



La domitienne
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN BITERROIS

/ Bilan du PLH à mi-
parcours

Rapport complet

20 octobre 2021

1/ Rappel des orientations et objectifs de production

2/ Evolutions territoriales récentes

3/ Atteinte des objectifs du programme d'actions (résultats/actions développées)

4/ Inflexions, pistes de travail



01

/ RAPPEL DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS
DE PRODUCTION

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

Renforcer l'offre locative sociale

Favoriser l'accès abordable

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

Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficultés et publics spécifiques

Piloter et animer la politique locale de l'habitat

/ Rappel des objectifs de production tous logements confondus

	Production de logements sur la durée du PLH	
	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%

/ Rappel des objectifs de production en logement locatif social - LLS

	Production de LLS attendue sur la durée du PLH			
	En nombre de logements publics (offre neuve)	En % de la production totale	En nombre de logements conventionnés privés	Total LLS publics et privés attendus
Maraussan*	156	42%	17	173
Cazouls-lès-Béziers	35	22%	3	301
Colombiers	84	39%		
Lespignan	37	41%		
Maureilhan	20	20%		
Montady	38	25%		
Nissan-lez-Ensérune	48	20%		
Vendres	36	27%		
Domitienne	454	31%	20	474

*Les objectifs de la commune de Maraussan ont été fixés avant l'entrée en vigueur de la loi Duflot. Ils visaient ainsi un taux réglementaire de 20% qui, depuis lors, a été réévalué à 25% en raison de la pression de la demande locative sociale sur le territoire de référence (supérieure à 4 demandes pour une attribution hors mutations internes)

cf. Décret n° 2020-1006 du 6 août 2020 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mentionnés au II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation).

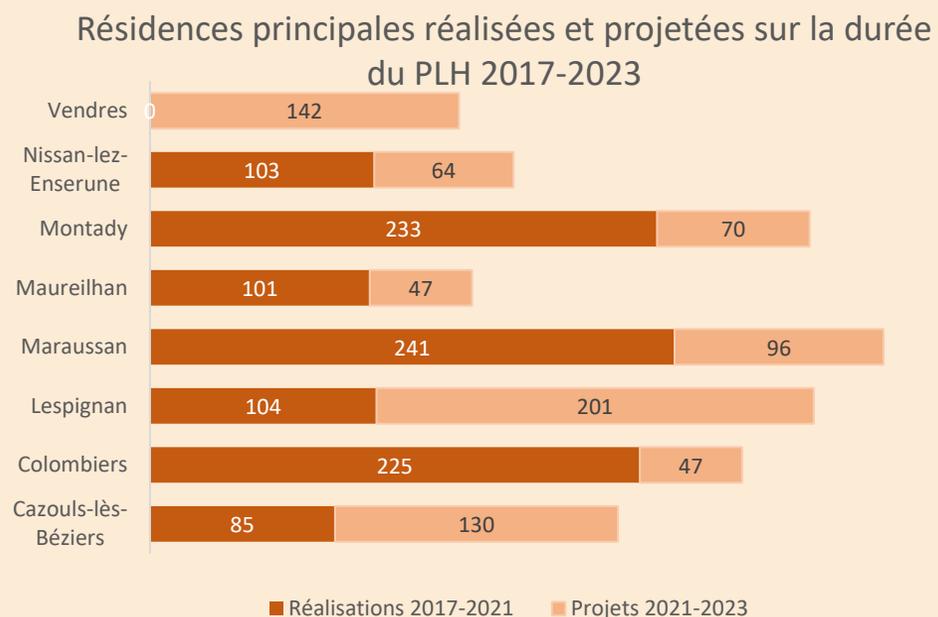
/ Réalisation à mi-parcours et projets au terme du PLH (données recueillies auprès des communes)

	Réalizations 2017-2021		Taux de réalisation à mi parcours		Projets 2021-2023		Taux de réalisation à terme	
	RP	dont LLS	RP	LLS	RP	dont LLS	RP	LLS
Cazouls-lès-Béziers	85	2	52%	6%	130	55	133%	163%
Colombiers	225	50	104%	60%	47	27	125%	92%
Lespignan	104	60	116%	162%	201	29	339%	241%
Maraussan	241	99	65%	63%	96	71	91%	109%
Maureilhan	101	4	100%	20%	47	47	147%	255%
Montady	233	10	155%	26%	70	70	202%	211%
Nissan-lez-Enserune	103	0	42%	0%	64	27	68%	56%
Vendres	0	0	0%	0%	142	38	105%	106%
Total DOMITIENNE	1092	225	74%	50%	797	364	128%	130%
en moyenne par an	364	75			266	121		

Une **production plus forte que prévu sur la 1^{ère} période du PLH** - 364 logements produits contre 245 attendus - mais qui tend à se réguler sur les prochaines années.

A mi-parcours, **les objectifs de production en LLS sont atteints à 50%** et seront vraisemblablement dépassés au terme du PLH.

/ Réalisation à mi-parcours et projets au terme du PLH (données recueillies auprès des communes)



	Taux de réalisation à mi-parcours		Taux de réalisation à terme		Part du LLS dans la production réalisée et attendue
	RP	LLS	RP	LLS	
Cazouls-lès-Béziers	52%	6%	133%	163%	27%
Colombiers	104%	60%	125%	92%	28%
Lespignan	116%	162%	339%	241%	29%
Maraussan	65%	63%	91%	109%	50%
Maureilhan	100%	20%	147%	255%	34%
Montady	155%	26%	202%	211%	26%
Nissan-lez-Enserune	42%	0%	68%	56%	16%
Vendres	0%	0%	105%	106%	27%
Domitienne	74%	50%	128%	130%	31%

Les objectifs de production en nouvelles résidences principales sont atteints (74% de l'objectif réalisé)

A l'échelle communale, seules les communes de Vendres et dans une moindre mesure Nissan, affichent une production en-deçà des prévisions.

L'objectif en LLS est globalement réalisé à mi-parcours et devrait à terme être largement atteint sur l'ensemble des communes, Nissan excepté en valeur quantitative (en valeur relative, la commune aura à terme consacrer 16% de sa production nouvelle au LLS contre les 20% affichés dans le PLH).

Au total, **31% de la production réalisée et à venir sur la durée du PLH sera consacrée au LLS** sur la Domitienne conformément aux ambitions inscrites dans le PLH.

/ Réalisation à mi-parcours et projets au terme du PLH (données recueillies auprès des communes)

	Part du renouvellement urbain dans la production	
	Réalisé à mi-parcours (2017-2021)	A venir (2021-2023)
Cazouls-lès-Béziers	0%	58%
Colombiers	29%	0%
Lespignan	11%	45%
Maraussan	15%	8%
Maureilhan	97%	100%
Montady	14%	100%
Nissan-lez-Enserune	0%	0%
Vendres		27%
Total DOMITIENNE	22%	41%

	Part des logements collectifs dans la production	
	Réalisé à mi-parcours (2017-2021)	A venir (2021-2023)
Cazouls-lès-Béziers	0%	55%
Colombiers	84%	32%
Lespignan	89%	24%
Maraussan	34%	56%
Maureilhan	0%	100%
Montady	30%	100%
Nissan-lez-Enserune	0%	42%
Vendres		0%
Total DOMITIENNE	35%	41%

Une production plus vertueuse au regard de la consommation d'espace

- La **part des projets en renouvellement urbain*** devrait **monter en puissance** sur la 2^{ème} période du PLH passant de 22% à plus de 40% de la production totale (jusqu'à 100% pour les communes de Maureilhan et Montady).
- La **part du logement collectif progresse** également passant de 35% de la production à plus de 40%.

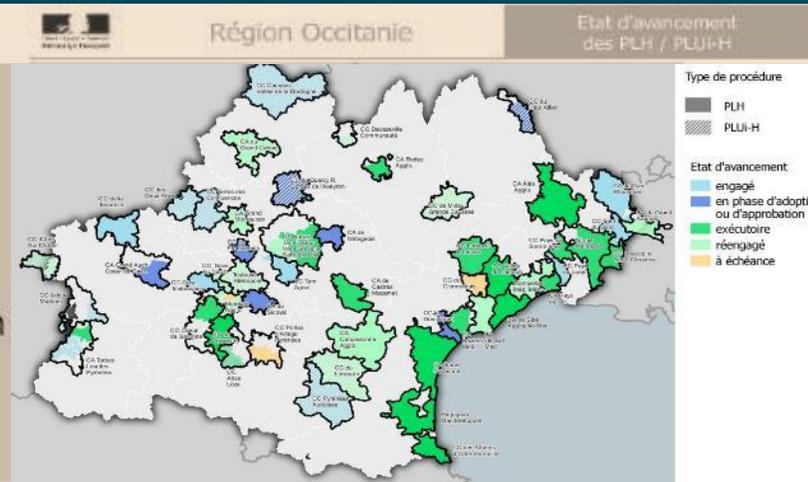
*projets localisés dans la tâche urbaine, par opposition aux extensions urbaines, comprenant les démolitions-reconstructions, acquisitions-améliorations et la construction sur les dents creuses.

02

/ EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES RECENTES

La compétence habitat s'exerce principalement autour de deux outils :

- ✓ Le PLH : document stratégique de programmation - une réponse locale aux obligations nationales (SRU) et aux besoins en logements du territoire
- ✓ La délégation des aides à la pierre



Au départ simple document d'étude facultatif (1983), le PLH n'a cessé de progresser en force réglementaire et politique avec :

- > la montée en régime de l'intercommunalité et la décentralisation progressive de la politique du logement
- > l'investissement croissant des élus locaux dans l'action et le financement du logement
- > l'incitation législative constante pour territorialiser les politiques

Il en résulte un **renforcement permanent de la procédure PLH** :

- > élargissement du champ couvert (d'une focalisation sur le logement social à une approche globale du marché de l'habitat),
- > lien renforcé de la politique de l'habitat avec les autres politiques sectorielles d'aménagement (transport, économie, services)
- > cohérence obligatoire du PLH avec les documents supra communaux et communaux : SCOT >> PLH >> PLU
- > exigence d'une opérationnalité croissante : territorialisation des objectifs, suivi régulier, observatoire, politique foncière, etc...

/ Principales évolutions réglementaires et partenariales

Evolutions du cadre réglementaire

Au niveau national, les différentes lois (ALUR, NOTRE, Egalité Citoyenneté) promulguées ces dernières années ont eu un impact non négligeable sur la mise en œuvre de la politique habitat dans les territoires, notamment par l'arrivée de nouvelles règles en matière d'urbanisation, de production de logements sociaux, de gestion partagée de la demande locative sociale, d'attribution de logements sociaux... etc.

On note au fil des ans un accroissement régulier des compétences intercommunales dans le domaine de l'Habitat et le renforcement du volet foncier des PLH. La lutte contre l'artificialisation des sols (loi Climat et résilience), Zéro artificialisation nette d'ici 2050, auront également de forte conséquence sur le développement résidentiel des prochaines années....

Au niveau régional et Local :

- SRADDET Occitanie 2040 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires- arrêté en décembre 2019. C'est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long termes. Il s'articule autour de 2 volets : un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires et un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique,
- PDH 34 le plan départemental de l'habitat 2020-2026,
- PDALHPD de l'Hérault (2017-2022) structuré autour de 4 Axes et notamment, faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des publics du plan, faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins,
- SCOT en révision,

De nouveaux dispositifs en faveur du réinvestissement urbain

De nouveaux dispositifs pour accompagner les communes dans leur projet de développement en particulier en réinvestissement urbain : dispositif Bourg Centre porté par la Région, Petites Villes de Demain, ...

Plusieurs appels à projet nationaux lancés récemment (certains en lien avec le plan de la Relance) : Appel à candidature du Plan national de lutte contre les logements vacants, Appel à projets Fonds Friches (avec un volet sur l'habitat ancien dégradé), ...

02

/ EVOLUTIONS TERRITORIALES RECENTES

/ Evolutions socio-démographiques

> Un nouveau contexte portant un ralentissement de la croissance démographique qui avait atteint des taux historiques entre 2000 et 2014

Une croissance de 0,9% l'an

Variation annuelle moyenne de la population de la Domitienne
en %
source INSEE



Au 8^{ème} rang des EPCI du Département

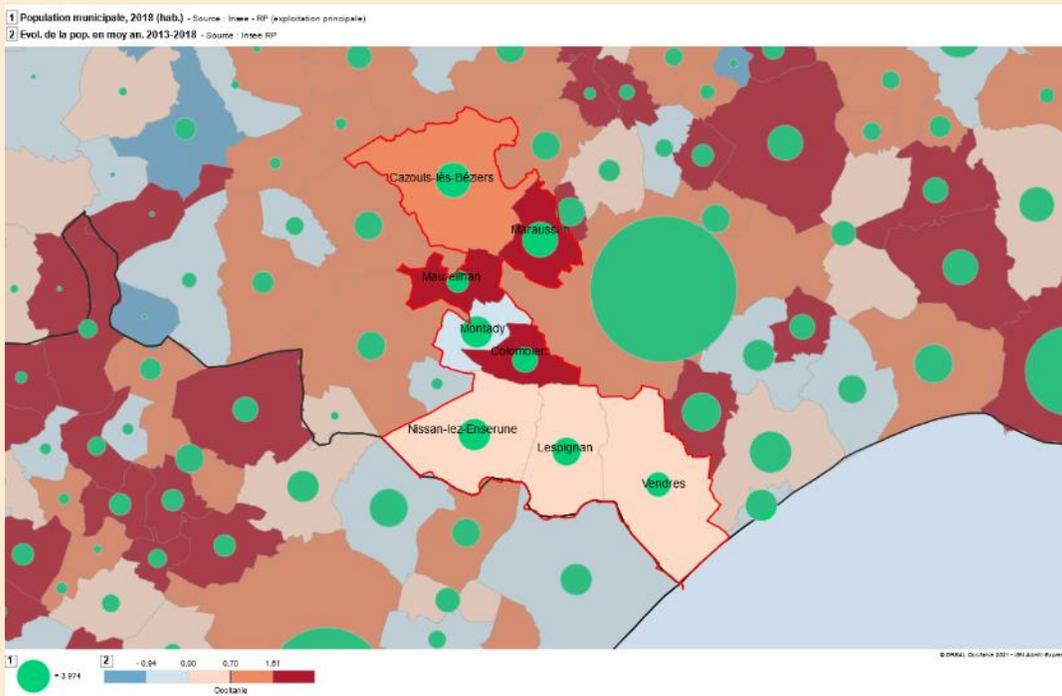
8

EPCI Hérault	Population municipale 2018	Evol. de la pop. en moy an. 2013-2018 en %
CC Vallée de l'Hérault	39499	2,12
Montpellier Méditerranée Métropole	481276	1,72
CA Hérault-Méditerranée	79636	1,62
CC Les Avant-Monts	27144	1,14
CC du Pays de Lunel	50496	1,07
CC du Grand Pic Saint-Loup	48811	1,03
CC du Clermontais	27932	1,03
CC La Domitienne	28235	0,91
CA de Béziers-Méditerranée	125648	0,89
CA du Pays de l'Or	44542	0,47
CC Sud-Hérault	17810	0,47
CC Lodévois et Larzac	14702	0,32
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	13160	0,28
CA Sète Agglopolé Méditerranée	125325	0,23
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	8007	-0,05
CC du Minervois au Caroux	14630	-0,1
CC Grand Orb	20176	-0,57
Département de l'Hérault	1159220	1,2

