
	dont extension sur Maraussan	11	X																																		
PLS		8																																			
Total		76																																			
<i>dont potentiellement éligibles à l'aide financière de la Domitienne</i>		39																																			
<p>Délai de mise en œuvre</p>	<p>Durée du PLH : 6 années</p>																																				
<p>Maître d'Ouvrage</p>	<p>Communauté de communes La Domitienne</p>																																				
<p>Principaux partenaires associés</p>	<p>Communes, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux</p>																																				

Commentaire	<p>Les aides du Département de l'Hérault s'élèvent à :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aides à Hérault habitat : 8 000 € par logement PLAI ; 4 000 € par logement PLUS ; aide à la surcharge foncière plafonnée à 6 000 € par logement.- Aides aux autres opérateurs : 4 000 € par logement PLAI et 2 000 € par logement PLUS hors VEFA (si l'opération est montée en partenariat entre l'opérateur et Hérault Habitat les aides sont doublées).- Aide aux communes de moins de 5 000 habitants pour l'acquisition amélioration de logements PLAI : 4 000 € par logement PLAI ; aide financière égale à 20% du coût HT des travaux de réhabilitation du patrimoine bâti communal, plafonnée à 3 000 € par logement. <p>Les aides de la nouvelle Région ne sont pas communiquées à ce jour.</p>
--------------------	--

ACTION 2.2	GARANTIR LES EMPRUNTS DES BAILLEURS SOCIAUX
Contexte	<p>La garantie d'emprunt est un engagement hors bilan (mais présent dans les annexes), qui est susceptible de se transformer en dette réelle en cas de défaillance de l'emprunteur. Cette forme d'intervention (aide indirecte) est très fréquente.</p> <p>Plus de 90% des garanties d'emprunt accordées par les collectivités françaises le sont pour du logement social. Leur nombre a sensiblement augmenté depuis les années 2000 avec l'extension de l'intervention des EPCI en matière de logement (lois et mesures de décentralisation). Les PLH ont à leur tour renforcé ces pratiques puisqu'ils cherchent à concentrer à l'échelle de l'EPCI les vecteurs d'intervention pour le logement social.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre la réalisation des objectifs ambitieux fixés par le PLH en matière de production de logements locatifs sociaux publics. - Maîtriser l'attribution d'une partie des logements produits par le biais du quota réservataire.
Modalités	<p>La Communauté de communes de la Domitienne garantira les prêts locatifs aidés et les emprunts des acquisitions foncières nécessaires à la construction de logements locatifs sociaux contractés par les bailleurs sociaux.</p> <p>Les prêts contractés par les bailleurs sociaux seront garantis à hauteur de en complément du Département de l'Hérault (hors Hérault Habitat dont les prêts sont garantis à 100% par le Département) et des communes concernées par les opérations. En contrepartie de la garantie d'emprunt, la Communauté de communes pourra demander la réservation de logements à hauteur de 15% ; ces réservations pourront être mises à disposition des communes. Une réflexion est également cours pour exiger une contre garantie hypothécaire.</p>
Estimation financière	-
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH : 6 années
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	Département, bailleurs sociaux.

Orientation 3 – Soutenir l'accèsion à la propriété des jeunes ménages

ACTION 4.1	DEVELOPPER L'ACCESSION ABORDABLE ET SOCIALE
<p>Contexte</p>	<p>En parallèle du développement de l'offre locative sociale, le PLH se donne pour ambition de favoriser l'accèsion à la propriété des jeunes ménages et de faciliter leur parcours résidentiels sur le territoire.</p> <p>Les jeunes ménages sont en effet confrontés à plusieurs obstacles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - leurs capacités financières limitées : le coût moyen par opération financée en PTZ sur la Communauté de communes de la Domitienne s'élève à 169 619 €, niveau nettement inférieur à la moyenne départementale (184 100 €) et au coût moyen d'opération sur l'Est héraultais et notamment sur l'Agglomération montpelliéraine (236 000 €) ; la part des primo-accédants aux revenus modestes voire très modestes atteint 50% du nombre total de primo-accédants. - des conditions d'accès au crédit bancaire plus restrictives, malgré la baisse des taux d'intérêt (apport de fonds propres exigé et garanties de revenus plus élevées) ; - prix de revient des opérations à la hausse dans l'habitat individuel (coût construction, taxes locales) ; - budgets fragilisés par le coût croissant de l'énergie (frais chauffage, déplacements). <p>La réforme du PTZ apporte une réponse, avec une nouvelle éligibilité des acquisitions dans l'ancien sur l'ensemble des communes.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fluidifier le parcours résidentiel des ménages les plus modestes en leur offrant la possibilité d'accéder à la propriété dans des conditions sécurisées. - Favoriser une plus grande mixité au sein des programmes à dominante sociale. - Lutter contre la paupérisation en centres anciens et favoriser une plus grande mixité générationnelle.
<p>Modalités</p>	<p>Plusieurs pistes d'actions peuvent être envisagées :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Imposer un pourcentage de logements en accession abordable dans les opérations et programmes de logements, selon le même principe que le logement locatif social (servitude de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme ou emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements respectant les principes de mixité sociale en application de l'article L. 123-2 b/ du Code de l'Urbanisme). 2. Aide financière aux jeunes ménages à l'accession abordable dans l'ancien. Ce dispositif, calé sur les critères de revenus, viendrait soutenir la primo-accession dans l'ancien, de façon à :

	<ul style="list-style-type: none"> - apporter une aide aux ménages modestes qui accèdent à la propriété dans l'ancien, sans avoir les moyens financiers de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires ; - favoriser la requalification du parc ancien, en complément du dispositif à mettre en place. <p>3. Mission d'accueil et d'information auprès des candidats à l'accession à la propriété : information sur les aides financières mobilisables et sur les programmes ciblés en cours (accession abordable en particulier). Ces actions pourront être conduites par la Domitienne en partenariat avec l'ADIL.</p>
Estimation financière	<p>Prime accession en centre ancien : à définir lors du calibrage du nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat.</p> <p>Permanences de l'ADIL : 3 000 € par an</p>
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH : 6 années
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	Communes, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux.

Orientation 4 – Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation en centre bourg

ACTION 4.1	POURSUIVRE L’ACTION D’AMELIORATION DE L’HABITAT EXISTANT
Contexte	<p>La Domitienne a mis en œuvre depuis 2010 deux Programmes d’Intérêt Général (PIG) successifs visant à améliorer le parc privé existant. Entre 2010 et le début de l’année 2016, 432 logements ont été améliorés sur le territoire pour un total de près de 6,45 millions d’euros de travaux réalisés, dont 3 millions d’euros d’aides mobilisées par l’Anah, le Département et la collectivité elle-même.</p> <p>Ces dispositifs impactent également les emplois locaux : environ 30 emplois créés ou maintenus dans le bâtiment chaque année depuis 2010 (42% d’entreprises de la Domitienne).</p> <p>Le second PIG prend fin en septembre 2016 et la Domitienne souhaite poursuivre ce type d’intervention sur le territoire en se recentrant sur les actions de lutte contre la précarité énergétique, d’adaptation des logements à l’âge ou au handicap et de lutte contre l’habitat indigne. Le lancement d’une nouvelle opération reste toutefois conditionné aux engagements financiers de l’Anah et du Département.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre la précarité énergétique, améliorer le confort thermique des logements. - Lutte contre l’indignité et le bâti très dégradé. - Adaptation des logements à la perte d’autonomie. - Attirer de nouveaux propriétaires occupants en centres anciens
Modalités	<p>Poursuite du PIG jusqu’en septembre 2016 et lancement d’une évaluation en interne pour tirer les enseignements des 6 années d’intervention. Une étude pré-opérationnelle pourra être lancée par la suite (à déterminer avec le CD34 et les services de l’Etat).</p> <p>La nouvelle opération devra pérenniser les actions menées précédemment en termes de maintien à domicile, d’économie d’énergie, d’embellissement des cœurs de villages et proposer une nouvelle approche ciblée sur les centres anciens les plus dégradés : renforcement de la lutte contre l’habitat indigne et très dégradé, lutte contre la vacance et captation de nouveaux propriétaires occupants dans le parc ancien.</p> <p>Pour renforcer cette intervention, de nouvelles pratiques en matière de renouvellement urbain devront être expérimentées sur le territoire.</p> <p>Pour assurer la soudure entre les dispositifs, une mission relais est envisagée d’une durée de 3 mois. Elle assurera le suivi des dossiers en cours et aura pour mission de maintenir la mobilisation des propriétaires privés.</p>

Coût et financement	<p>Coût brut hors subvention du PIG 2013-2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suivi-animation : 99 504 € par an (pour mémoire, 33% à charge de la Domitienne après subvention) - Aides aux travaux : 123 600 € par an <p>Evaluation : coût interne</p> <p>Mission relais : 10 000€ en 2016</p> <p>Nouveau dispositif 2017-2020 : conditionné aux engagements des partenaires (CD34 et Anah)</p>
Délai de mise en œuvre	<p>PIG 2013-2016 : jusqu'en septembre 2016</p> <p>Evaluation: 2016</p> <p>Nouveau dispositif : 2017-2020</p>
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	ANAH, Département.

ACTION 4.2	ENGAGER DES PRATIQUES DE RENOUVELLEMENT URBAIN
Contexte	<p>En parallèle, la situation de plusieurs centres anciens du territoire est aujourd'hui préoccupante : paupérisation, dégradation du bâti, vacance, parc social de fait en développement, départ de propriétaires occupants,....</p> <p>Le dispositif doit donc évoluer pour répondre aux problématiques des centres-anciens du territoire, en particulier les plus importants d'entre eux</p> <p>La définition d'un projet urbain peut également s'avérer nécessaire pour planifier et structurer l'intervention dans les centres anciens les plus importants (il facilitera la mobilisation des partenaires tels l'EPF ou les bailleurs sociaux).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre des pratiques de renouvellement urbain - Lutte contre l'indignité et le bâti très dégradé par l'intervention de la collectivité - Requalifier les espaces publics - Soutenir l'activité commerciale en centre anciens
Modalités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mobilisation du Fisac (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce): accompagnement des communes qui souhaitent se positionner pour bénéficier des aides (appel à projet). 2. Ateliers de formation qui permettront aux communes de mieux appréhender la complexité des mécanismes de financement des opérations en renouvellement urbain (DUP travaux, DUP aménagement,

	Opérations de Restauration Immobilière, ...) 3. Mobilisation des bailleurs sociaux (cf. subventions en faveur de la production locative sociale publique en réinvestissement urbain). 4. Mise en place d'une veille foncière en partenariat avec l'EPF (voir action 1.1).
Coût et financement	Interne
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH : à partir de 2016
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	Communes, Anah, Département, bailleurs sociaux.

Orientation 5 – Renforcer l’offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques

ACTION 5.1	DEVELOPPER UNE OFFRE D’HEBERGEMENT D’URGENCE ET LOGEMENTS D’INSERTION
Contexte	<p>Le diagnostic a recensé plus de 830 ménages en situation de précarité sur le territoire en 2013, (10% des ménages de la Domitienne) mais aucune offre spécifique présente sur le territoire ; la proximité de Béziers, dotée de structures d’hébergement, expliquant cette situation. Pour autant le développement d’une offre locale serait nécessaire pour les ménages dont la mobilité est une difficulté supplémentaire.</p> <p>Le Programme Local de l’Habitat prévoit ainsi des objectifs de production en matière de logement adapté et d’hébergement qui complètent les actions départementales et s’inscrivent notamment dans le cadre du plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Développer le parc social très social (PLAi) - Initier la mise en place d’une offre en logements temporaires ou non accompagnés
Modalités	<p>Trois axes seront privilégiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la fraction très sociale du parc public (cf. action 3.1) - Mobiliser les associations susceptibles d’intervenir sur le territoire et définir leur cadre d’intervention. - Rechercher des opportunités pour produire des logements temporaires, de l’intermédiation locative (partenariat avec l’Agence Immobilière à Vocation Sociale) et des baux à réhabilitation (soutenus par la Fondation Abbé Pierre).
Coût et financement	Coût interne
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH
Maîtrise d’ouvrage	Communauté de communes de la Domitienne
Principaux partenaires associés	Etat, Département de l’Hérault, Communes, AIVS, Associations, Fondation Abbé Pierre

ACTION 5.2	DEVELOPPER UNE OFFRE ADAPTEE AUX PERSONNES AGEES
Contexte	<p>Le diagnostic a souligné l’augmentation du nombre de personnes âgées sur le territoire : + 721 personnes de plus de 75 ans entre 1999 et 2011 et une classe d’âge des 40-59 ans, correspondant aux baby-boomers, en nette augmentation (+1985 entre 1999 et 2011) qui présage l’accroissement du</p>

	nombre de séniors sur le territoire. La question de l'adaptation de leur logement dans une perspective de maintien à domicile et les réponses graduelles que le territoire pourra leur offrir en fonction de leur niveau d'autonomie sont fondamentales.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les logements à la perte d'autonomie - Développer une offre en hébergement qui corresponde aux aspirations des ménages âgés
Modalités	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faciliter le maintien à domicile, en poursuivant l'action engagée par le PIG en matière d'adaptation de logements. 2. Favoriser le développement d'une offre alternative, entre le maintien à domicile et l'admission en EHPAD, sur le territoire. La Domitienne pourra soutenir les projets innovants en la matière et rechercher des partenariats à mettre œuvre pour expérimenter ce nouveau type d'offre sur le territoire (papy loft, MARPA, habitat partagé intergénérationnel, ...)
Estimation financière	Coût interne pour la recherche d'une offre alternative Coût intégré dans le PIG pour le maintien à domicile
Délai de mise en œuvre	Durée du PLH : 6 années
Maître d'Ouvrage	Communauté de communes La Domitienne
Principaux partenaires associés	Communes, Département, bailleurs sociaux.

Orientation transversale : Piloter et animer la politique locale de l'habitat

ACTION 6.1	PILOTAGE ET COORDINATION DU PROGRAMME
Modalités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mise en place des instances de pilotage et coordination du PLH : pilotage politique et stratégique du PLH : <ul style="list-style-type: none"> - Commission technique trimestrielle : suivi des actions et bilan des moyens et outils - Comité de pilotage annuel réunissant l'ensemble des acteurs et partenaires institutionnels et associatifs de la politique du logement : bilan annuel du PLH et réorientation éventuelle des outils et moyens. ▪ Mise en place des outils de communication : affirmation de la Communauté de communes de La Domitienne dans son rôle de pilote de la politique de l'habitat et mobilisation des communes et des partenaires : <ul style="list-style-type: none"> - Journée annuelle du logement (présentation du PLH et de son avancement, tables rondes thématiques....). - Publication annuelle des chiffres clés de l'Observatoire du logement de la Domitienne
Coût et financement	Interne
Délai de Mise en œuvre	Réunions trimestrielles de la Commission technique Réunions annuelles du Comité de Pilotage
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes de La Domitienne
Principaux partenaires associés	Etat – Région LR – Département de l'Hérault – Communes – Bailleurs sociaux et acteurs de la promotion et de l'aménagement.

ACTION 6.2	OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
Modalités	<p>La mise en place d'un Observatoire de l'Habitat est une obligation du PLH. Il s'agit d'un outil de référence permettant aux élus et aux techniciens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mesurer l'impact des politiques publiques engagées en faveur du logement et notamment du logement social, de l'accession abordable et de l'hébergement adapté ; - de rendre compte de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune, et de leur contribution aux objectifs du PLH ; - de procéder, le cas échéant, aux réajustements nécessaires, dans le respect des engagements de production initiaux. <p>L'Observatoire de l'habitat aborde les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analyse du parc de logement dans ses différentes composantes (sur la base des fichiers FILOCOM) ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse du marché immobilier (production et délais d'écoulement des différents produits, niveaux de prix, profil des acquéreurs...); - Suivi et analyse du marché foncier (surfaces, niveaux de prix, vocation...); - Analyse des tendances de la construction neuve; - Suivi de l'occupation du parc social, de l'évolution de la production (par type de financement, taille des logements...) et de la demande locative sociale; - Réalisation d'un tableau de bord par commune faisant le point sur les opérations immobilières en cours et en projet, permettant ainsi de vérifier et de comparer la production avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par le PLH. <p>L'Observatoire de l'habitat fera l'objet d'une synthèse annuelle.</p>
Coût et financement	Observatoire : 10 000 € par an
Délai de Mise en œuvre	Année démarrage +1, puis production annuelle
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de communes de La Domitienne
Principaux partenaires associés	ADIL, Département de l'Hérault, DREAL LR, ANAH (dans le cadre de conventions de mise à disposition de données).

ACTION 6.3	Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée
Modalités	<p>Mise en place des mesures prévues par l'article 97 de la loi ALUR une fois le PLH exécutoire :</p> <p>N'étant pas dotée d'un contrat de ville, il s'agira essentiellement pour la Domitienne de mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs. Ce plan doit être construit avec les communes, validé par le préfet, signé par les bailleurs, l'État, les réservataires et soumis pour avis aux communes. Il organise les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs et d'un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Il détermine les actions à mettre en place par chacun des acteurs.</p> <p>De manière facultative, la Domitienne pourra également créer une Conférence Intercommunale du Logement – CIL. Cette instance rassemble des maires, des représentants locaux de l'Etat, des bailleurs sociaux, le Département, des réservataires, des associations de locataires, des associations d'insertion... Cette conférence fixera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les objectifs en matière d'attributions de logements et de mutations sur le parc social,

	<ul style="list-style-type: none"> - les modalités de relogement des personnes relevant de l'accord collectif ou déclarées prioritaires - les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.
Coût et financement	Animation des instances et suivi de la mise en œuvre du plan : coût interne
Délai de Mise en œuvre	Durée du PLH
Maîtrise d'ouvrage	Grand Narbonne
Principaux partenaires associés	Communes, Etat, bailleurs sociaux,...