Classement des EPCI du département à travers leurs taux d'évolution annuels moyens de la population entre 2013 et 2018 (Source INSEE)

/ Evolutions socio-démographiques

Evolution de la population 2013-2018 par commune



> Accompagner la croissance démographique en particulier avec la montée en charge des projets en renouvellement urbain

Un ralentissement généralisé

Communes	Population municipale 2018	Evol. de la pop. en moy an. 2008-2013 en %	Evol. de la pop. en moy an. 2013-2018 en %	Evolution 2008-2013 /2013-2018
Cazouls-lès-Béziers	5023	2,6	1,1	-1,51
Colombiers	2584	-0,2	2,0	2,19
Lespignan	3279	0,6	0,65	0,05
Maraussan	4514	3,4	2,1	-1,33
Maureilhan	2177	2,3	1,8	-0,5
Montady	3939	0,8	-0,5	-1,28
Nissan-lez-Enserune	4007	2,8	0,5	-2,29
Vendres	2712	5,1	0,1	-5,02
La Domitienne	28235	2,2	0,9	-1,3

Ralentissement de la croissance démographique **à l'exception de Colombiers** (rattrapage de la période 2008-2013, où la commune enregistrait une évolution démographique négative) et **dans une moindre mesure de Lespignan**.

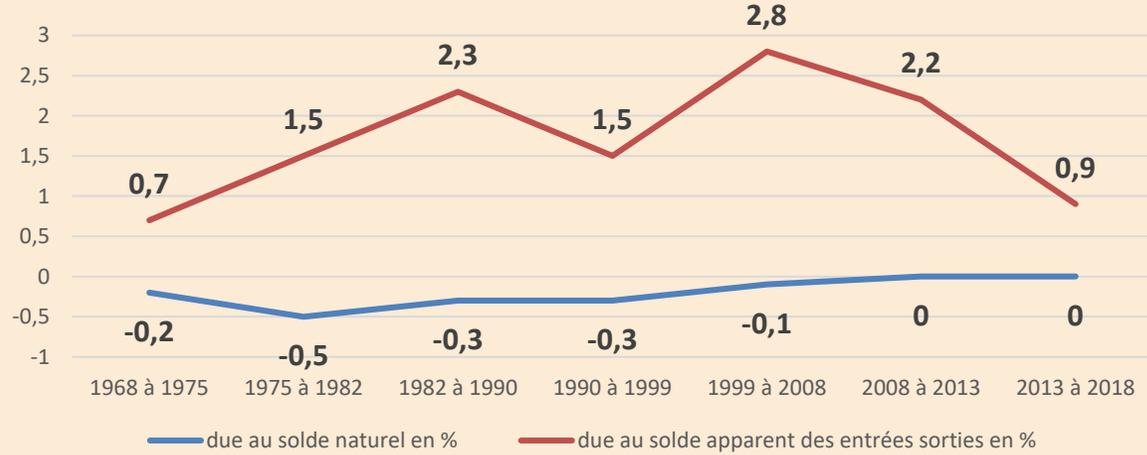
Des taux forts de croissance sur la période 2013-2018 sur **Maraussan, Colombiers et Maureilhan**.

Une **commune en décroissance** sur la période récente : **Montady**

/ Evolutions socio-démographiques

Un territoire attractif dont la croissance reste exclusivement liée au solde migratoire

Variation annuelle de la population
Source INSEE



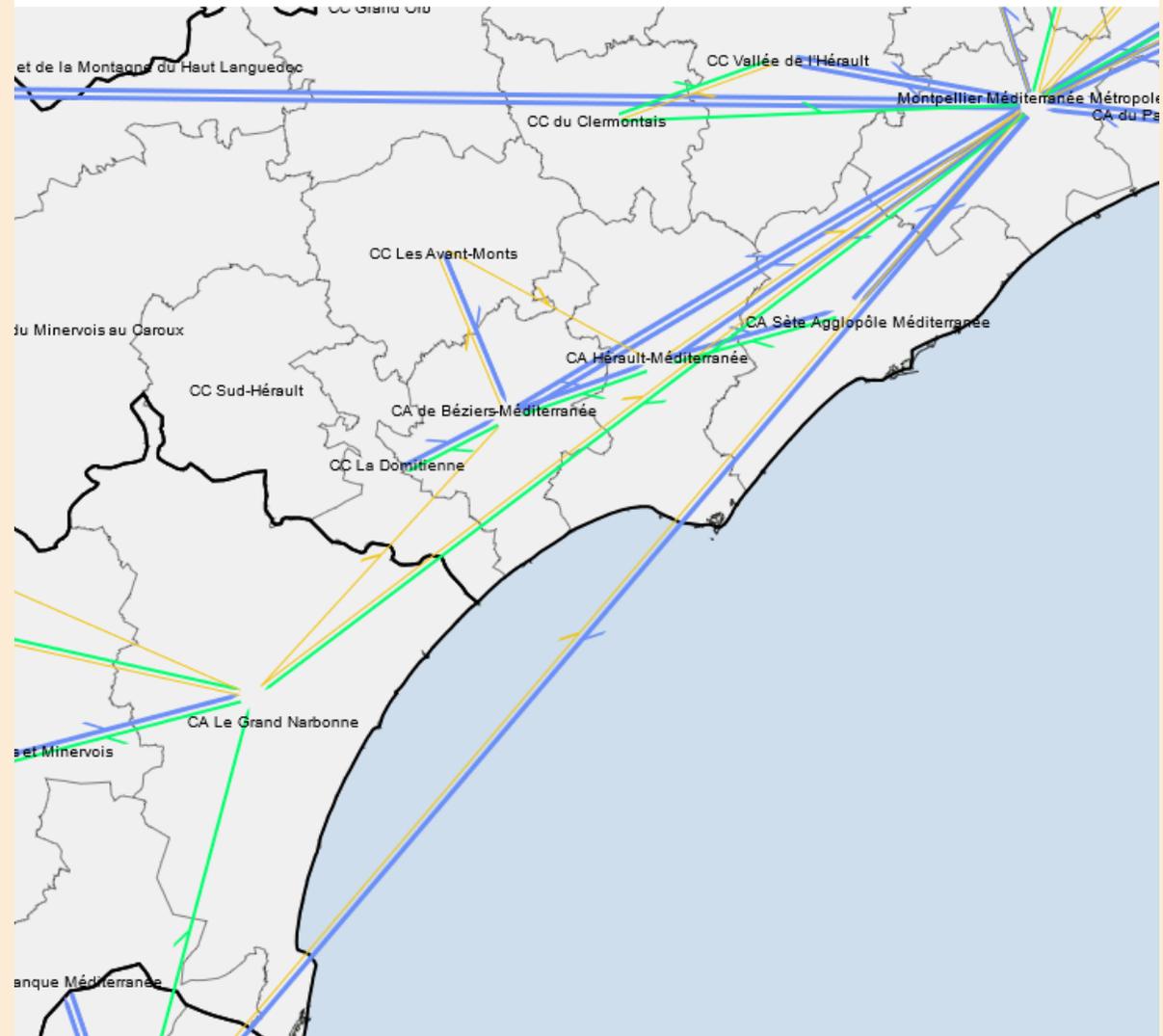
Des échanges résidentiels principalement avec la CABM

En 2018,

<< 642 personnes provenant de la Domitienne ont emménagé sur la CABM

>> 417 personnes domiciliées sur la CABM ont emménagé sur la Domitienne

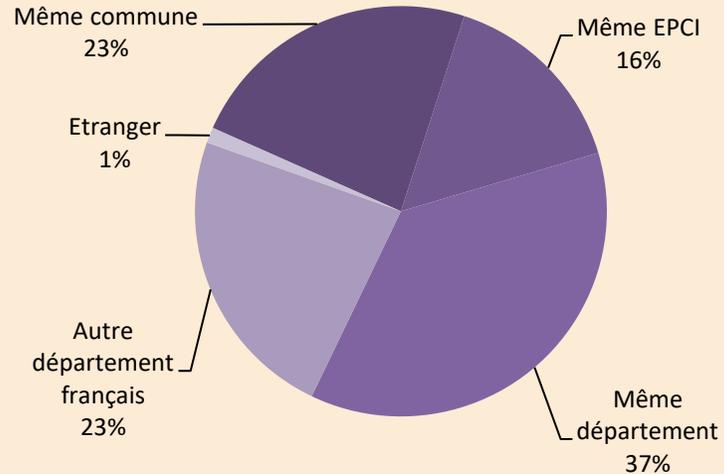
Flux de migrations résidentielles, 2018 - Source : Insee - RP



Un territoire attractif dont la croissance reste exclusivement liée au solde migratoire

Migration résidentielle des habitants de l'EPCI

Source : INSEE, RP 2017 - Traitement ADIL34



Source : INSEE, RP 2017 - Traitement ADIL34

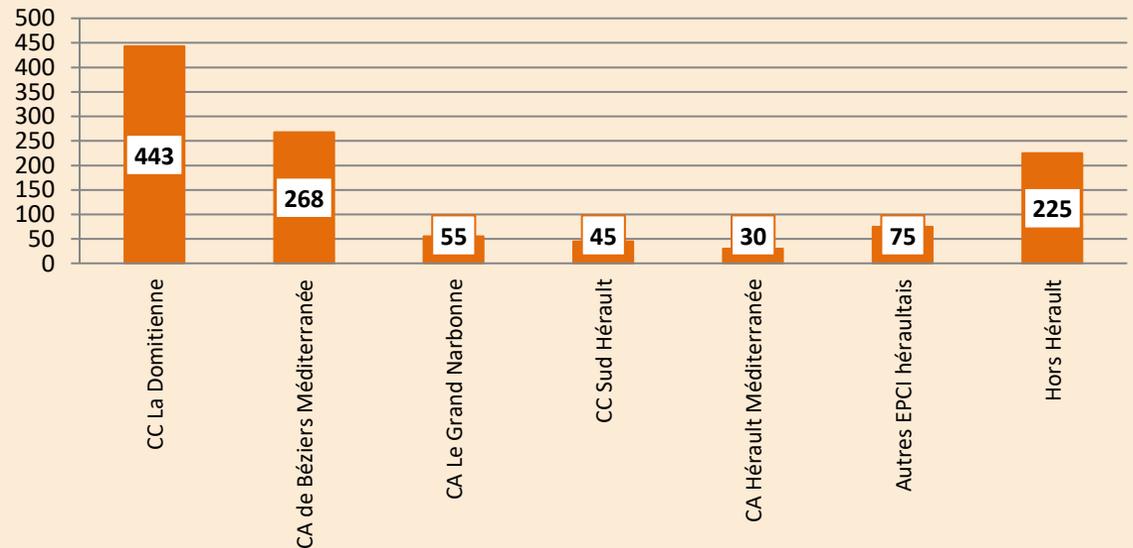
En 2017 les migrations résidentielles s'opèrent d'abord à l'intérieur de la Domitienne :

39% des ménages étaient déjà résidents sur l'EPCI

Par rapport à 2013 ce taux baisse de 4 points en faveur d'une attractivité plus relativement plus forte de ménages héraultais (+3 pts entre 2013 et 2017).

Origine des nouveaux habitants dans l'EPCI

Source : INSEE, RP 2017 - Traitement ADIL34



1/5 de nouveaux ménages extérieurs au Département

20% des nouveaux ménages proviennent d'un autre département

1/4 de nouveaux ménages proviennent de la CABM

24% étaient domiciliés sur la CABM

/ Evolutions socio-démographiques

Un territoire attractif dont la croissance reste exclusivement liée au solde migratoire

Commune	Migration résidentielle : Lieu de résidence antérieur au 1er janvier de l'année précédente des ménages ayant changé de résidence principale						
	CC La Domitienne	CA de Béziers Méditerranée	CA Le Grand Narbonne	CC Sud Hérault	CA Hérault Méditerranée	Autres EPCI héraultais	Hors Hérault
Cazouls-lès-Béziers	99	30	15	15		15	68
Colombiers	78	69	9		5	5	22
Lespignan	62	21	5	5		5	33
Maraussan	83	36		5	21	10	22
Maureilhan	10	26	5	5		10	5
Montady	20	31	5	5	5	25	20
Nissan-lez-Enserune	61	25	15	10		5	35
Vendres	30	30					20
Domitienne	443	268	55	45	30	75	225

Des spécificités communales en 2017 :

Une majorité de nouvelles installations infra-communautaires pour Cazouls, Colombiers, Lespignan, Maraussan et Nissan

Une attractivité forte de Colombiers pour des ménages issus de la CABM

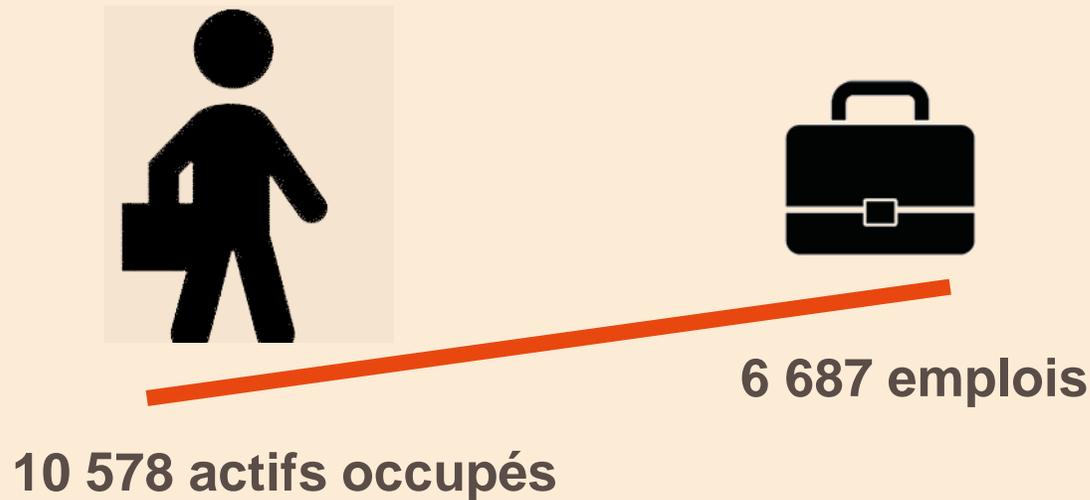
2 communes privilégiées par les ménages provenant du Grand Narbonne : Cazouls et Nissan

Cazouls capte un grand nombre de ménages domicilié hors département 34.

/ Evolutions socio-démographiques

Un territoire attractif pour les actifs ayant un emploi

Un excédent d'actifs résidents sur le territoire par rapport au nombre d'emplois offerts



Repères :

A l'inverse, la CABM observe un déficit de 10 000 actifs travaillant sur son territoire mais résidant à l'extérieur

Une conséquence : la voiture représente 87,6% des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018

> Conforter les dynamiques socio-démographiques en maintenant une offre adaptée aux actifs (ménages familiaux, jeunes)

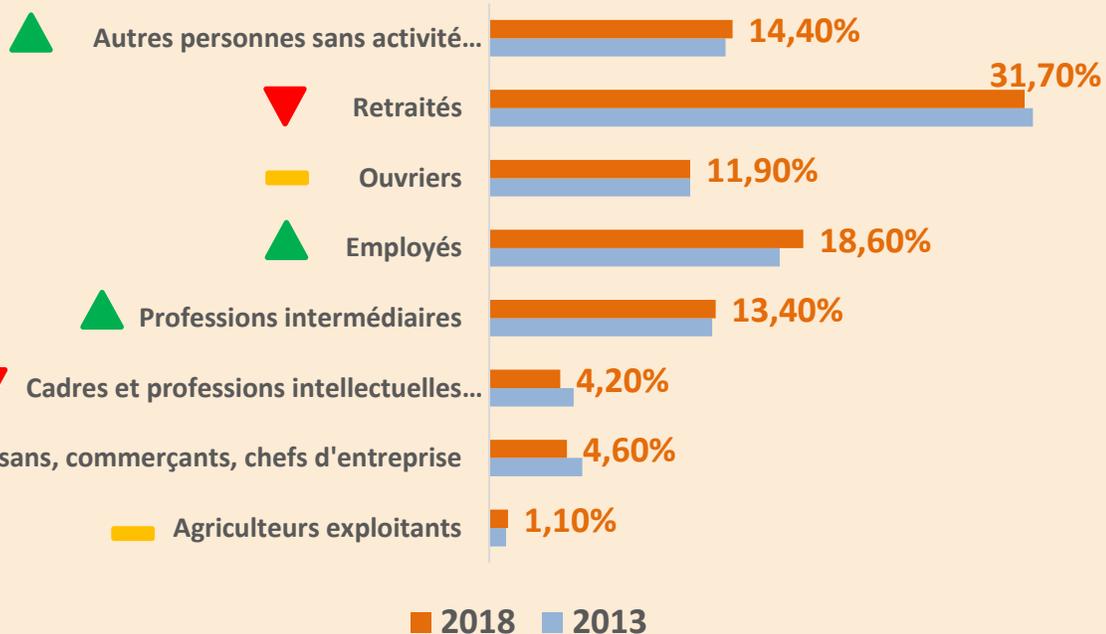
/ Evolutions socio-démographiques

Une croissance démographique qui a pour corollaire des effets sur la structure socio-professionnelle de la population

Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence

Domitienne

source INSEE



▼ Baisse en valeur relative des retraités dans la population, des cadres et artisans/commerçants

▲ A contrario, augmentation des employés, des professions intermédiaires mais aussi des ménages sans activité

L'attractivité se resserre sur les actifs occupés de « classe moyenne » avec une baisse en valeur relative des cadres et artisans/chefs d'entreprise sur la Domitienne.

Repères :

L'agglomération de Béziers enregistre également une baisse en proportion de ses retraités et voit une augmentation des ménages sans activité dans sa population. Mais à l'inverse de la Domitienne, dans le même temps la part des CSP supérieure (cadres, ...) augmente

> Elargir l'attractivité du territoire en développant une offre diversifiée

/ Evolutions socio-démographiques

Des ménages qui augmentent plus vite que la population

	Nombre de ménages en 2018	Taux de croissance annuel moyen des ménages 2013-2018	Taille moyenne des ménages en 2018	Evolution de la taille moyenne des ménages 2013-2018
Cazouls-lès-Béziers	2 117	1,5%	2,3	-0,1
Colombiers	1 190	3,5%	2,1	-0,2
Lespignan	1 487	1,3%	2,2	-0,1
Maraussan	1 858	1,8%	2,4	0
Maureilhan	935	1,6%	2,3	0
Montady	1 628	0,9%	2,4	-0,1
Nissan-lez-Enserune	1 796	1,3%	2,2	-0,1
Vendres	1 132	0,2%	2,3	-0,1
Domitienne	12 143	1,5%	2,3	- 0,1

Montady, qui pourtant perd 95 habitants sur la période, a vu son nombre de ménages augmenter : +70 ménages supplémentaires entre 2013 et 2018 et autant de besoins en logements...

Principale raison : la taille des ménage diminue encore entre 2013 et 2018

2,3 personnes en moyenne en 2018 contre 2,4 en 2013.

Les facteurs sont multiples : décohabitation, vie en couple tardive, allongement de la durée de vie et ménages âgés de taille réduite, les couples ont moins d'enfants,

Repères :

En Occitanie la taille des ménages est passée de 2,2 en 2013 à 2,1 en 2018.

Moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements

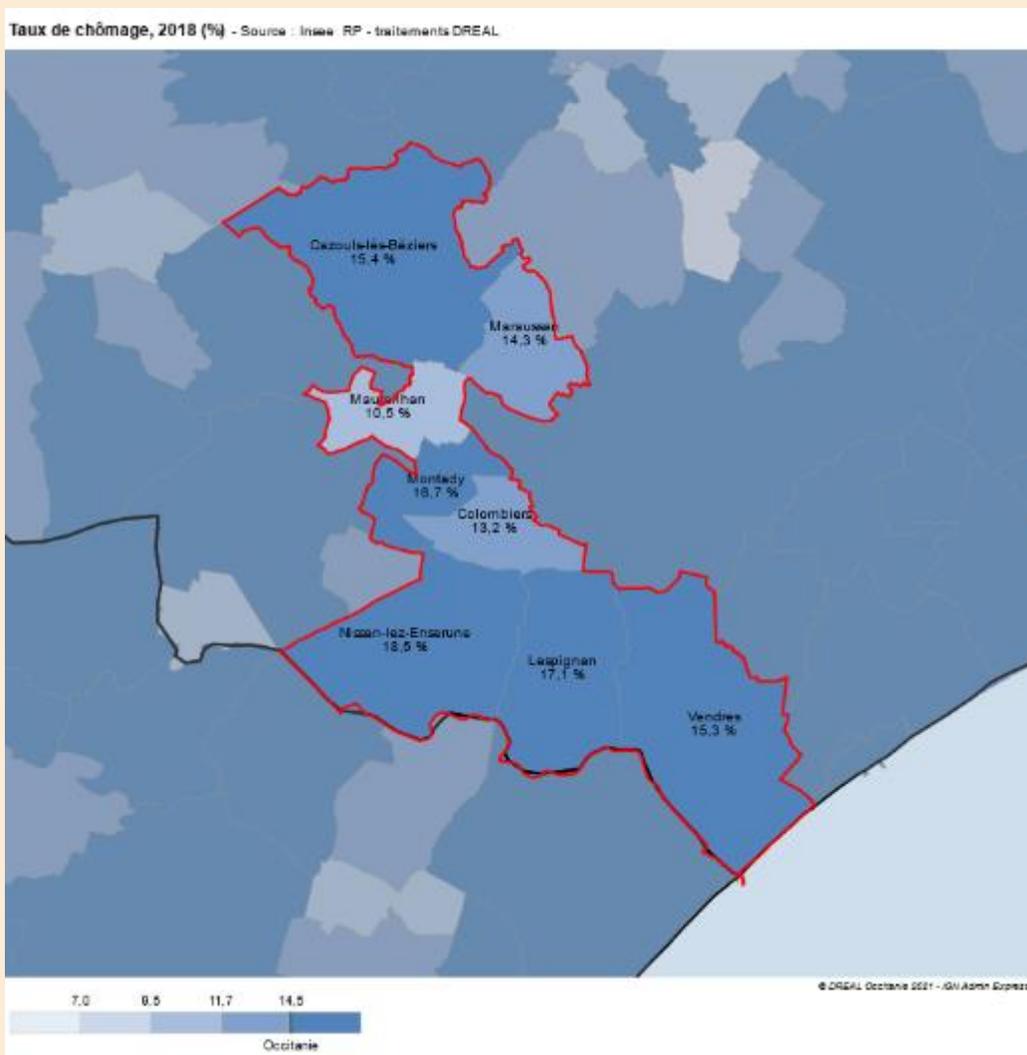
A population identique, moins il y a de personnes par logement, plus il faut de logements.

Depuis quelques années le rythme de la diminution se ralentit

Le taux de divorce n'augmente plus, de plus en plus de jeunes ont du mal à accéder rapidement à un logement avec un seul revenu (décohabitation retardée, colocation). **La taille des familles tend à se stabiliser.**

Si elle se confirme, cette stabilisation pourrait **réduire les besoins en nouveaux logements.**

Un taux de chômage qui augmente entre 2013 et 2018



En 2018 le taux de chômage atteignait 15,4% sur la Domitienne contre 14,6% en 2013 alors qu'il se stabilise à l'échelle départementale bien qu'il reste inférieur à celui-ci (16,8% en 2018)

	Taux de chômage 2018	Evol. 2013-2018 taux de chômage
Cazouls-lès-Béziers	15%	-1,6%
Colombiers	13%	-0,4%
Lespignan	17%	0,5%
Maraussan	14%	1,0%
Maureilhan	11%	-4,4%
Montady	17%	4,0%
Nissan-lez-Enserune	19%	5,5%
Vendres	15%	0,7%
La Domitienne	15,4%	0,9%
Hérault	16,8%	-0,2%

Des communes plus fortement touchées : Nissan, Lespignan et Montady qui enregistrent pour 2 d'entre elles une augmentation forte (entre 4 et plus de 5 pts entre 2013 et 2018).

Un revenu médian en augmentation

	Nb de foyer fiscaux 2018	Part des ménages fiscaux imposés 2018	Revenu médian des ménages par UC 2018	Evolution de la part des ménages fiscaux imposés 2013-2018	Evolution du revenu médian des ménages par UC 2013-2018
Cazouls	2065	40%	19 160 €	-6%	8%
Colombiers	1131	48%	21 360 €	-7%	7%
Lespignan	1518	43%	20 070 €	-7%	8%
Maraussan	1907	44%	20 620 €	-7%	10%
Maureilhan	964	45%	20 680 €	-5%	9%
Montady	1672	46%	20 600 €	-5%	10%
Nissan	1713	39%	19 680 €	-7%	11%
Vendres	1191	45%	20 320 €	-8%	7%
TOTAL EPCI	12 161	43%	20 280 €	-7%	9%

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2018 - traitement ADIL

Repères :

Le département de l'Hérault enregistre sur la même période davantage de foyers fiscaux imposés (46%) et un revenu médian très légèrement supérieur : 20 330€

L'évolution du nombre de foyers imposés et du revenu médian suit sensiblement la même évolution (respectivement -6% et +8%)

Une concentration de foyers fiscaux imposés disparates entre commune: de 39 à 48% des foyers fiscaux mais des revenus médians qui apparaissent relativement homogènes entre les communes. Ces derniers augmentent de 9% en moyenne sur l'EPCI;
La baisse du nombre de foyers fiscaux imposés depuis 2014 est une tendance nationale. Néanmoins, l'impôt sur le revenu total collecté est en hausse.

Un taux de pauvreté qui se stabilise mais toujours 3 ménages locataires sur 10 touchés

	Taux de pauvreté 2018 au seuil de 60%			Evolution du taux de pauvreté 2013-2018	
	Ensemble	Propriétaires	Locataires	Propriétaires	Locataires
Cazouls	18%	11%	34%	-2%	-1%
Colombiers	12%				
Lespignan	17%	10%	34%	-1%	6%
Maraussan	16%	9%	32%	-2%	5%
Maureilhan	14%				
Montady	13%	11%	22%	0%	-4%
Nissan	17%	11%	31%	0%	-4%
Vendres	15%		26%		-4%
TOTAL EPCI	16%	10%	30%	-2%	0%

Repères :

Le département de l'Hérault enregistre sur la même période un taux de pauvreté supérieur : 19,6% des ménages. Mais il touche dans une moindre mesure les propriétaires : 9,3%
A l'échelle départementale, 34% des ménages locataires vivent sous le seuil de pauvreté. Ce taux augmente de 1 pt entre 2013 et 2018

Source : INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, 2018 - traitement ADIL

16% des ménages de la Domitienne vivent sous le seuil de pauvreté en 2018 (revenus inférieurs à 60% du revenu médian) :

- **1 propriétaire sur 10**
- **3 locataires sur 10**

Ce taux a tendance depuis 2013 à régresser pour les propriétaires occupants et à se stabiliser pour les ménages locataires, à l'exception de 2 communes (Lespignan et Maraussan).