Programmation financière

Actions du PLH	Coût brut annuel	Coût brut sur la durée du PLH	Calendrier
1-ACCELERER L'EFFORT DE PRODUCTION DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE (coût interne)			
Mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle De la Domitienne			
Diagnostic foncier	interne/EPF		2016
Partenariat avec l'EPF LR			2016 et convention sur 5 ans
Mettre en œuvre la politique de l'habitat à travers les PLU			
Suivre la compatibilité des PLU avec le PLH	interne		durée du PLH
2-RENFORCER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE (coût : 133 333€ en moyenne par an)			
Soutenir la production de logement locatif social public			
Aide financière à la production de logement locatif social public	variable selon projets	800 000 €	durée du PLH
Garantie d'emprunts			durée du PLH
3-SOUTENIR L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES JEUNES MENAGES (coût : 3 000 € par an)			
Développer l'accession abordable			
Encadrer la production	interne		à partir de 2017
Accueil et information des primo-accédants (Domitienne + ADIL)	3 000 €	18 000 €	durée du PLH
Soutenir l'accession à la propriété dans le parc ancien			
Promouvoir les accessions dans le parc ancien	à inclure dans le nouveau dispositif		à partir de 2017
4- REQUALIFIER LE PARC EXISTANT ET LUTTER CONTRE LA PAUPERISATION DES CENTRES BOURGS (coût : 233 104 € en 2016, en cours de définition sur les années suivantes)			
Poursuivre l'action d'amélioration de l'habitat			
PIG 2016 (suivi-animation + aides propriétaires)	223 104 €	223 104 €	jusqu'en sept 2016
Evaluation du PIG	Interne		en 2016
Mission relais / finalisation dossiers en cours	10 000 €	10 000 €	3 mois d'octobre à décembre 2016
Nouveau dispositif 2017-2020	Conditionné aux engagements des partenaires (CD34 et ANAH)		2017-2020
Nouveau dispositif 2017-2020 (aides directes aux propriétaires sur fonds propres)	62 500 €	250 000 €	2017-2020
5-RENFORCER L'OFFRE ADAPTEE AUX PUBLICS EN DIFFICLUTE ET PUBLICS SPECIFIQUES (coût interne)			
Développer une offre d'hébergement d'urgence et de logements d'insertion	interne		à partir de 2017
Développer une offre adaptée aux personnes âgées	interne		à partir de 2017
6-PILOTAGE ET ANIMATION DU PLH (coût 10 000€ annuels à partir de 2017)			
Pilotage et coordination du programme	interne		durée du PLH
Observatoire de l'habitat /AMO	10 000 €	40 000 €	annuel à partir de 2017
Bilan et évaluation	interne		durée du PLH
Mise en place du Plan partenarial de gestion de la demande locative sociale	interne		à partir de 2017
Coût PLH	223 517 € en moyenne par an hors subventions	1 341 104 € sur les 6 ans hors subventions	

Fiches communales

Cazouls les Béziers

Chiffres-clés

POPULATION	CAZOULS LES BEZIERS	DOMITIENNE
Population municipale 2010	4 461	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	17,6%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	1 118	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 2,7%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	0,0%	- 0,1%
Taux de croissance du au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 2,6%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	1,00	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	26,0%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	19,8%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,38	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	28,1%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	248	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	43,5%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	15 528 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	859	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	231	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	52,1	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	2 346	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1928 soit 82,2%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	162 soit 6,9 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	256 soit 10,9%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	83,9%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	16,1%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	43,9%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	25,1%	28,1%
Part des propriétaires 2011	68,7%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	25,9%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	240 soit 12,7%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	46	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	2,4%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	60,6	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	47,3	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	5,7%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPP), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

160 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 27 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

Un minimum de 35 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Aucune.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 160 logements.

Dénomination	Surface	Programme Nombre total de logements	Nbre de LLS
Dents creuses		Potentiel estimé par le PLU à une cinquantaine de logements dont 37 attendus sur le PLH	6
Rue de l'Occitanie		Secteur AU Nord : projet de 25 lots dont 8 logements locatifs sociaux	8
La Fialouse/PAE la Margue	6,3 ha	31 logements répartis en 3 opérations : <ul style="list-style-type: none">- secteur de 1,7 ha pour la nouvelle gendarmerie : 15 logements de fonction,- lotissement communal de 7 lots de 400 m² en moyenne,- 9 lots réalisés par un aménageur local (Angelotti) dont 2 logements locatifs sociaux	2
Combarnaud		Programme de 40 logements environ dont 11 logements locatifs sociaux	11
Les Escondals		Lotissement communal de 23 lots dont un macro-lot de 2000 à 3000 m ² destiné à accueillir 8 logements locatifs sociaux (notamment des petits logements pour personnes seules). Prix de vente des parcelles estimé entre 140 et 150 €/m ²	8
Hameau agricole		6 parcelles autorisant la construction de logements pour l'agriculteur en activité	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020		162	35

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.

Colombiers

Chiffres-clés

POPULATION	COLOMBIERS	DOMITIENNE
Population municipale 2010	2 335	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	9,2%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	272	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 1,1%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	- 0,6%	- 0,1%
Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 1,8%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	0,89	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	23,8%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	19,9%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,46	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	21,0%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	248	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	56,5%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	17 623 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	1 064	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	428	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	114,2	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	1 073	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	947 soit 88,3%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	62 soit 5,8 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	64 soit 6,0%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	90,6%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	9,4%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	25,5%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	21,8%	28,1%
Part des propriétaires 2011	76,8%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	16,8%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	79 soit 8,6%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	28	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	3,0%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	11,0	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	11,3	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	45,6%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

217 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 36 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

84 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

18 logements locatifs sociaux ciblés personnes âgées. Programme porté par Un Toit Pour Tous dans le cadre de l'opération « cœur de village ».

Projet de résidence service adossée à l'EHPAD existant mais dont l'échéance est incertaine (projet privé).

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 217 logements.

Dénomination	Surface	Programme	
		Nombre total de logements	Nbre de LLS
Logements communaux		Une vingtaine de logements communaux non conventionnés. La municipalité étudiera au cas par cas le conventionnement PALULOS de ses logements.	
Opération Cœur de Village		Projets de revitalisation du port comprenant 2 programmes de logements collectifs (53 logements au total) : - 21 appartements à la vente (Pégase), - 18 logements locatifs sociaux (Un Toit pour Tous) ciblés personnes âgées - 14 logements locatifs sociaux (Un Toit pour Tous) - Commerces en rez-de-chaussée.	32
La Noria		Programme réalisé au 2 tiers par Buesa Estève. Reste 12 logements à réaliser : 2 villas (T4 et T5) haut de gamme à construire - commercialisées environ 2500€/m2 (cible : investisseurs et accession) et 10 logements collectifs (5 T2 ; 5 T3).	
Lotissement Le Petit Pech		14 lots de 380 à 530 m2 92 000 à 122 000 € Aménageur : Angelotti	

Lotissement le Clos la Martine		Reste 2 lots libres sur 52. Construction à venir de 15 logements collectifs locatifs sociaux (un Toit pour Tous)	15
Château d'eau / rue des écoles		7 logements locatifs sociaux (un Toit pour Tous) Terrain communal cédé au bailleur social.	7
ZAC les Clauzets (entrée Est)	8,4 ha	ZAC confiée au groupe Angelotti pour un programme global de 190 lots à bâtir dont 47 logements locatifs sociaux (25%). Réalisation prévue en 3 tranches, les 2 premières d'ici 2020, soit environ 114 lots dont 30 LLS sur le PLH. Souhait de la municipalité de produire du logement social dans chaque tranche. La commune possède 1 hectare sur la ZAC. Réflexion en cours pour céder le terrain à l'aménageur en contrepartie d'une offre de lots en primo-accession (dation envisagée).	30

Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020

217

84

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional et en particulier sur le secteur de la ZAD des Montarels (sortie Ouest, traverse de Nissan), secteur d'environ 9 ha et 200 logements potentiels.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Veiller au respect du calendrier de réalisation de la ZAC des Clauzets qui porte plus de 50% de la production de logements attendue Colombiers.

Imposer la production de logement social dans chaque tranche de la ZAC.