1 ménage sur 10 bénéficiaire de minimas sociaux* en 2020

	Bénéficiaires de minima sociaux 2017	Bénéficiaires de minima sociaux 2020	Progression du nombre de bénéficiaires	% de bénéficiaires au sein des ménages 2017	% de bénéficiaires au sein des ménages 2020*
Cazouls-lès-Béziers	219	240	 21	10%	11%
Colombiers	81	86	 5	7%	7%
Lespignan	147	168	 21	10%	11%
Maraussan	181	202	 21	10%	11%
Maureilhan	62	78	 16	7%	8%
Montady	125	138	 13	8%	8%
Nissan-lez-Enserune	173	211	 38	10%	11%
Vendres	69	86	 17	6%	8%
Domitienne	1057	1209	152	9%	10%

*estimation du nombre de ménages sur la base d'une évolution au rythme du TCAM observé entre 2013-2018

Source : Caf de l'Hérault, 2017 – 2020 (traitement ADIL)

* Revenu de solidarité active (RSA socle) et allocation aux adultes handicapés (AAH).

1 209 ménages bénéficient d'au moins un minima social sur la Domitienne en 2020, **soit 1 ménage sur 10**. Leur part au sein des ménages de la Domitienne augmente d'un point entre 2017 et 2020 : **+ 152 ménages**

> Répondre aux besoins des publics précaires par le développement d'une offre accessible (sociale et très sociale)

Taux d'effort des locataires (allocataires CAF) : plus 1/5 des dépenses des locataires du parc privé

			2015	2016	2017	2018	2019	2020
CC La Domtienne	Taux d'effort net des ménages	Parc privé	22,0%	21,5%	21,8%	21,9%	21,3%	21,4%
		Parc public	10,8%	10,2%	11,1%	13,4%	13,2%	13,0%
	Allocataires CAF vivant sous le seuil de bas revenus		1684	1770	1793	1670	1640	1739
	Seuil de bas revenus par Unité de consommation		1 043 €	1 045 €	1 052 €	1 071 €	1 096 €	1 105 €*

Source : Caf de l'Hérault (traitement ADIL)

Définitions : Le taux d'effort des ménages pour se loger est un indicateur d'accessibilité au logement qui mesure le poids des dépenses de logement dans le revenu des ménages.

Population à bas revenus : il s'agit de la population de référence dont le Revenu par Unité de Consommation (RUC) est inférieur au seuil de bas revenus.

Le seuil des bas revenus est égal 60% de la médiane des RUC.

* Applicable aux ressources 2017

En 2020, le poids des dépenses relatives au logement (loyer + charges) représente plus de **21,4% du budget des ménages allocataires CAF dans le parc privé** et **13% des ménages allocataires CAF dans le parc public**.

Stable dans le parc privé, le taux d'effort augmente dans le parc public

Entre +2 et +3 pts depuis 2015

Les raisons possibles :

Une offre nouvelle LLS plus chère que celle du parc historique ? Des charges plus lourdes ?

Migration des ménages les plus précaires du parc privé vers le parc public ?

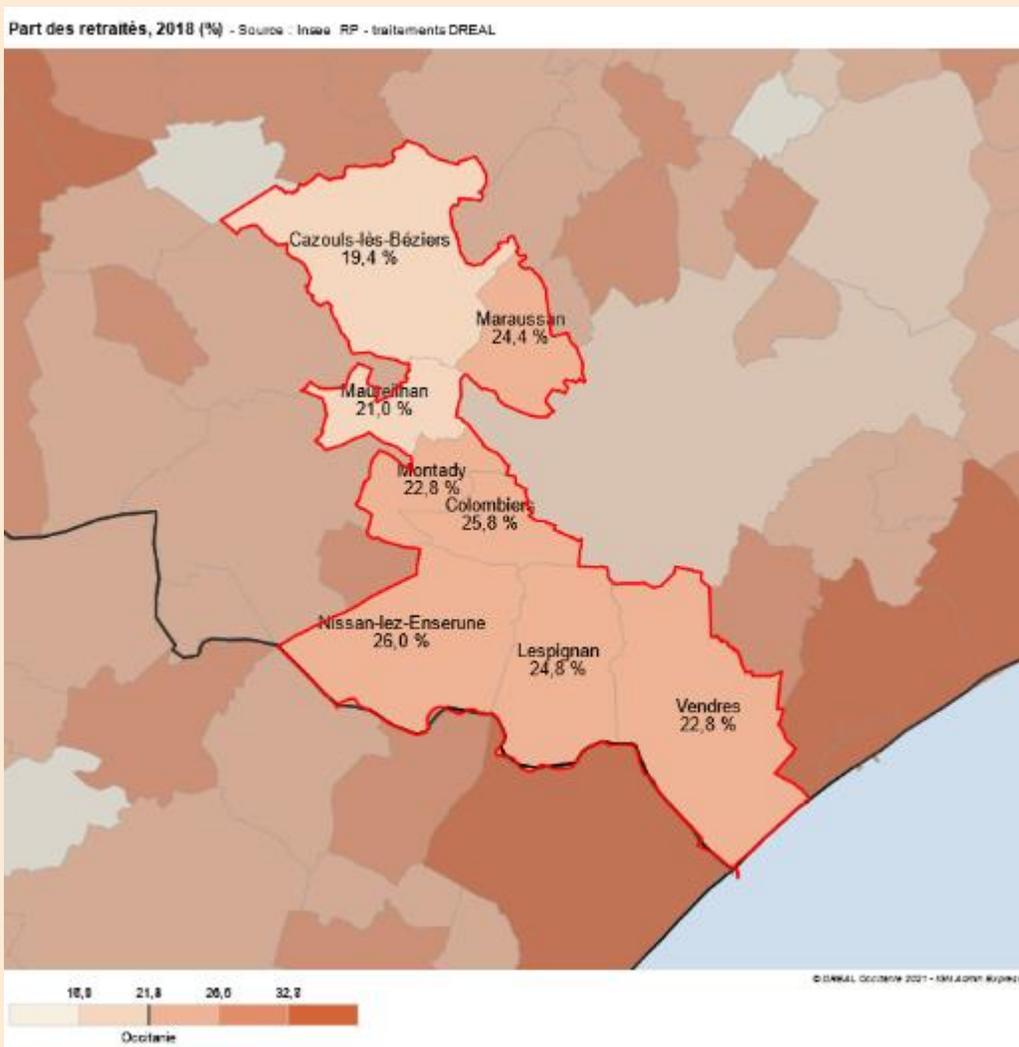
Repères

En 2017 le taux d'effort net médian des allocataires CAF est de :

- 20,95% en Occitanie
- 22,55% dans l'Hérault

> Poursuivre les actions de mises aux normes du parc locatif privé et le développement d'une offre de logements abordables (locatif, accession)

La part des retraités se stabilise au regard de la population totale



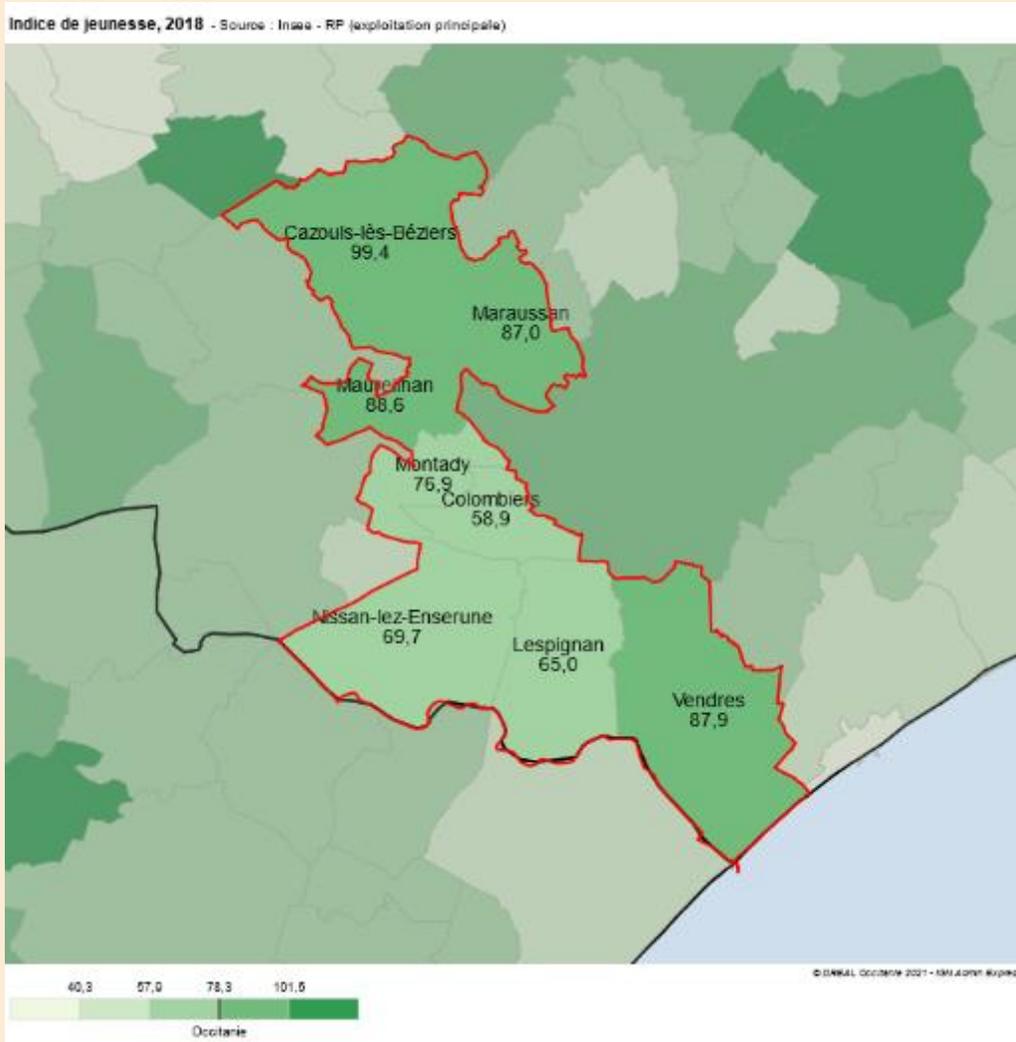
	Part des retraités 2018	Evol. 2013-2018 part des retraités
Cazouls-lès-Béziers	19%	-2,1%
Colombiers	26%	-1,1%
Lespignan	25%	-1,5%
Maraussan	24%	1,3%
Maureilhan	21%	0,1%
Montady	23%	0,6%
Nissan-lez-Enserune	26%	2,3%
Vendres	23%	1,3%
La Domitienne	23%	0,1%
Hérault	19,6%	0,0%

Source : INSEE 2013-2018

Une stabilisation à l'échelle intercommunale plus contrastée dans les communes :

La part des retraités régresse à l'exception de Nissan, qui enregistre déjà une forte proportion de retraité dans sa population, de Maraussan et Vendres ainsi que, dans une moindre mesure, Montady et Maureilhan.

Un indice de jeunesse plus faible que celui du Département et qui diminue plus rapidement



Indice de jeunesse : (moins de 20 ans / 60 ans et plus)

	Indice de jeunesse 2018	Evol. 2013-2018
Cazouls-lès-Béziers	99,4	-8,5
Colombiers	58,9	-7,6
Lespignan	65	-6,4
Maraussan	87	5,8
Maureilhan	88,6	1,8
Montady	76,9	-27,8
Nissan-lez-Enserune	69,7	-12,2
Vendres	87,9	-17,1
Domitienne	79,4	-9,3
Hérault	83,7	-6,3

Source : INSEE 2013-2018

L'indice de jeunesse qui se fixe à 79 en 2018 régresse de plus de 9pts entre 2013 et 2018

Des situations contrastées entre les communes :

Cazouls est presque à l'équilibre entre les moins de 20 ans et 60 ans et plus (99,4)
Colombiers à l'inverse enregistre un très faible indice en 2018 (58,9)

La situation au lancement du PLH (diagnostic du PLH 2013-2014)

Un ralentissement de la production au cours des années 2006-2012 :

Seuls 25 logements HLM avaient été produits, soit près de 4 par an

Un parc HLM très largement individuel (RPLS 2013)

70% des logements HLM de La Domitienne sont des logements individuels

Un parc HLM essentiellement familial et un déficit de logements de petite taille (RPLS 2013)

Seuls 5,7% de l'offre correspondait à des T1 et T2

Un parc HLM à composante sociale (RPLS 2013)

- Les logements PLUS et assimilés représentent 83% du parc
- le PLAI, 17%
- Aucun PLS recensé

Deux bailleurs largement majoritaires (RPLS 2013)

- FDI Habitat gère 47% du parc ;
- Hérault Habitat gère 38% du parc

Les évolutions observées depuis (RPLS 2020)

Une accélération de la production entre 2015 et 2019

194 LLS mis en service, soit 39 en moyenne par an

Un parc HLM désormais avec une offre majoritairement collective

58% des logements HLM de La Domitienne sont des logements collectifs

Un parc HLM toujours à dominante familiale mais offrant davantage de logements de petite taille

17,4% de l'offre HLM correspond désormais à des petites typologies (T1/T2)

Une composante très sociale qui se développe

- Les logements PLUS et assimilés représentent 78% du parc
- le PLAI, 22%
- Toujours, aucun PLS recensé

Deux bailleurs toujours majoritaires

FDI Habitat gère 39% du parc / Hérault Logement 43% du parc
Mais une diversification en cours avec l'arrivée de Marcou Habitat et d'un Toit Pour Tous. **Une diversification qui devrait se poursuivre** avec des projets Promologis, ...

/ Le logement locatif social

	Parc HLM au 01/01/2013	Parc HLM au 01/01/2020	Progression 2013-2020
Cazouls-lès-Béziers	46	47	1
Colombiers	28	102	74
Lespignan	34	91	57
Maraussan	39	132	93
Maureilhan	6	6	0
Montady	33	33	0
Nissan-lez-Enserune	54	54	0
Vendres	43	42	-1
Domitienne	283	507	224

	Nb. résidences principales 2013	Taux d'équipement HLM 2013	Nb de résidences principales 2020 (estimations Insee 2018 + Sitadel 2018-2019)	Taux d'équipement HLM 2020	Progression 2013-2020
Cazouls-lès-Béziers	1964	2,3%	2166	2,2%	-0,2%
Colombiers	1002	2,8%	1247	8,2%	5,4%
Lespignan	1393	2,4%	1533	5,9%	3,5%
Maraussan	1699	2,3%	2007	6,6%	4,3%
Maureilhan	864	0,7%	1009	0,6%	-0,1%
Montady	1558	2,1%	1718	1,9%	-0,2%
Nissan-lez-Enserune	1682	3,2%	1848	2,9%	-0,3%
Vendres	1119	3,8%	1195	3,5%	-0,3%
Domitienne	11281	2,5%	12723	4,0%	1,5%

Source : RPLS (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS), 2020 et 2013

Une progression du parc HLM concentrée sur 3 communes

Maraussan, Colombiers et Lespignan qui augmentent significativement leur taux d'équipement sur la période.

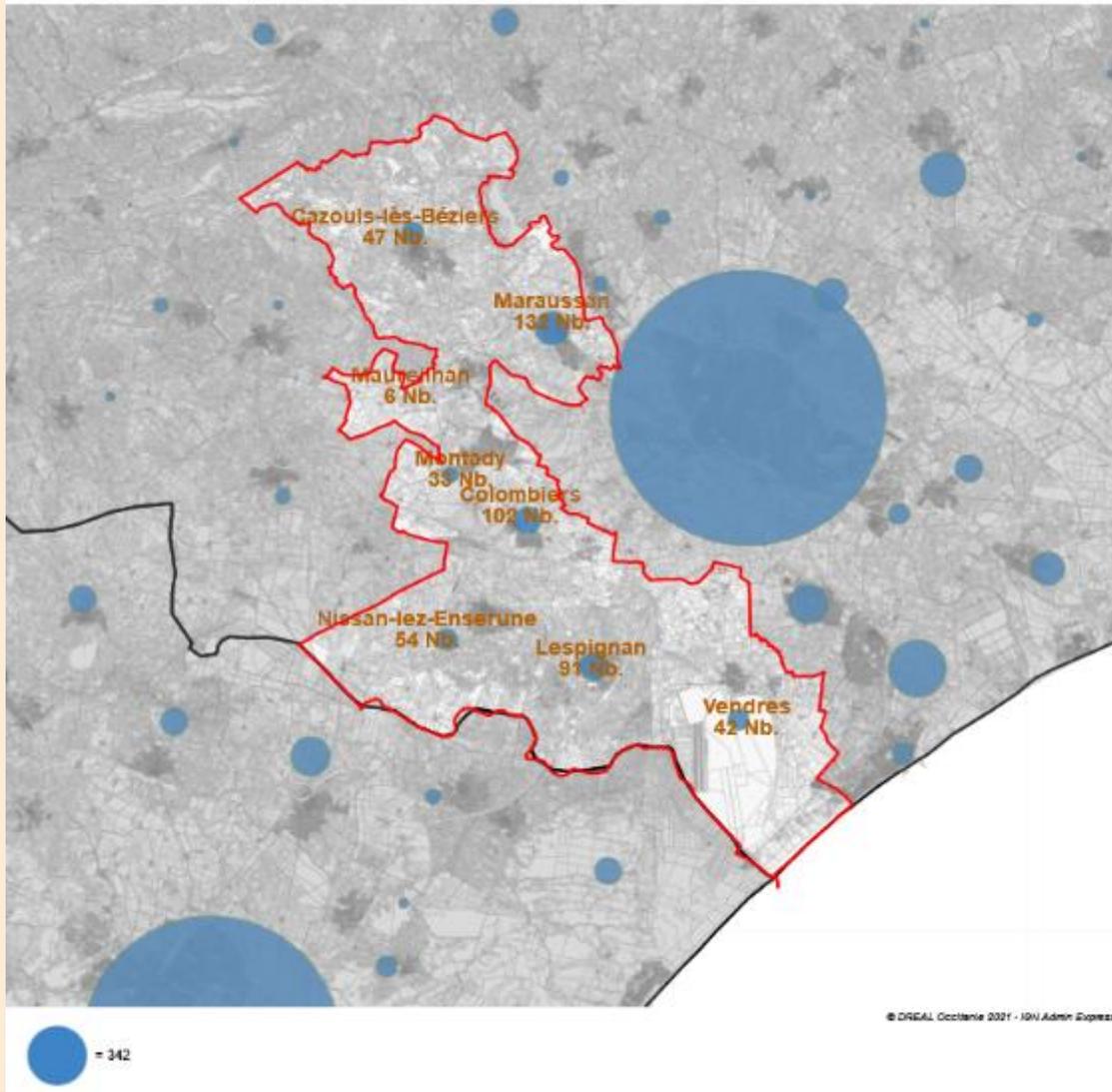
A contrario, les autres communes voient leur taux d'équipement en logement HLM stagner voir régresser. La production de LLS attendue sur ces communes devraient permettre d'augmenter leur offre sur la seconde partie du PLH (Rappel : 364 LLS projetés entre 2021 et 2023)

Sur Maraussan le nombre de LLS comptabilisés au titre de la loi SRU atteint **218 logements en 2021** (inventaire provisoire)

Son taux d'équipement avoisine donc **11%** (à confirmer) pour un objectif de 25% à atteindre d'ici 2025.

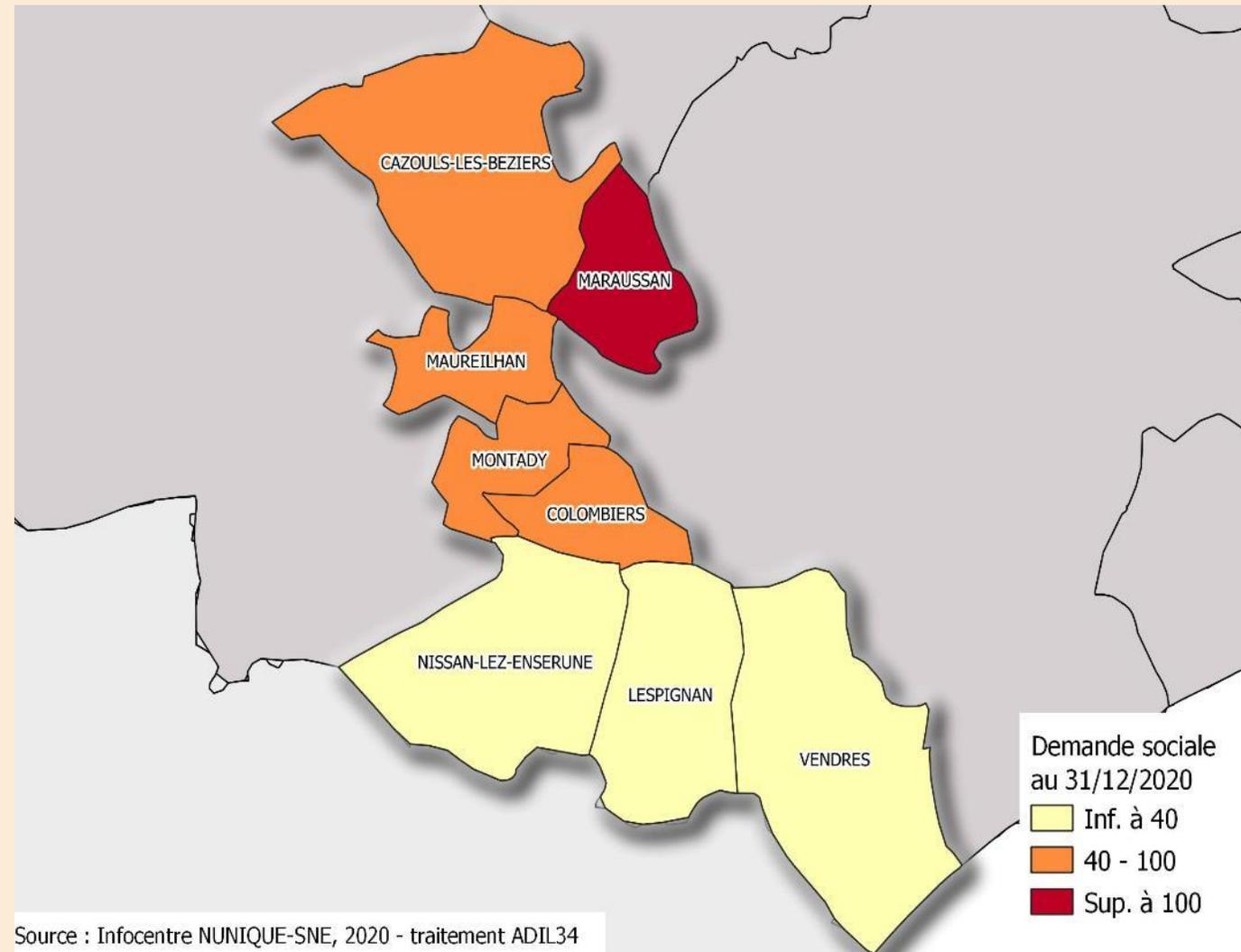
> Produire de nouveaux logements en renforçant la diversification spatiale et qualitative de l'offre

Parc de logements sociaux, 2020 (Nb.) - Source : RPLS



Le parc locatif social public au 1^{er} janvier 2020 sur la Domitienne

Une offre de 507 logements



Source : Infocentre NUNIQUE-SNE, 2020 - traitement ADIL34

Un stock de 442 demandes au 31/12/2020

442 demandes de logements locatifs sociaux sont enregistrées au 31 décembre 2020 sur la Domitienne.

Une demande dirigée sur Maraussan et les communes du Nord

Cette demande s'oriente principalement sur la **partie Nord du territoire et fortement sur Maraussan**.

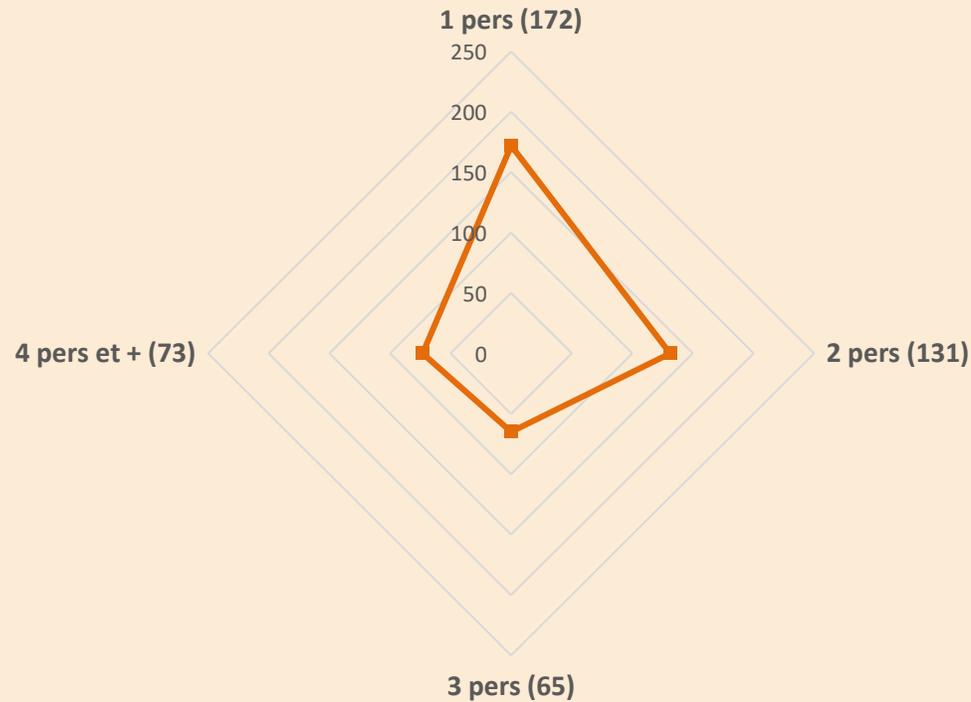
Pour cette dernière, l'offre récente mise en service peut expliquer l'afflux de demandeurs.

	Stock de demandes au 31 décembre 2020
Cazouls-lès-Béziers	46
Colombiers	89
Lespignan	36
Maraussan	121
Maureilhan	44
Montady	44
Nissan-lez-Enserune	30
Vendres	32
Domitienne	442