Lespignan

Chiffres-clés

POPULATION	LESPIGNAN	DOMITIENNE
Population municipale 2010	3 120	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	12,3%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	550	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 1,8%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	- 0,2%	- 0,1%
Taux de croissance du au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 2,0%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	0,83	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	23,3%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	20,3%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,37	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	25,2%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	139	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	49,5%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	16 863 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	366	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	50	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	31,9	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	1 663	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1 378 soit 82,9%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	195 soit 11,7 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	90 soit 5,4%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	85,8%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	14,2%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	34,3%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	23,0%	28,1%
Part des propriétaires 2011	74,0%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	20,3%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	114 soit 8,4%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	34	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	2,5%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	31,8	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	25,2	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	17,9%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

90 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 15 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

37 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021 (soit une partie du programme Hérault Habitat).

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Aucune.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 90 logements.

Dénomination	Surface	Programme Nombre total de logements	Nbre de LLS
Potentiel en réinvestissement urbain		Le potentiel en réinvestissement urbain identifié par le PLU en cours d'élaboration est de 364 logements (logements vacants, transformation d'usage, dents creuses, densification du parcellaire). 20% de LLS sera imposés en zone urbanisée pour toutes opérations de plus de 10 logements. Au cours du PLH, on estime à une dizaine le nombre de logements produits en réinvestissement urbain.	
ZAC du Camp Redoun		Aménageur : Hérault Aménagement 1 ^{ère} tranche réalisée : 50 logements individuels construits Projet Hérault Habitat de deux bâtiments R+2, 60 logements locatifs sociaux attendus à terme, dont 37 retenus au titre des objectifs du PLH. Entre 20 et 30 nouveaux logements en accession attendue (dont initialement du PSLA mais incertain en raison des difficultés de commercialisation rencontrées).	37
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020		90	37

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Veiller au respect du calendrier de réalisation du programme social de la ZAC qui correspond à terme à 60 nouveaux logements locatifs sociaux.

Maraussan

Chiffres-clés

POPULATION	MARAUSSAN	DOMITIENNE
Population municipale 2010	3 757	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	14,8%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	971	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 2,8%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	+ 0,1%	- 0,1%
Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 2,7%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	0,85	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	24,2%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	21,0%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,38	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	24,6%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	164	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	51,7%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	17 764 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	708	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	326	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	49,3	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	1 903	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1 699 soit 89,3%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	82 soit 4,3 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	122 soit 6,4%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	82,0%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	18,0%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	26,4%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	31,5%	28,1%
Part des propriétaires 2011	69,2%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	22,8%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	105 soit 7,1%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	39	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	2,3%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	49,0	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	34,7	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	27,2%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPP), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

372 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 62 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

173 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021 dont 156 publics.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Projet de résidence « Sénioraires » qui pourrait comporter une partie de logements sociaux (Dent creuse du Crès de 1,07 ha à l'Est du centre-ville).

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 372 logements.

Dénomination	Surface	Nombre total de logements	Programme	
			Nbre de LLS	Echéance
Centre ancien parking Mairie (Cazals)		Ancienne remise (bâtiment communal). 2 à 3 logements locatifs sociaux 1 ^{ère} pré-étude réalisée par Hérault Habitat sans suite	2 à 3	indéterminée
Centre ancien (ex SCI Teuf-Teuf)		Bâti communal en bon état. Possibilité de 7 à 8 logements locatifs sociaux. Le projet a été proposé à FDI Habitat.	7 à 8	2016-2017
Centre ancien Entre la RD et la Salle Polyvalente (Cambour)		Foncier nu. Potentiel de 20 logements locatifs sociaux. Le Département a préempté et Hérault Habitat sera mobilisé.	20	2016-2017
Rue de la Rivière		Opération réalisée par Domitia Construction. Programme de 11 logements sociaux, vente en VEFA à Hérault Habitat.	11	2016-2017
Anciennes école des filles		Bâti communal : potentiel de 10 logements locatifs sociaux. Le devenir du bâtiment sera toutefois déterminé prochainement par une étude globale de requalification du centre ancien.	10	2018-2019
Rue Désiré Balaman		Bâti communal : potentiel de 5 logements locatifs sociaux.	5	2019-2020

Angle Rue de la Grotte et Avenue des Vignerons (Cazals)		Dent creuse : emplacement réservé au titre de l'article L. 123-2 alinéa b du Code de l'Urbanisme pour opération mixte comportant 50% au moins de logements locatifs sociaux. Densité minimum de 25 logements à l'hectare.		indéterminée
Résidence Les Mimosas		Hérault Habitat : 4 logements collectifs sociaux	4	livrés en décembre 2015
Vinéa		4 logements locatifs sociaux sur un terrain de 406 m ²	4	2017-2018
Lotissement les Mélias		3 logements locatifs sociaux (petit collectif)	3	2017-2018
Lotissement la Mole		Projet d'un pôle de services et d'un lotissement de 13 lots individuels + un macro-lot pour la construction de 4 logements sociaux.	4	2017-2018
Lotissement La Plaine	3 ha	Aménageur : GGL Pré-commercialisation en cours, mais démarrage difficile Lots individuels et macro-lot de 24 logements locatifs sociaux (FDI)	24	livraison du macro-lot social : septembre 2016
Entrée Ouest – Secteur Saint Symphorien	6,5 ha	Au PLU : programme de logements + équipement public sur 5 000 m ² et jardins familiaux de proximité. Sur la base d'une densité de 30 logements / ha : 188 logements potentiels au total. 40% de logements sociaux minimum soit environ 76 LLS dont 60 sur le PLH 2015-2020).	60	2017-2020

Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020

372

156

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés (en cours par le biais de convention opérationnelle avec l'EPF régional).

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 30% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Veiller au respect du calendrier de réalisation des opérations en extension qui portent en volume plus de la moitié de l'objectif de production en logements locatifs sociaux.

Maureilhan

Chiffres-clés

POPULATION	MAUREILHAN	DOMITIENNE
Population municipale 2010	1 893	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	7,5%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	463	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 2,6%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	- 0,7%	- 0,1%
Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 3,3%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	0,84	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	23,4%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	21,8%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,35	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	23,9%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	78	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	NR	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	17 511 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	507	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	175	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	69,8	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	988	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	859 soit 86,9%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	57 soit 5,8 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	72 soit 7,3%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	88,0%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	12,0%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	26,9%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	31,1%	28,1%
Part des propriétaires 2011	75,0%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	21,2%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	99 soit 11,6%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	6	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	0,7%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	28,7	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	26,7	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	3,7%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPP), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

100 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 17 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

20 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Aucune.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 101 logements.

Dénomination	Surface	Programme	
		Nombre total de logements	Nbre de LLS
Le Manoir		Au centre du village, grande propriété inscrite en emplacement réservé au PLU avec une servitude de 20% de logement locatif social. Le projet permettrait d'offrir également du stationnement en cœur de village et d'améliorer la fluidité de la circulation piétonne en aménageant 3 sorties. Problème de succession à régler.	4 à 6
PAE les Olivettes		Lotissement GGL comprenant 46 lots de 280 à 460 m ² . Pré-commercialisation en 2014 autour de 230€/m ² . Peu de demandes enregistrées en juin 2014. 3 Tranches prévues sur 3 ans. Entre 8 et 10 logements locatifs sociaux prévus (individuels groupés) soit environ 20%. Projet suspendu faute de clients au stade de la pré-commercialisation.	8 à 10
Le Clos de l'Olivette		Lotissement Angelotti comprenant 52 lots dont 4 logements locatifs sociaux. Permis d'aménager délivré, pré-commercialisation en septembre 2014 (difficulté de commercialisation).	4
Les Bastides		Lotissement en cours de finalisation. 3 logements supplémentaires en primo-accession sont attendus.	
Terrain Blasquez	0,3 à 0,4 ha	Terrain privé en zone AU sans projet connu.	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020		101	20

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional et notamment sur le secteur de la ZAD au sud-ouest du village (11 hectares bloqués jusqu'en 2023-2024).

Outils réglementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Montady

Chiffres-clés

POPULATION	MONTADY	DOMITIENNE
Population municipale 2010	3 959	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	15,6%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	1 425	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 4,1%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	+ 0,2%	- 0,1%
Taux de croissance du au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 3,9%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	1,09	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	27,0%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	17,5%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,58	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	18,9%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	147	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	55,3%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	17 085 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	590	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	117	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	39,4	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	1 678	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1 515 soit 90,3%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	63 soit 3,7 %	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	100 soit 6,0%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	90,8%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	9,2%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	10,2%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	37,0%	28,1%
Part des propriétaires 2011	76,9%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	19,3%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	146 soit 9,1%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	33	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	2,2%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	23,4	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	18,6	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	3,1%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPPI), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

150 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 25 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

Un minimum de 38 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Aucune.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 150 logements.