/ La demande sociale

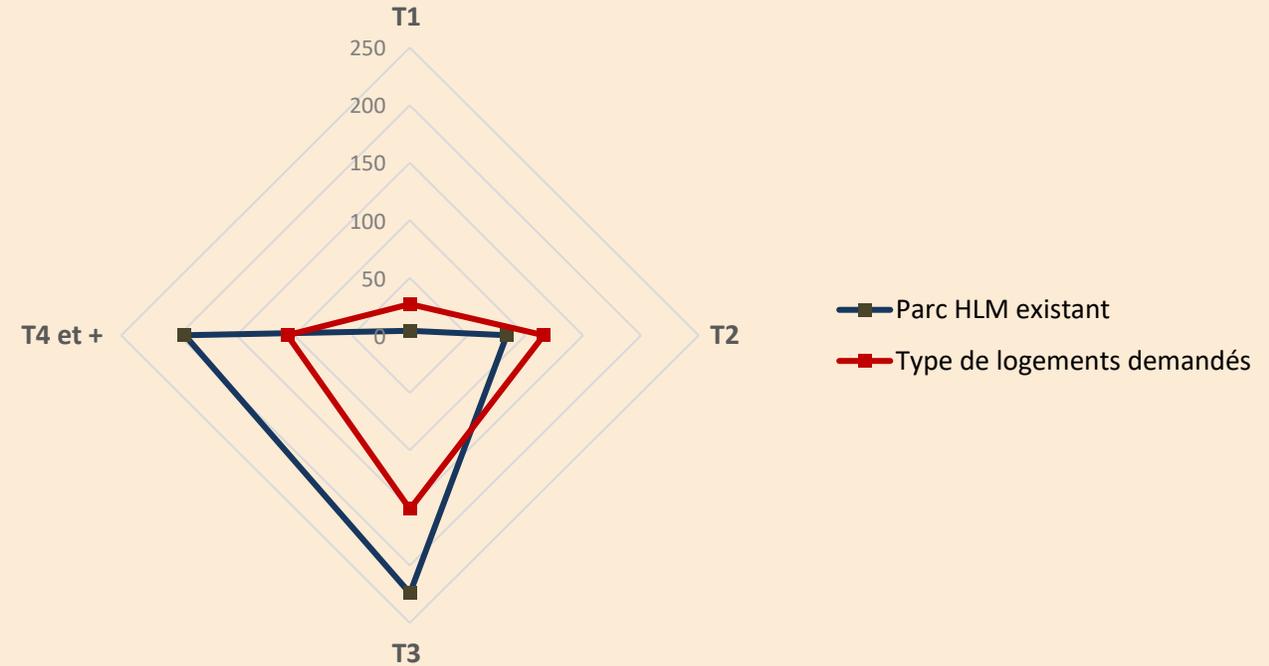
Composition des ménages demandeurs

source : Infocentre NUNIQUE-SNE, 2020



Type de logement demandé au regard de l'offre

sources : RPLS 2020, Infocentre NUNIQUE-SNE, 2020



Une majorité de petits ménages demandent un logement social en 2020

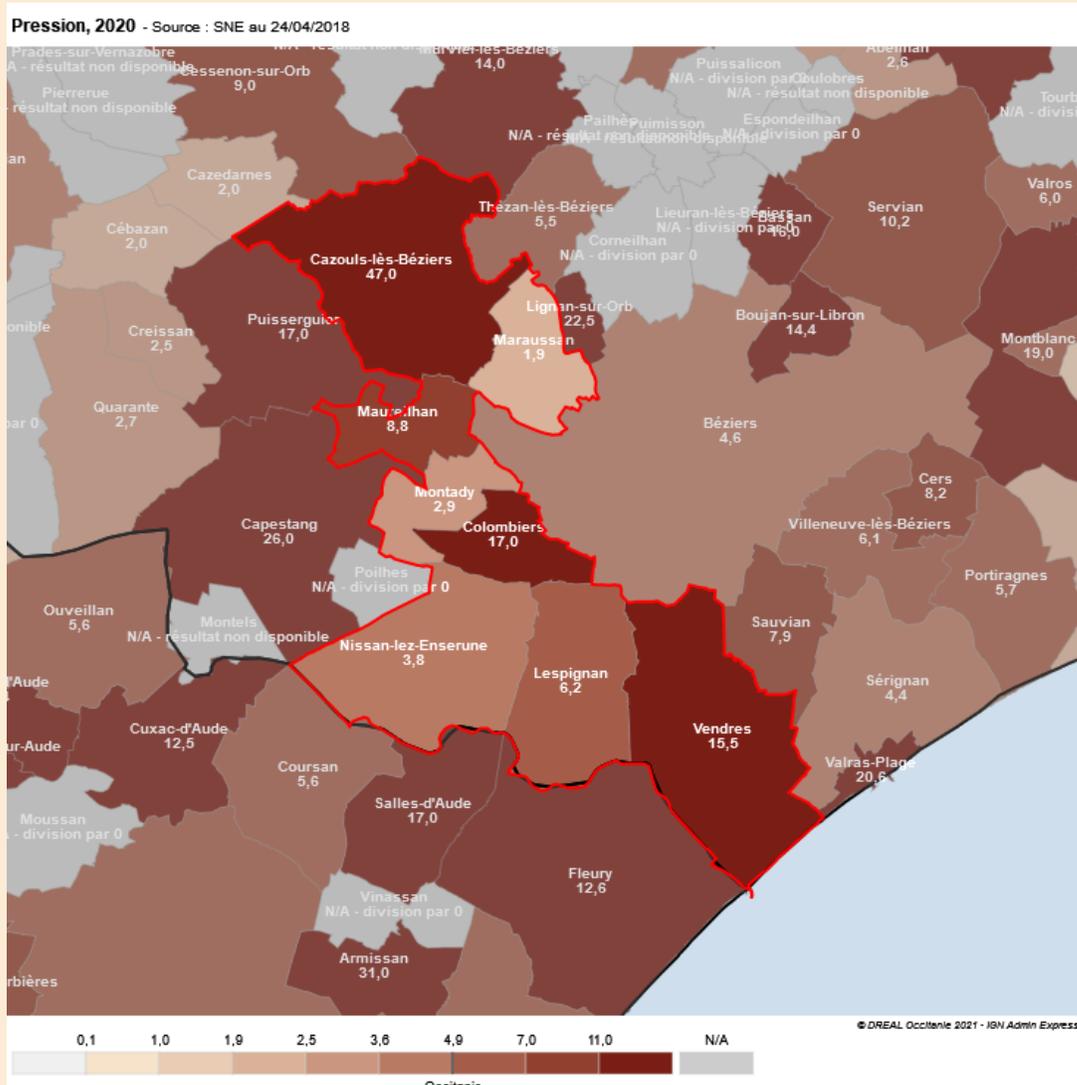
- Les petits ménages (1 à 2 personnes) représentent 69% des demandeurs, dont 39% de personnes seules
- Les ménages de 3 personnes, 15% des demandeurs
- Les ménages de 4 personnes et plus, 17% des demandeurs

Malgré ce, les demandes s'orientent majoritairement vers des logements de T3

- > 38% des demandeurs s'orientent sur des T3
- > 29% vers des T2 et 27% vers des T4 et +

Le comparatif avec l'offre met toujours en exergue un déficit de T1 et T2 au regard des demandes (à noter 10% des demandeurs n'expriment aucun choix en terme de typologie)

> Produire de nouveaux logements en renforçant les petites typologies



Un taux de pression faible au regard de la moyenne départementale

4,2 demandes pour 1 attribution sur la Domitienne en 2020 contre 7,5 sur l’Hérault et 4,9 en Occitanie.

Une meilleure réponse à la demande qui s’explique par la **mise en service de nouveaux LLS**. Ce taux a fortement évolué à la baisse depuis 2015, il se fixait alors à 10 demandes pour une attribution.

Cependant la pression de la **demande se révèle encore très forte sur plusieurs communes** à défaut de turn over et/ou de production récente (Cazouls, Colombiers, Vendres).

De manière notoire, **Maraussan enregistre en 2020 le plus faible taux de pression en 1^{ère} couronne de Béziers avec moins de 2 demandes pour 1 attribution.**

	Stock de demandes au 31 décembre 2020	Attributions en 2020	Pression (demandes/attribution)
Cazouls-lès-Béziers	46	1	47
Colombiers	89	5	17
Lespignan	36	6	6
Maraussan	121	62	2
Maureilhan	44	5	9
Montady	44	16	3
Nissan-lez-Enserune	30	8	4
Vendres	32	2	16
Domitienne	442	105	4

Source : Infocentre NUNIQUE-SNE, 2020- Traitement Adil

> Produire de nouveaux logements en adaptant la production aux besoins

/ Le parc de logements

1 153 logements supplémentaires enregistrés entre 2013 et 2018

Commune	Ensemble du parc de logements 2018	Evolution 2013-2018	Résidences principales 2018	Evolution 2013-2018	Résidences secondaires et logements occasionnels 2018	Evolution 2013-2018	Logements vacants 2018	Evolution 2013-2018
Cazouls-lès-Béziers	2539	7%	2117	8%	246	73%	176	-32%
Colombiers	1441	17%	1190	19%	196	31%	55	-28%
Lespignan	1835	8%	1487	7%	124	5%	223	17%
Maraussan	2150	11%	1858	9%	85	28%	207	27%
Maureilhan	1086	7%	935	8%	42	-15%	109	11%
Montady	1793	8%	1628	4%	54	89%	111	38%
Nissan-lez-Enserune	2151	7%	1796	7%	168	3%	188	15%
Vendres	2420	3%	1132	1%	1269	4%	19	138%
Domitienne	15415	8%	12142	8%	2184	13%	1088	5%

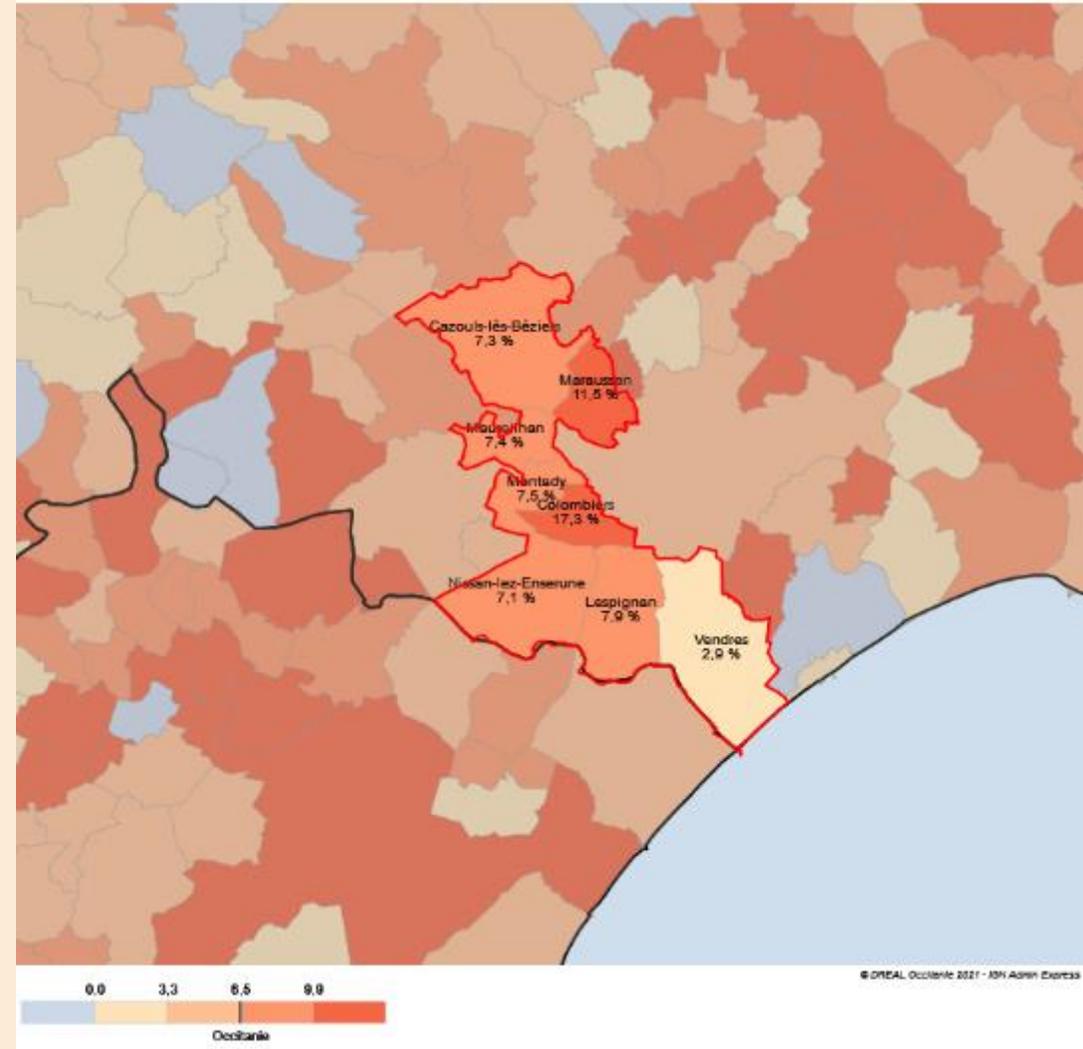
dont :

- 862 résidences principales (+8% d'augmentation)
- 243 résidences secondaires (+13%)
- 48 logements vacants (+5%)

Des progressions contrastées entre les communes

- Près de 20% d'augmentation du parc de logements de Colombiers (fort développement de son offre de logements neufs)
- augmentation du parc de résidences secondaires sur Cazouls (une centaine de logements)
- Recul du nombre de logements vacants sur ces 2 communes à contre-courant des tendances observées sur le reste de l'EPCI.

Evol. du nb logements 2013-2018 (%) - Source : Insee - RP (exploitation principale)