Dénomination	Surface	Programme Nombre total de logements	Nbre de LLS
Cave Coopérative		Etude de faisabilité confiée à Hérault Habitat en 2009-2010. Projet stoppé du fait des coûts de démolition estimés à 240 000 €, relancé dernièrement par la Domitienne qui envisage d'apporter un soutien financier à l'opération.	
La Condamine Chemin de l'Egalité / Chemin des Canagues	4,5 ha.	Opération mixte : logements et équipements publics (salle multiculturelle et tennis venant s'ajouter au stade existant). Lotissement communal de 20 à 25 lots de 300 à 400 m ² à destination notamment des primo-accédants. Un lot de 3 000 à 4 000 m ² est destiné à la réalisation d'une trentaine de logements sociaux Hérault Habitat.	30
Rue de la Carrièresse		Projet de 8 villas accolées locatives sociales (2xT2, 2xT3, 2xT4 et 2xT5) Hérault Habitat.	8
Le Village	4 à 5 ha	Lotissement de 80 à 100 logements potentiels	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020		150	38

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.

Nissan lez Ensérune

Chiffres-clés

POPULATION	NISSAN LEZ ENSERUNE	DOMITIENNE
Population municipale 2010	3 652	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	14,4%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	746	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 2,1%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	- 0,1%	- 0,1%
Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 2,2 %	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	0,85	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	23,9%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	20,3%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,27	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	29,6%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	190	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	47,9%	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	16 585 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	773	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	193	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	55,9	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	1 934	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1 626 soit 84,1%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	160 soit 8,3%	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	148 soit 7,7%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	83,0%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	17,0%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	35,7%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	24,6%	28,1%
Part des propriétaires 2011	70,8%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	24,1%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	166 soit 10,5%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	54	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	3,3%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	36,8	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	31,3	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	1,1%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPP), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

246 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 41 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

Un minimum de 48 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Aucune.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 246 logements.

Dénomination	Surface	Programme Nombre total de logements	Nbre de LLS
ZAC La Glacière Quartier Greenwich (Nord)		Aménageur : GGL Programme global de 200 logements sur les 3 quartiers 1ère tranche Greenwich :	
ZAC La Glacière Quartier Equateur (centre)	13ha	- 60 terrains à bâtir en moyenne de 300m ² à 220€/m ² difficulté de pré-commercialisation	22
ZAC La Glacière Quartier Tropicque (Sud)		- 22 logements locatifs sociaux réalisés par un Toit pour Tous (11 collectifs ; 11 individuels) - 5 maisons de 80 m ² en primo-accession	
ZAC Enjalbert (secteur AUzo du PLU) Est du village	13,3 ha	Aménageur : Hectare 260 logements dont 52 logements locatifs sociaux (20%) et 52 logements en primo-accession (20%) 130 logements pris en compte sur la période du PLH compte tenu des difficultés de commercialisation dont 20% de LLS soit 26	26
Les Figuiers		6 lots privés en cours d'aménagement.	
Rue du Thym		6 à 7 lots à bâtir.	
Gendarmerie		Projet d'implantation d'une caserne de 17 gendarmes et autant de logements de fonction à créer.	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015- 2020		246	48

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.

Veiller à la réalisation des programmes sociaux dès la 1^{ère} tranche des ZAC.

Encadrer l'offre de prix primo-accédant proposée par les aménageurs.

Vendres

Chiffres-clés

POPULATION	VENDRES	DOMITIENNE
Population municipale 2010	2 199	25 376
Poids de la population totale de la CC de la Domitienne	8,7%	100,00%
Accroissement de la population sur la période 1999-2010	646	6 191
Taux de croissance annuel moyen de la population 1999-2010	+ 3,2%	+ 2,6%
Taux de croissance dû au solde naturel 1999-2010	+ 0,2%	- 0,1%
Taux de croissance dû au solde migratoire apparent 1999-2010	+ 3,1%	+ 2,7%
Indice de Jeunesse 2010	1,03	0,93
Pourcentage des moins de 20 ans en 2010	25,2%	24,8%
Pourcentage des 65 ans et plus en 2010	17,5%	19,7%
Taille moyenne des ménages 2010	2,46	2,40
Pourcentage des ménages composés d'une seule personne 2010	23,3%	24,7%
Nombre de bénéficiaires d'un minima social en 2013	90	1 134
Part des foyers fiscaux imposables en 2010	NR	50,1%
Revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2010	17 063 €	16 849 €
Nombre d'emplois 2010	793	5 660
Nombre d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2010	452	1 972
Taux de concentration d'emplois 2010	92,6	58,8
LOGEMENT		
Nombre total de logements 2011	2 080	13 665
Nombre et part des résidences principales 2011	1 057 soit 50,8%	11 009 soit 80,6%
Nombre et part des résidences secondaires 2011	916 soit 44,0%	1 697 soit 12,4%
Nombre et part des logements vacants 2011	107 soit 5,1%	959 soit 7,0%
Part des maisons individuelles parmi les résidences principales 2011	90,1%	86,1%
Part des appartements parmi les résidences principales 2011	9,9%	13,9%
Part des résidences principales achevées avant 1949	17,9%	28,7%
Part des résidences principales après 2000	30,9%	28,1%
Part des propriétaires 2011	68,5%	72,0%
Part des locataires du parc privé 2011	22,2%	22,0%
Parc privé potentiellement indigne 2011 (nb et part du parc privé)	105 soit 10,3%	1 054 soit 9,9%
PARC LOCATIF SOCIAL		
Nombre de logements HLM RPLS au 01/01/2013	43	283
Taux d'équipement en logements HLM en référence au parc 2011	4,1%	2,6%
DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE		
Nombre annuel moyen de logements autorisés entre 2007 et 2013	42,8	283,9
Nombre annuel moyen de logements commencés entre 2007 et 2013	38,0	229,4
Part des logements collectifs dans la production 2007-2013	14,0%	11,6%

Sources : Insee 2010- CAF Hérault (minima sociaux) 2013 - Filocom 2011 (PPP), RPLS au 1^{er} janvier 2013 (parc locatif social HLM) – Sitadel2 2013

Objectifs de production du PLH 2015-2021

La production globale en logements

135 logements à produire sur la période 2015-2021, soit 23 logements en moyenne par an.

La production de logements locatifs sociaux

Un minimum de 36 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021.

Structures de logements et d'hébergement spécifiques programmées

Projet d'extension de l'EHPAD de 14 lits en unité Alzheimer sur les locaux de l'actuelle école maternelle.

Projet d'une résidence sénior de 70 logements (T2/T3 à la vente) et de services à la personne mais échéance incertaine.

Projet du « Forum » sur Vendres-plage qui prévoit notamment du logement pour les saisonniers mais projet suspendu en raison du risque de submersion marine.

Projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production

Les opérations programmées sur la période 2015-2021 ainsi que les potentialités foncières recensées totalisent un potentiel de production de 135 logements.

Dénomination	Surface	Programme Nombre total de logements	Nbre de LLS
Le Forum (Vendres plage)		Enjeu : créer une centralité sur la partie littorale de la commune. Projet : Restructuration du marché, Implantation de services publics annexes (police, mairie, poste) Construction de chalets (promotion privée) Création de locaux commerciaux et à l'étage de logements pour les travailleurs saisonniers. Projet bloqué en raison du risque de submersion marine.	
I NA Nord-Ouest Parc de Vénus III		Prolongement Parc de Vénus 90 lots supplémentaires	
Hérault Habitat		Projet de 36 logements locatifs sociaux et une offre en accession abordable à la propriété de type PSLA (volume à définir)	36
GGL- la Fontainette		8 à 11 lots de 380 à 480 m2 commercialisés 214 €/m2	
Total des capacités de production de logements sur la durée du PLH 2015-2020		135	36

Outils et moyens mobilisés en faveur de la production de logements et de la mixité sociale

Outils fonciers

Assurer la maîtrise foncière des secteurs d'extension non encore maîtrisés éventuellement par la mobilisation de l'EPF régional.

Outils règlementaires

Inscrire une servitude de mixité sociale à minima à hauteur de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU et éventuellement en zone urbaine (au-delà d'un seuil de logements à définir) dans l'objectif de production de logements locatifs sociaux.

Veiller à la réalisation effective des logements locatifs sociaux imposés par le PLU dans les opérations privées éventuellement en rédigeant en amont une convention tripartite : commune, opérateur, bailleur social (y définir notamment la charge foncière maximale supportable par le bailleur).

Outils d'aménagement opérationnel

Maîtriser le respect du calendrier de réalisation des programmes de logements.
Encadrer l'offre de prix primo-accédant proposée par les aménageurs.

Glossaire

Sigles

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : programme local de l'habitat

PLS : prêt locatif social

PLU : plan local de l'urbanisme

PLUS : prêt locatif à usage social

PPRI : plan de prévention des risques d'inondation

PSLA : prêt social location accession

PTZ : prêt à taux zéro

SCOT : schéma de cohérence territoriale

Thème hébergement d'urgence, logement temporaire et d'insertion

Extrait du Code de l'action sociale et des familles (article L312-5-3) relatif aux obligations des communes en matière de places d'hébergement d'urgence :

I. - Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées prévu à l'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

II. - La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes visées à la phrase précédente et comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :

1° Les places des établissements prévus au 8° du I de l'article L. 312-1 ;

2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article [L. 348-1](#) ;

3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article [L. 851-1 du code de la sécurité sociale](#) ;

4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article [L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation](#) qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1 du même code](#) ;

5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article [L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation](#).

IV. - Ne sont pas soumises au prélèvement prévu au VI :

1° Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article [L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales](#) ;

2° Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat lorsque la somme des places d'hébergement situées sur le territoire de l'établissement public est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre, prévues au II, de ces communes ;

3° Les communes qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, lorsqu'elles appartiennent à une même agglomération au sens du recensement général de la population et décident, par convention et en cohérence avec le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, de se regrouper lorsque la somme des places d'hébergement situées sur leur territoire est égale ou supérieure à la somme des capacités à atteindre, prévues au II, de ces communes.

V. - Le représentant de l'Etat dans le département notifie chaque année, avant le 1er septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1er janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le représentant de l'Etat dans le département notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

VI. - A compter du 1er janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II.

Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant défini à l'article [L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales](#) multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II du présent article, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812 €.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article [L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales](#).

Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article [L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation](#).

Une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux personnes sans abri.

VII. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

L'hébergement d'urgence au sens strict : le Foyer d'Accueil d'Urgence (FAU)

Accueil de courte durée d'une ou quelques nuits de personnes ou familles sans abri.

L'hébergement de stabilisation

L'hébergement de stabilisation émane du principe de continuité de prise en charge et de non remise à la rue, édicté par la loi DALO (mars 2007) instituant le droit au logement opposable. Il s'agit de proposer un hébergement d'une durée suffisamment longue pour que les personnes les plus désocialisées aient le temps de reconstruire des repères de vie hors de la rue, avant de se projeter dans un mode de logement plus autonome.

Le CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale)

Les CHRS ont pour vocation d'accueillir les populations les plus démunies prises en charge par l'aide sociale : il peut s'agir de personnes expulsées ou privées de logement (quelle qu'en soit la raison), de personnes sortant d'établissements médicaux, sociaux ou pénitentiaires, de réfugiés ou de demandeurs d'asile. Au niveau national, 29% du public accueilli en CHRS a entre 18 et 25 ans.

En pratique, l'hébergement est assuré dans des structures diversifiées qui vont de l'asile de nuit (accueil d'urgence des personnes sans domicile fixe pour des courtes durées) à des foyers ou autres établissements destinés à héberger pour des périodes plus longues les personnes bénéficiaires de l'aide sociale à l'hébergement et à la réinsertion. Les CHRS peuvent aussi être sous la forme de logements en différé (appartements répartis dans une ville).

Les CHRS ont pour principale mission d'assurer la réinsertion sociale des personnes qu'ils accueillent ou hébergent en les aidant à retrouver leur autonomie personnelle et économique.

Il s'agit essentiellement d'établissements privés gérés par des associations de la loi 1901 mais certains peuvent être des établissements publics gérés par des CCAS ou des structures départementales.

Les CHRS relèvent de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

La création de ces structures est soumise à un agrément préfectoral après avis du CROSMS (Comité Régional de l'Organisation Sociale et Médico-sociale).

Des conventions passées avec l'Etat définissent la nature et les conditions de mise en œuvre des missions assurées par les centres.

Avec la loi DALO, les CHRS ou les centres d'hébergements d'urgence, doivent faire des propositions de solutions pérennes aux personnes accueillies. « Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit dorénavant pouvoir y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée ».

L'hébergement des réfugiés et des demandeurs d'asile : les CADA

Les CADA (Centres d'Accueil pour les Demandeurs d'Asile) : ils appartiennent à la catégorie juridique des CHRS.

Ils ont pour mission d'assurer l'hébergement, avec un accompagnement social allégé, des demandeurs d'asile durant toute la durée de la procédure d'examen de leur demande de reconnaissance du statut de réfugié auprès de l'OFPRA⁵.

Le CADA leur verse une allocation sociale globale destinée à la prise en charge de leurs dépenses quotidiennes.

La durée de séjour est liée à celle de la décision de l'OFPRA.

L'Accueil De Jour (ADJ)

Il s'agit de lieux d'accueil accessibles en journée aux sans abris et proposant des services répondant aux besoins de premières nécessités.

Le Dispositif Hivernal d'Urgence (DHU)

Le dispositif national d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile fixe en période hivernale s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan de Cohésion Sociale et des mesures nouvelles qui l'accompagnent, Le renforcement en hiver des équipements existants est nécessaire afin de porter assistance à toutes les personnes vivant à la rue et dont la fragilité est aggravée durant cette période.

Les lits halte soin santé (LHSS)

Les LHSS sont des établissements médicosociaux qui relèvent du 9° du I de l'article 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Il s'agit de structures autonomes qui doivent donc faire l'objet d'un passage en comité régional d'organisation sociale et médico-sociale (Crosms).

La création d'un LHSS est subordonnée à l'accord de la Direction générale de l'action sociale. Les contrôles sont réalisés par les ARS (ex-DDASS). Une fois l'accord de création obtenu, le dispositif doit être mis en place dans l'année.

Attention : Les LHSS sont des structures de soin, par conséquent, ils n'entrent pas dans le Droit au logement opposable (Dalo).

Le financement est assuré par l'assurance maladie sous forme d'une dotation annuelle sur la base d'un forfait par lit et par jour. Les lits sont donc payés qu'ils soient occupés ou non.

Aucune participation financière du patient ne peut être exigée. Le financement ne comprend que du fonctionnement.

Est concernée toute personne sans domicile fixe, quelle que soit sa situation administrative, que ses droits à l'assurance maladie soient ouverts ou pas, dont l'état ne nécessite pas d'hospitalisation ou de prise en charge spécialisée, qui doit recevoir des soins.

⁵ OFPRA : Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides.

Le dispositif s'adresse aux personnes sans domicile et non pas aux "personnes dont le logement n'est pas adapté".

Les logements temporaires (appartements relais, logement tiroirs, sous-location avec ou sans glissement de bail)

Il s'agit d'une forme de logement gérée par des associations qui permet de mettre en place un parcours résidentiel vers le logement autonome pour des publics en difficulté.

Les logements sont le plus souvent de statut privé, quelques bailleurs publics acceptant tout de même de mettre à disposition certains de leurs logements.

La durée d'occupation s'échelonne entre 3 et 12 mois.

Les logements temporaires sont financés par le Conseil Général et pour certains par l'Etat au titre de l'ALT (Allocation de Logement Temporaire).

Les appartements-relais :

Ils permettent aux ménages en difficulté n'ayant pas la capacité d'intégrer directement un logement définitif, d'accéder à un logement pour lequel une dynamique d'insertion est enclenchée.

Les appartements-tiroirs :

Ils permettent aux ménages ayant des capacités d'autonomie suffisantes pour accéder à un logement autonome d'avoir une solution d'hébergement rapide et transitoire, en attendant notamment que des travaux soient réalisés dans leur précédent logement.

Les sous-locations avec ou sans bail glissant :

La sous-location offre des garanties pour sécuriser le bailleur.

Assortie d'un bail glissant, elle est une mesure d'insertion par le logement : un organisme (association, CCAS) loue des logements à un organisme public ou à un privé que celui-ci sous-loue ensuite à un locataire ou une famille tout en réalisant un accompagnement social. Généralement, la sous-location est d'une durée de 12 mois. A l'issue de ce délai, si le sous-locataire a rempli ses obligations, il signe un bail à son nom. Ce système permet de sécuriser la relation entre propriétaire et locataire par l'intermédiaire d'un tiers qui peut alors bénéficier d'une aide à la médiation locative d'un montant forfaitaire annuel.

Les sous-locataires sont assimilés à des locataires et peuvent donc bénéficier des aides au logement.

Les Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT)

Les FJT sont des institutions qui mettent à la disposition des jeunes un ensemble d'installations matérielles pour leur hébergement et, le cas échéant, leur restauration, ainsi que des moyens qui permettent directement ou indirectement de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

Ils sont principalement gérés par des associations, mais ils peuvent l'être aussi par des CCAS ou bien, dans le cas de résidences sociales, par des organismes HLM.

Le public prioritaire des FJT reste les jeunes âgés de 16 à 25 ans en cours d'insertion sociale et professionnelle. Cependant, l'allongement et la multiplication des périodes

de transition entre la dépendance familiale et l'autonomie impliquent l'accueil d'une population plus diversifiée.

Les FJT sont des établissements sociaux régis par la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale.

Depuis janvier 2005, les FJT nouvellement créés ou réhabilités entrent dans la réglementation des logements-foyers instituant les résidences sociales lorsqu'ils ont été financés avec une aide à la pierre (PLAI, PLUS, PALULOS) (Convention APL).

Les maison-relais (ex « pension de famille »)

Les maisons-relais ont été créées par une circulaire du 10 décembre 2002 ; elles remplacent les anciennes pensions de famille.