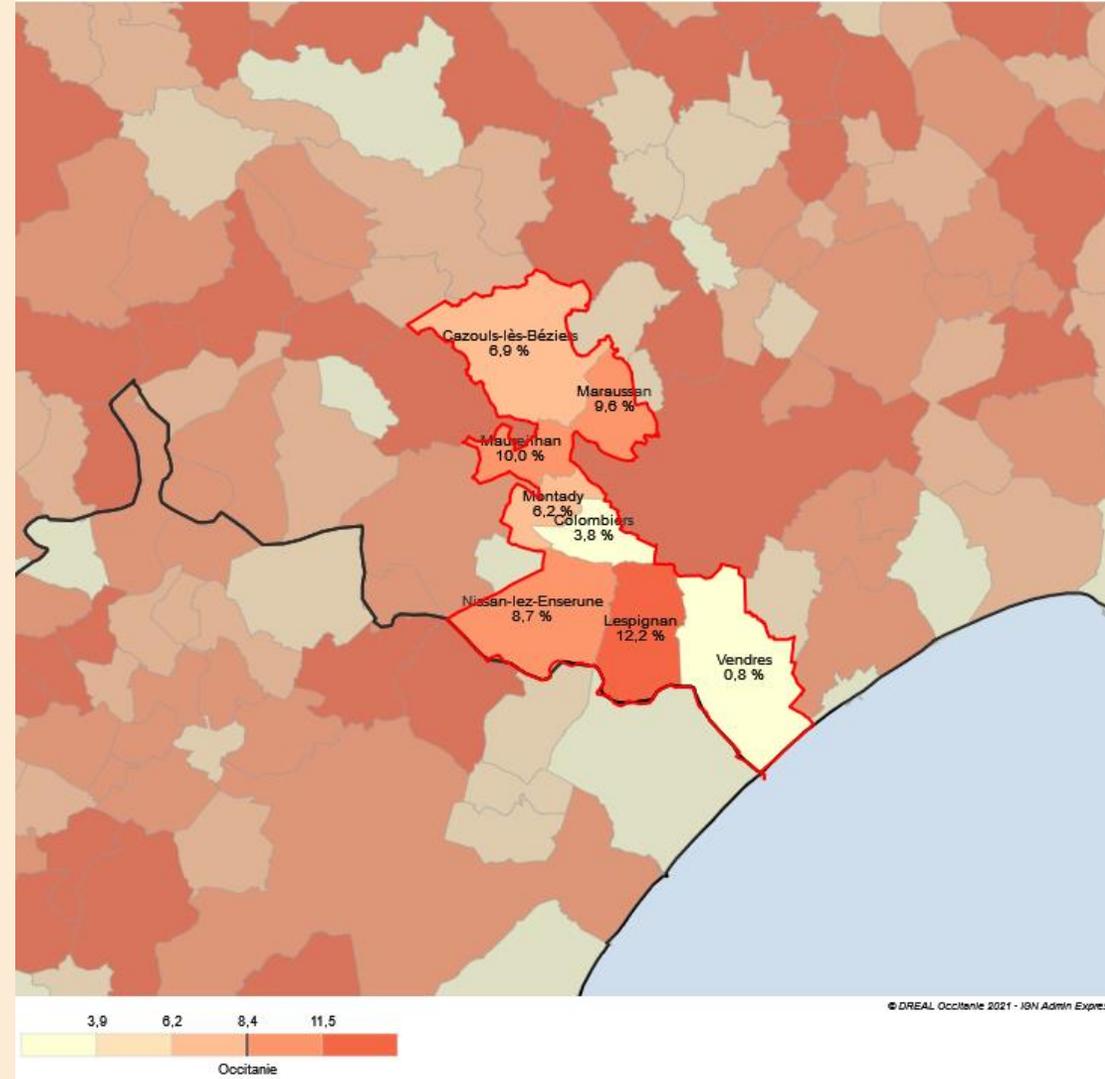


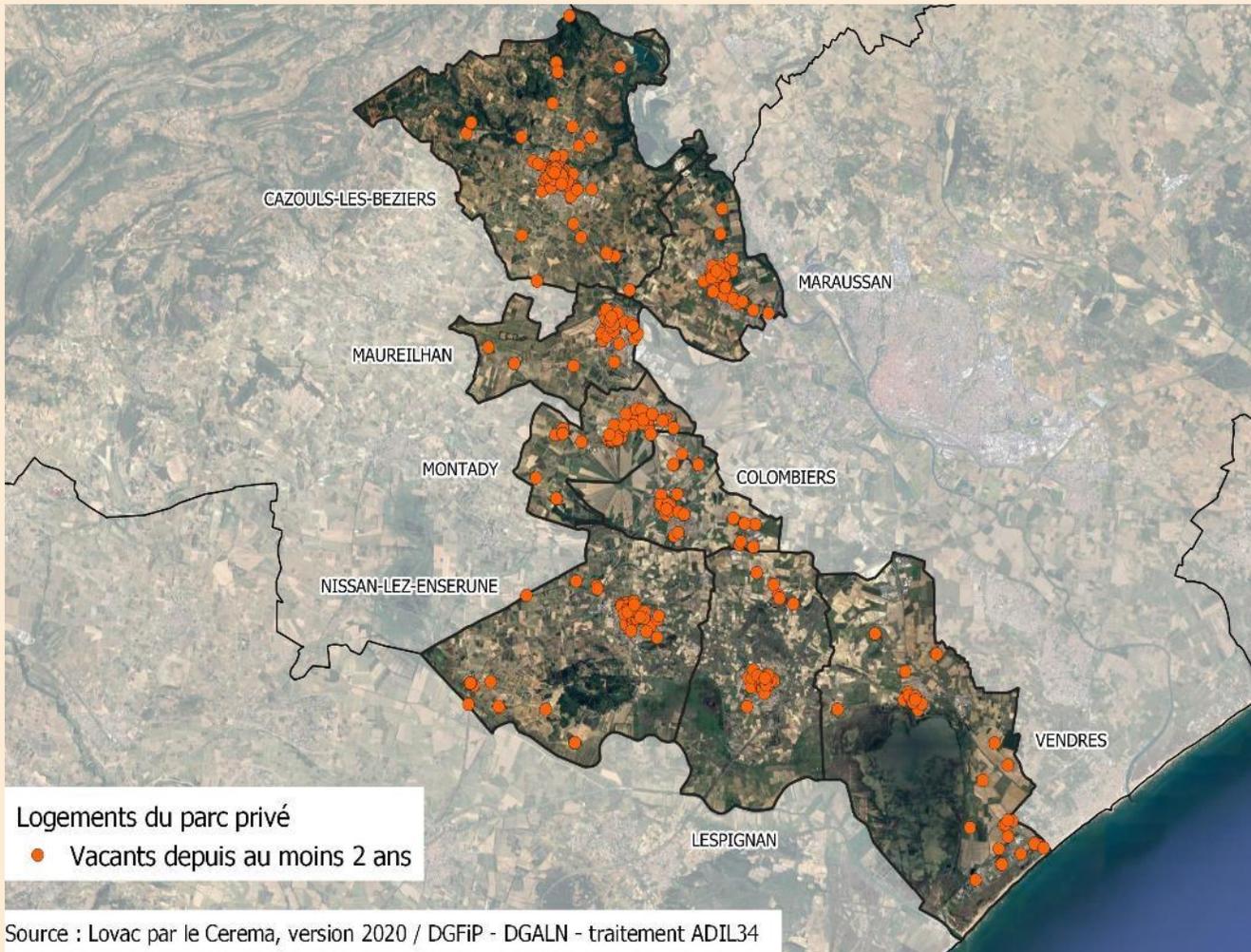
/ Le parc vacant

Un taux de logements vacants en moyenne inférieur à la région Occitanie

7,1% contre 8,4% à l'échelle régionale

Part des logements vacants, 2018 (%) - Source : Insee - RP (exploitation principale)





Une nouvelle source de données pour analyser la vacance : le fichier LOVAC

croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers

Commune	Logements vacants du parc privé en 2020				Total
	Au plus 1 an	Au plus 2 ans	Au plus 3 ans	Plus de 3 ans	
Cazouls-lès-Béziers	82	49	43	114	288
Colombiers	38	16	8	37	99
Lespignan	48	20	28	39	135
Maraussan	77	25	18	31	151
Maureilhan	35	12	10	41	98
Montady	40	15	9	46	110
Nissan-lez-Enserune	80	47	19	82	228
Vendres	41	26	16	34	117
Domitienne	441	210	151	424	1226

Source : Lovac par le Cerema, version 2020 / DGFIP - DGALN - traitement ADIL34

1 226 logements vacants recensés sur la Domitienne dont près de la moitié (784) depuis plus de 2 ans

Un réservoir de logements vacants important sur Cazouls et Nissan qui concentrent également un important parc ancien.

/ Le parc vacant

Commune	Logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans				Non renseigné
	Avant 1945	1946 - 1974	1975 - 1999	Après 1999	
Cazouls-lès-Béziers	125	9	11	12	
Colombiers	22	2	2	19	
Lespignan	47	6	9	4	1
Maraussan	27	8	4	9	1
Maureilhan	29	8	7	6	1
Montady	29	13	6	7	
Nissan-lez-Enserune	78	3	9	8	3
Vendres	32	1	13	4	
Domitienne	389	50	61	69	6

Source : Lovac par le Cerema, version 2020 / DGFIP - DGALN - traitement ADIL34

Sans surprise, **68% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des logements d'avant 1945** se localisant pour l'essentiel dans les centres anciens

Commune	Logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans	
	Part des logements inconfortables	
Cazouls-lès-Béziers	44%	
Colombiers	19%	
Lespignan	23%	
Maraussan	44%	
Maureilhan	57%	
Montady	40%	
Nissan-lez-Enserune	54%	
Vendres	39%	
Domitienne	42%	

Source : Lovac par le Cerema, version 2020 / DGFIP - DGALN - traitement ADIL34

42% des logements vacants depuis plus de 2 ans et construits avant 2 000 **sont enregistrés comme inconfortables et nécessitant potentiellement des travaux***.

**Les logements sont considérés comme inconfortables lorsqu'ils ne sont pas équipés de baignoire/douche, ou de WC ou encore s'ils sont d'une classe cadastrale 7 ou 8 (qualité médiocre ou très médiocre).*

> Mobiliser le parc vacant en évaluant préalablement son potentiel en terme de qualité résidentielle, poursuivre les actions de requalification des centres anciens

/ Les résidences principales dans le parc ancien

Un retrait des propriétaires occupants dans les centres anciens

En 2018, 793 résidences principales sont antérieures à 1946 dont 61% occupées par leurs propriétaires

Le nombre de propriétaires occupants dans le parc ancien recule de 9% entre 2013 et 2018 en moyenne sur la Domitienne.

Plusieurs raisons peuvent être avancées : désaffectation pour les centres anciens, départ ou disparition des propriétaires occupants « historiques ».

Commune	Résidences principales privées avant 1945 en 2018 (RPP)	Propriétaires occupants (PO) parc avant 1946	Part des propriétaires occupants (PO) dans le parc avant 1946	Evolution 2013-2018 de la part des PO dans le parc de RPP d'avant 1946
Cazouls-lès-Béziers	641	421	66%	-1%
Colombiers	188	112	60%	-24%
Lespignan	324	231	71%	10%
Maraussan	358	230	64%	-11%
Maureilhan	176	134	76%	8%
Montady	157	109	69%	5%
Nissan-lez-Enserune	502	305	61%	-9%
Vendres	134	72	54%	-23%
Domitienne	793	485	61%	-9%

Source : INSEE 2018, traitement ADIL

A l'échelle communale, certaines communes enregistrent un fort retrait des propriétaires occupants dans leur parc ancien

- Colombiers (-24%)
- Vendres (-23%)
- Maraussan (-11%)

A l'inverse, leur nombre augmente sur Lespignan (+10%), Maureilhan (+8%) et Montady (+5%)

> Se concentrer sur des populations cibles en développant une offre adéquate et attractive (logements mais aussi espaces publics, offre commerciale, ...)

/ La consommation d'espace

Flux d'artificialisation par destination entre 2009 et 2019 sur la Domitienne
(en ha)

source : fichiers fonciers



136 ha artificialisés entre 2009 et 2019

Un flux d'artificialisation des sols **majoritairement à destination de l'habitat = 78 ha**

Evolution des flux d'artificialisation annuel pour l'habitat
entre 2009 et 2019 sur la Domitienne (en ha)

Source : fichiers fonciers



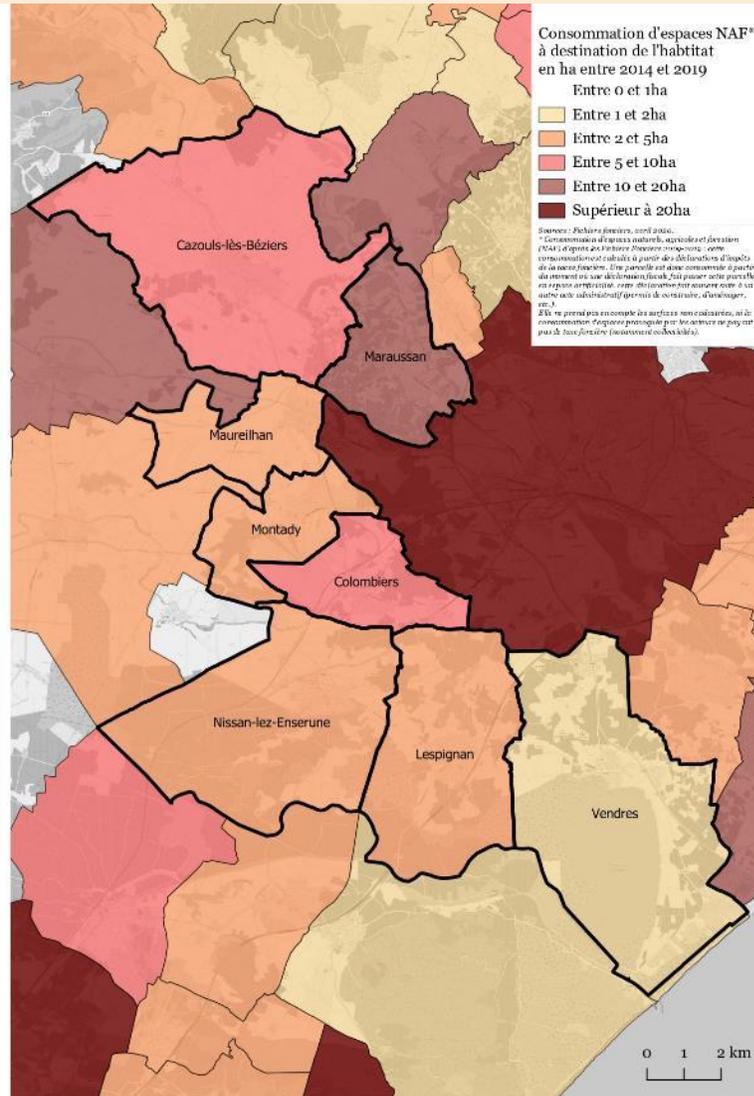
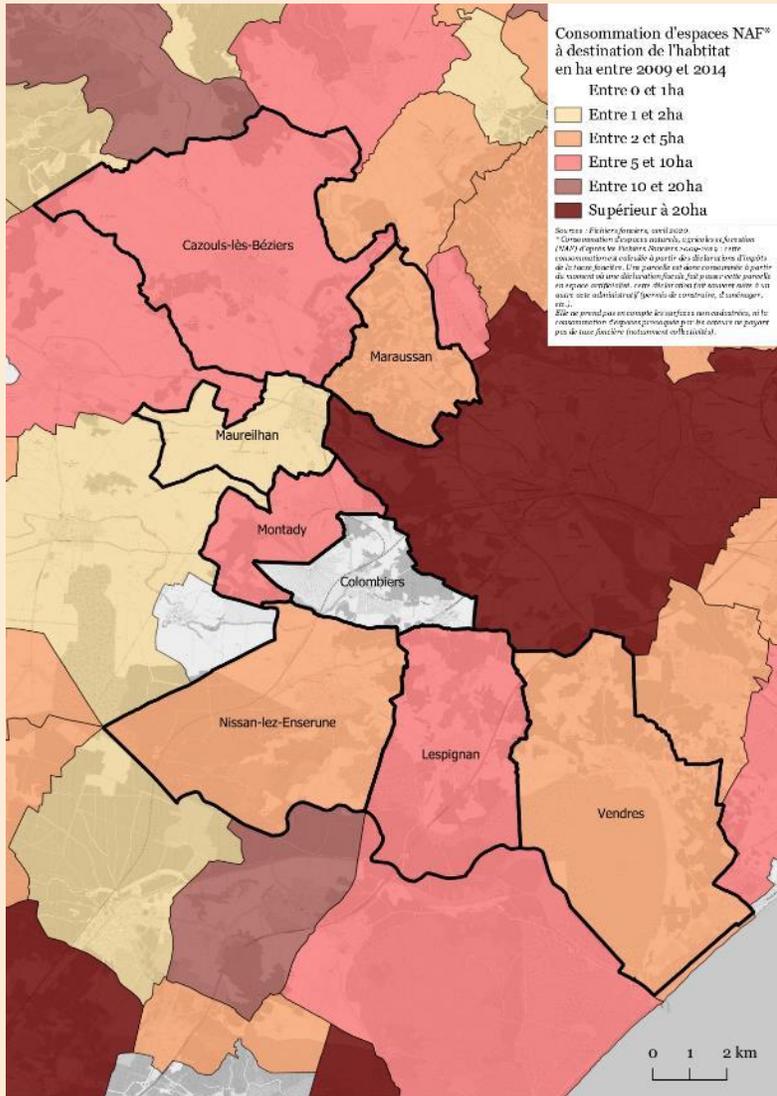
Un flux d'artificialisation des sols à destination de l'habitat de 7,8 ha par an en moyenne sur le territoire entre 2009 et 2019