La maison relais est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.

Elles s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS ni d'un logement autonome.

La maison relais s'inscrit dans une logique d'habitat durable, sans limitation de durée, et offrant un cadre semi collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement social.

Elle ouvre droit au bénéfice de l'allocation personnalisée au logement (APL) qui couvre généralement une grosse partie de la redevance que paie le résident.

Il s'agit généralement de petites structures, d'une capacité moyenne de 25 places.

Le but de la maison-relais, de par la présence d'un couple d'hôtes permettant d'assurer la convivialité et une ambiance familiale des lieux, est de permettre une insertion longue durée pour des personnes ayant souvent vécu durablement à la rue et ayant des difficultés à gérer un logement de manière autonome.

Il s'agit de logement durable mais pas forcément définitif : si la personne a envie d'accéder à un logement entièrement autonome par la suite, elle est aidée en ce sens.

La maison relais constitue une modalité particulière de résidence sociale.

- *Investissement : Aides à la pierre (PLA-i, PLUS) + Fondation Abbé Pierre (10% du coût total du projet) + aides possibles de la CAF, du 1% logement ... (+ prêts CDC)*
- *Fonctionnement : Financement d'un « couple d'hôtes » par le Ministère de la cohésion sociale.*

L'intermédiation locative

Le plan de relance a accordé des moyens supplémentaires (15 millions d'euros) pour le financement de mesures d'intermédiation locative, dispositif dans lequel une association ou un organisme de logement social prend en location un logement privé pour le sous-louer à une personne défavorisée. Cette mesure est emblématique de la nouvelle stratégie donnant la priorité à l'accès au logement.

L'intermédiation locative est à encourager pour les personnes, et notamment les familles, déjà entrées dans un processus d'insertion.

L'objectif est de constituer :

- *une solution alternative à des formes d'hébergement insatisfaisantes ou inadaptées, à l'expulsion locative ou au non traitement de l'habitat indigne ;*
- *une solution d'accès au logement progressive ;*
- *un moyen de développer une offre nouvelle dans le parc privé ;*
- *une réponse potentielle pour les ménages prioritaires du DALO. 5 000 logements devaient être mobilisés dans ce but en 2009.*

L'intermédiation locative est développée selon deux modalités distinctes :

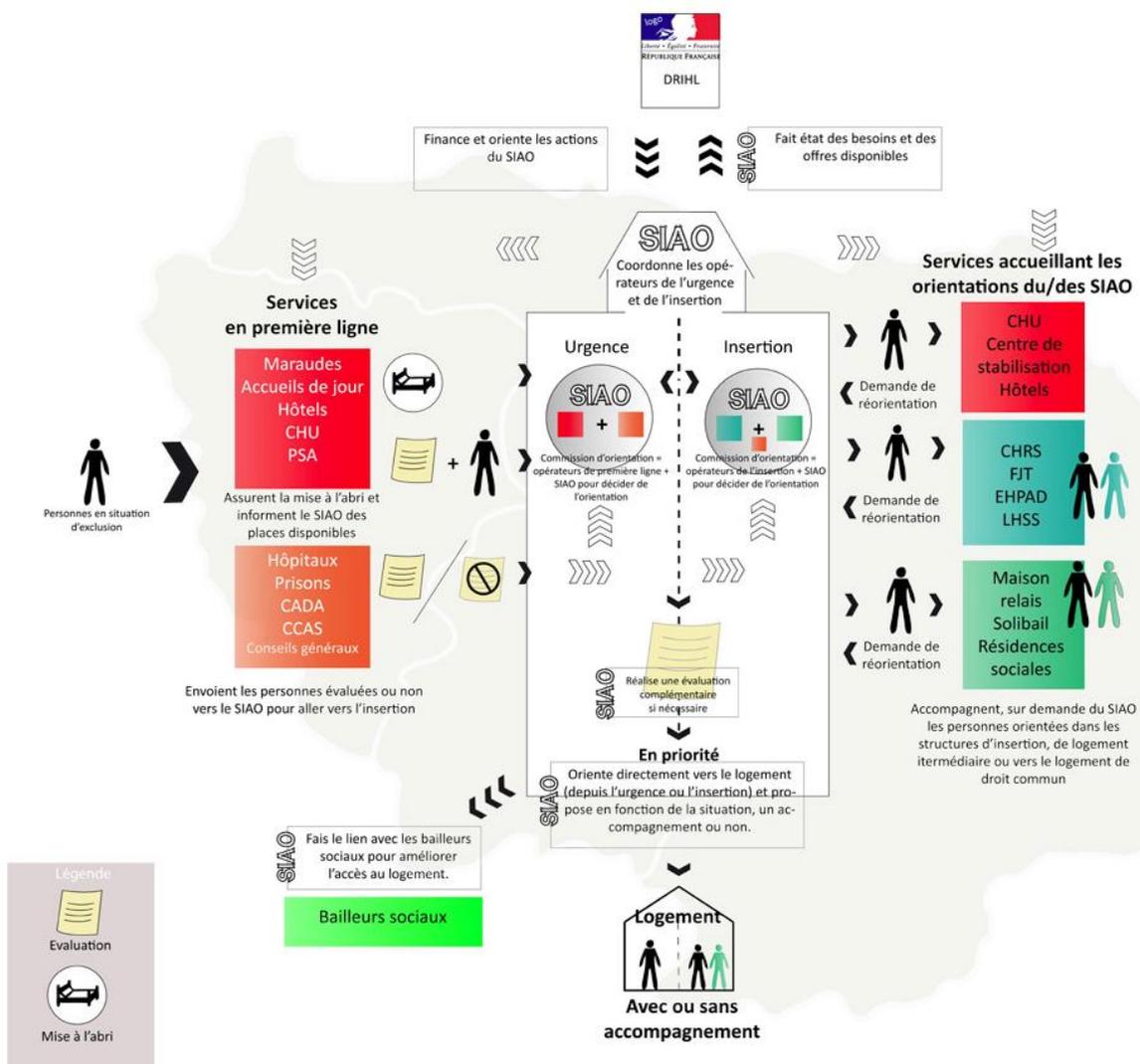
- *la location - sous location : location d'un appartement par un organisme social (bailleur social ou association) qui le sous loue à un ménage en difficulté ;*
- *la gestion locative adaptée : prise en gestion d'un appartement par un organisme (type agence immobilière à vocation sociale), qui assure une gestion sociale, le bail liant directement le propriétaire et le locataire.*
- *L'aide de l'Etat couvre l'intervention de l'opérateur ainsi que le différentiel entre le loyer du marché et la redevance acquittée par le ménage en fonction de ses ressources.*

Le SIAO : Le service intégré d'accueil d'orientation est une mise en réseau du dispositif d'accueil, d'hébergement, d'insertion et d'accès au logement des personnes sans abri, risquant de l'être ou des personnes mal logées.

Il s'agit d'une plate-forme unique permettant le suivi de la prise en charge tout au long des parcours en s'appuyant notamment sur la désignation de référents personnels.

Son rôle est donc d'identifier et de recenser les demandes, de réaliser un premier diagnostic de la situation des personnes accueillies, de vérifier leur accès effectif aux droits sociaux et d'enclencher une prise en charge adaptée.

Cette mission doit être accomplie grâce à la mise en relation des différents acteurs de terrain que sont les collectivités locales (communes, conseils généraux...), les bailleurs sociaux, les acteurs du logement adapté, les associations d'insertion sociale.



Thème Personnes handicapées

L'hébergement en établissements

Les différents types d'établissements pour personnes adultes handicapées autorisés et financés par le Département :

Les foyers d'hébergement :

Ils assurent l'hébergement des travailleurs handicapés de 20 à 60 ans exerçant une activité en Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT, ex-CAT) et en milieu ordinaire. Il accueille des travailleurs ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes courants de la vie quotidienne.

Ces foyers proposent des formes diversifiées d'hébergement. Ils rassemblent des foyers collectifs et des foyers logement en habitat individualisé :

- *foyers collectifs organisés en unités disposant de locaux communs et de chambres individuelles (foyers d'hébergement) ;*
- *foyers logement, villas ou appartements individuels, ou communautaires (foyers logement).*

L'aide sociale départementale prend en charge les frais d'hébergement déduction faite de la participation du résident.

Les foyers occupationnels (FOC) :

Ces structures sont destinées à accueillir des personnes handicapées adultes (de 20 à 60 ans) ne pouvant exercer une activité professionnelle même en milieu protégé, disposant d'une certaine autonomie sans nécessiter une surveillance médicale ni des soins constants. Pendant la journée, des activités occupationnelles diversifiées et une prise en charge adaptée sont organisées afin de favoriser et développer les capacités des personnes (ATO : Atelier Occupationnel).

Les conditions de participation financière sont identiques aux foyers d'hébergement.

Les Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) :

Ces structures accueillent des personnes gravement handicapées « inaptes à toute activité à caractère professionnel » nécessitant « l'assistance d'une tierce personne pour la plupart des actes essentiels de l'existence, une surveillance médicale et des soins constants, ou des personnes n'ayant pas besoin de l'assistance d'une tierce personne pour accomplir les actes essentiels de l'existence mais d'un soutien ou d'une stimulation constante ainsi qu'un suivi médical et paramédical léger ».

Les frais d'hébergement sont financés par l'aide sociale départementale (avec des conditions de participation financière identiques aux autres foyers), les soins par l'ARS.

Les Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS) :

Il s'agit d'établissements médico-sociaux d'accueil pour adultes gravement handicapés, qui ne peuvent effectuer seuls les actes essentiels de la vie et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants.

Ces structures assurent l'hébergement, les soins médicaux et paramédicaux, les soins d'entretien, de maternage et les activités de vie sociale visant à améliorer les acquis et à prévenir la régression des personnes handicapées accueillies (Financement : ARS).

Le Service d'accompagnement à la vie sociale (SAVS)

Le Service d'accompagnement à la vie sociale propose un accompagnement adapté dont l'objectif est le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, scolaires, universitaires ou professionnels de la personne handicapée. Il a donc été créé pour favoriser un maintien de la personne en milieu ouvert ainsi qu'un apprentissage de l'autonomie. Ainsi offre-t-il une série de prestations parmi lesquelles l'assistance, le suivi éducatif et psychologique, ou encore l'aide dans la réalisation des actes quotidiens et l'accomplissement des activités de la vie domestique et sociale.

Le Service d'Accompagnement Médico-Social pour Adultes Handicapés (SAMSAH)

*Il a pour vocation, dans le cadre d'un accompagnement médico-social adapté comportant des prestations de soin, de contribuer à la réalisation du projet de vie des personnes handicapées en favorisant le maintien ou la restauration des liens familiaux, sociaux, universitaires ou professionnels et l'accès à l'ensemble des services offerts par la collectivité. Ce service en milieu ordinaire vise une plus grande autonomie des personnes. Il propose donc une assistance pour tout ou partie des actes essentiels de la vie quotidienne ainsi qu'un suivi médical et paramédical en milieu ouvert. Le SAMSAH, en permettant le maintien à domicile, constitue une réelle **alternative à l'obligation d'admission en institution.***

Les logements adaptés (logements de statut privé ou logements HLM)

La loi du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a notamment institué une déduction des dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sur le montant de la TFPB versées aux collectivités territoriales par les organismes HLM, mesure étendue aux SEM en 2005. Des mesures fiscales permettent aussi d'encourager les personnes handicapées à réaliser des travaux d'adaptation de leur logement (crédits d'impôts) en plus de subventions accordées par la Sécurité sociale, l'Anah, etc... .

Thème Gens du voyage

Les aires de grands passages

Elles ont vocation à accueillir jusqu'à 200 caravanes. Elles ne sont pas ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles en tant que de besoin, dès lors que les grands passages sont connus 2 à 3 mois avant l'arrivée sur site.

Les aires d'accueil

Elles ont pour objectif l'accueil des familles séjournant jusqu'à plusieurs mois sans que celles-ci ne se sédentarisent. La capacité de ces aires ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places de caravanes.

Les terrains familiaux

Cette formule répond à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un « ancrage territorial » sans que pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Le terrain familial, contrairement à l'aire d'accueil, n'est pas un équipement public mais correspond à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Les autorisations d'aménager un terrain familial sont délivrées dans les mêmes conditions que les autres autorisations d'urbanisme, c'est à dire dans le respect des règles d'urbanisme et des servitudes publiques applicables au terrain objet de la demande. Pour les terrains familiaux accueillant moins de six caravanes, il peut être demandé, soit une autorisation de stationner qui doit être renouvelée tous les trois ans, soit une autorisation d'aménager qui présente l'avantage d'être définitive. Une autorisation d'aménager est obligatoire pour les terrains accueillant plus de six caravanes.

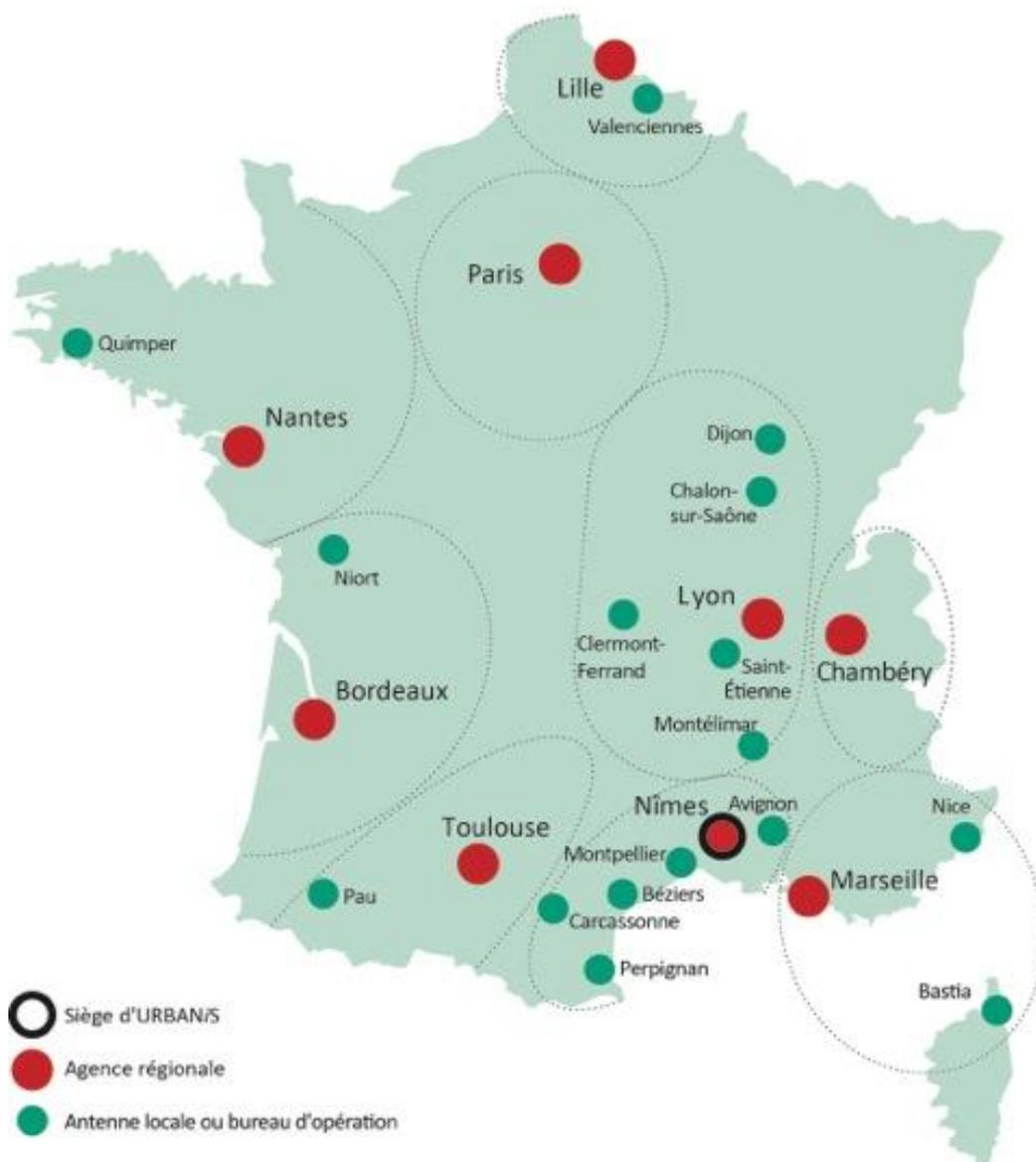
L'habitat adapté

Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés, et se reconnaissent, comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.

Les opérations existantes ne consistent donc pas dans la réalisation d'un produit type qui pourrait s'adapter à n'importe quelle famille, mais dans l'adaptation d'un habitat à un ménage ou un groupe défini de ménages.

Cela ne signifie pas que ces opérations ne peuvent correspondre à d'autres besoins, ni qu'elles ne peuvent accueillir, par la suite, d'autres ménages, y compris des ménages non identifiés gens du voyage. C'est le cas notamment des opérations dont la forme physique ne se distingue pas d'un habitat individuel classique. Cela ne signifie pas non plus qu'elles soient exclusives d'un accès à des logements produits de façon plus classique : de nombreux ménages issus du voyage accèdent au logement banalisé dans l'habitat social ou privé.

En général, ces opérations ont pour objet de résoudre une situation locale qui ne peut perdurer (conditions d'habitat indigne, voire insalubre, terrains sans assainissement, parfois sans eau ou électricité, occupation illégale, ...).



Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes

02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris

01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse

05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

URBANiS

Siège social :
188, allée de l'Amérique Latine