Une évolution à la baisse peu marquée :

- 8,1 ha artificialisés en moyenne par an entre 2009 et 2015
- 7,3 ha artificialisés en moyenne par an entre 2015 et 2019

> Réduire l'artificialisation des sols conformément au SCOT en cours de révision : -35% par rapport à la consommation passée soit 68 ha par an à l'échelle du bassin de vie (source DOO SCOT version de travail pour la concertation)

/ La consommation d'espace



Evolution de la consommation d'espace Naturel, Agricole Forestier (NAF) à destination de l'habitat

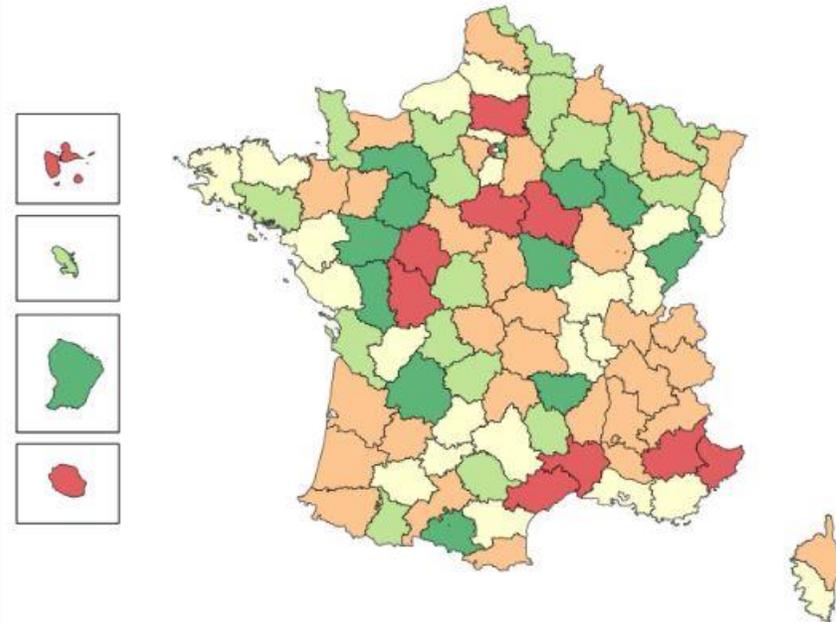
Une accélération de la consommation d'espace sur Maraussan, Maureilhan, Montady et Colombiers.

À l'inverse un ralentissement sur le sud du territoire.

Repères

Augmentation de la consommation d'espace dans le département entre les périodes 2009-2012 et 2016-2019

Evolution de la consommation d'espaces entre les périodes 2009-2012 et 2016-2019



- Augmentation de la consommation
- Diminution inférieure à la moyenne nationale
- Diminution semblable à la moyenne nationale
- Diminution supérieure à la moyenne nationale
- Diminution très supérieure à la moyenne nationale

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Cerema
Source :
Fichiers fonciers
Mars 2021
[https://
artificialisation.biodiversitetousvivants.fr](https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr)

/ La consommation d'espace

Evolution des flux d'artificialisation annuel
destiné à l'habitat (en ha) entre 2015 et 2019
source : fichiers fonciers



Maraussan, Cazouls et Colombiers affichent les plus forts flux d'artificialisation à destination d'habitat sur le territoire entre 2015 et 2019.

Le nombre d'hectares consommés donne un indicateur de l'ampleur des espaces consommés, et donc des incidences globales, ce taux permet de comparer les communes entre elles.

Nombre de m2 artificialisés pour l'habitat par habitant supplémentaire entre 2012 et 2017	
Cazouls-lès-Béziers	257
Colombiers	362
Lespignan	1520
Maraussan	252
Maureilhan	106
Montady	70223
Nissan-lez-Enserune	199
Vendres	138
Domitienne (médiane)	254

L'artificialisation du sol peut également être considérée au regard d'éléments de dynamique des territoires, en particulier l'accueil de nouvelle population.

La Domitienne artificialise 254 m2 par habitant supplémentaire entre 2012 et 2017 (médiane).

A noter, Montady perd 55 habitants entre 2012-2017. Ainsi l'intégralité des surfaces artificialisées est comptabilisée sans gain démographique enregistré sur la période.

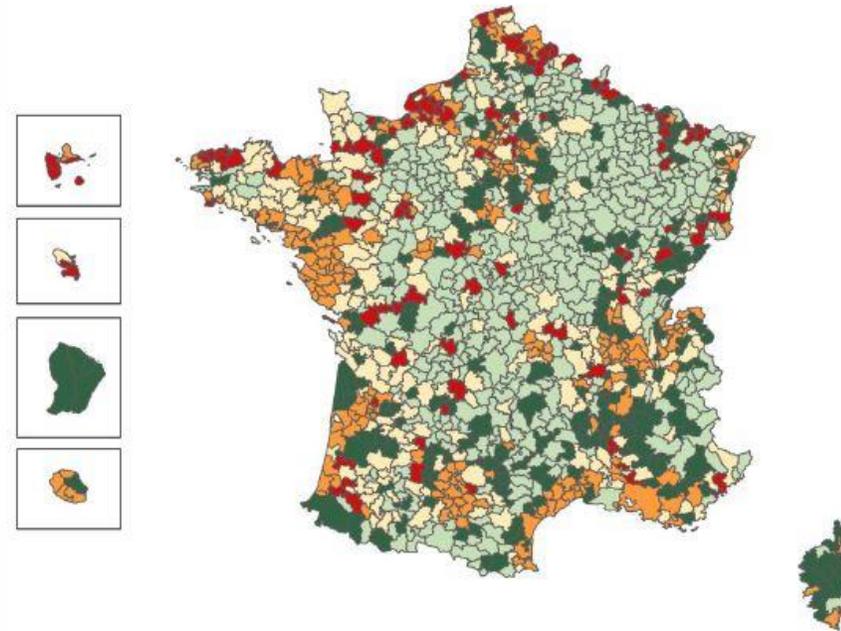
Repères

L'efficacité de l'urbanisation diminue lorsque l'on s'éloigne du centre. Par exemple, Nantes a consommé 9,4ha pour accueillir 11 113 ménages soit 8m2/ménage

Repères

« Consommation forte pour une dynamique forte » sur l'EPCI comme sur l'ensemble des territoires languedociens littoraux

Dynamiques des EPCI et consommation d'espaces NAF* entre 2012 et 2017



- Consommation faible pour une dynamique forte
- Consommation faible pour une dynamique faible
- Consommation et dynamiques moyennes
- Consommation forte pour une dynamique forte
- Consommation forte pour une dynamique faible

 **REPUBLIQUE FRANÇAISE**
 **Cerema**
SÉCURITÉ ET TRANSFORMATIONS
Source :
Fichiers fonciers
Mars 2021
[https://
artificialisation.biodiversitetousvivants.fr](https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr)

/ La consommation d'espace

	Construction neuve (nombre de logements autorisés) 2016-2020	Nombre d'ha artificialisés pour habitat 2015-2019	Rapport entre les logements autorisés et le nombre d'hectare artificialisé pour l'habitat
Cazouls-lès-Béziers	158	6,4	24,8
Colombiers	208	4,7	44,3
Lespignan	114	2,1	53,4
Maraussan	286	7,2	39,8
Maureilhan	168	2,1	78,7
Montady	147	2,7	55,3
Nissan-lez-Enserune	110	2,7	41,3
Vendres	83	1,3	62,4
Domitienne	1274	29,2	43,7

source : fichiers fonciers, Sit@del2

En moyenne 44 logements neufs autorisés par hectare artificialisé à destination de l'habitat.

Attention, ceci ne reflète pas la densité des opérations, mais davantage la localisation des logements neufs produits. Ainsi des logements neufs sont également produits dans la tâche urbaine (dents creuses, réinvestissement urbain, ...).

Des décalages dans le temps supérieurs à une année peuvent également s'observer entre l'enregistrement de l'artificialisation (moment où le terrain change de statut fiscal) et la demande d'autorisation de construction du logement.

Intérêt d'observer sur le long terme cet indicateur pour mesurer la consommation foncière en artificialisation au regard de la construction neuve.

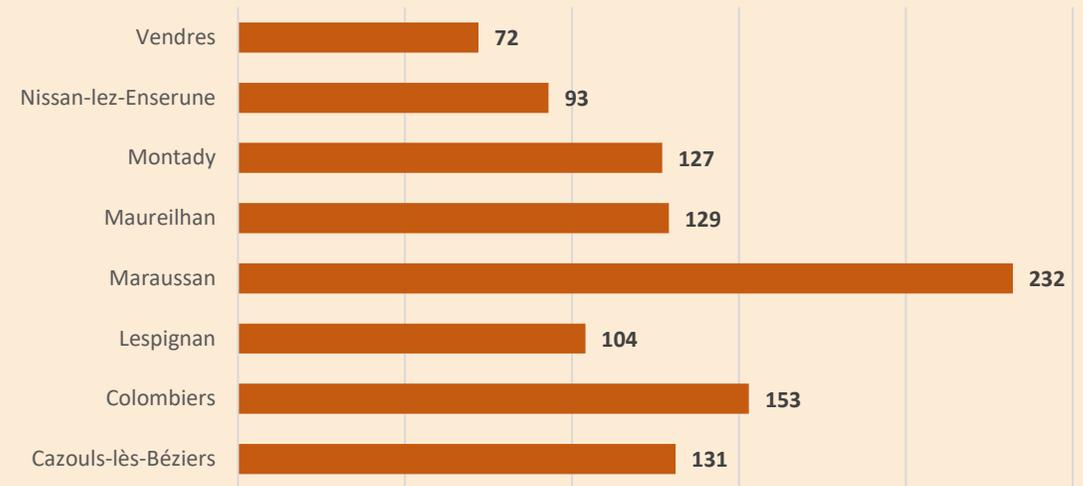
// La construction neuve

Nombre de logements autorisés entre 2017 et 2020

Source : Sitadel2-traitement ADIL 34

Commune	2017	2018	2019	2020	MOYENNE ANNUELLE
Cazouls-lès-Béziers	31	41	8	51	33
Colombiers	49	41	16	47	38
Lespignan	22	21	25	36	26
Maraussan	32	69	80	51	58
Maureilhan	39	34	40	16	32
Montady	33	19	71	4	32
Nissan-lez-Enserune	4	19	33	37	23
Vendres	2	8	55	7	18
Domitienne	212	252	328	249	260

Nombre de logements autorisés entre 2017 et 2020



Au regard des données enregistrées sur la base Sitadel, **260 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2020 contre 245 attendus dans le PLH.**

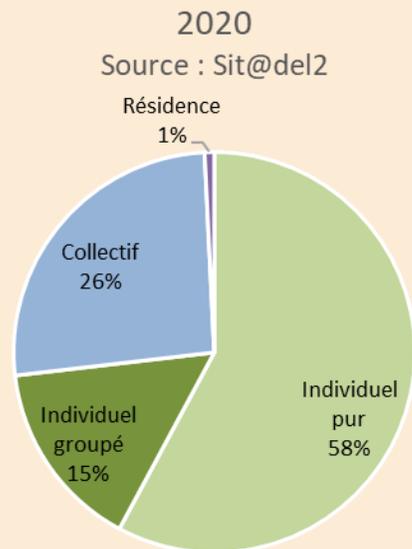
/ La construction neuve

Rappel du diagnostic du PLH

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 entre 2007 et 2013 ; il correspond pour l'essentiel à des programmes de logements locatifs aidés.

La part du logement collectif passe de 15% à 26%

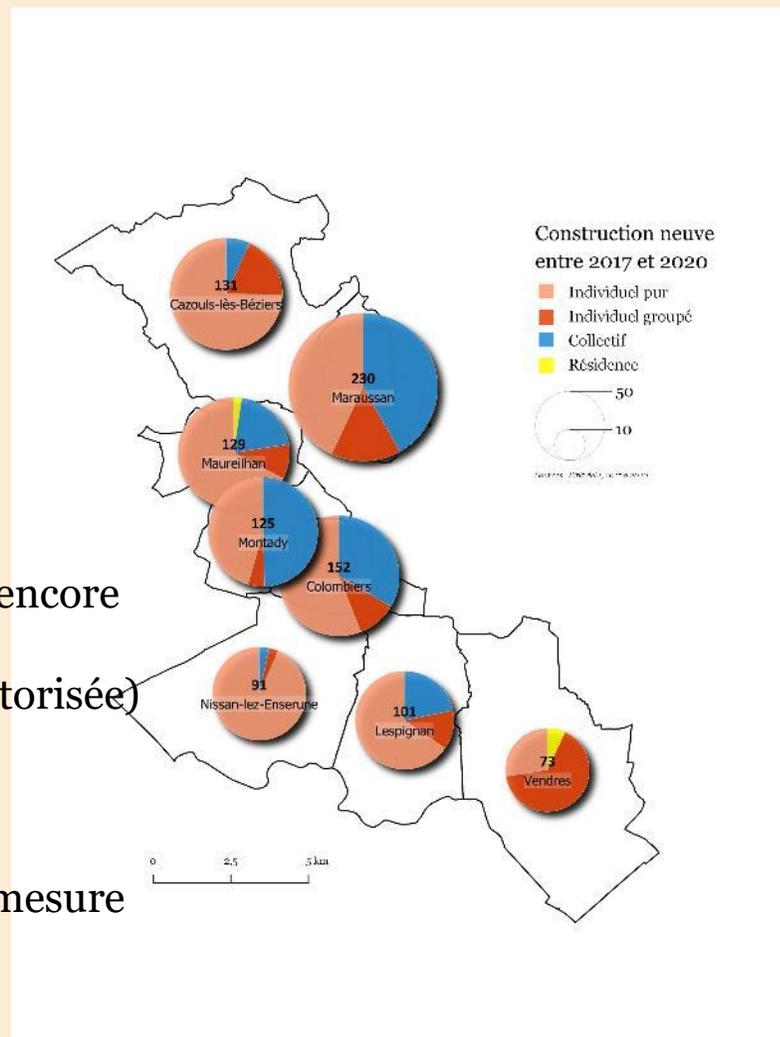
Répartition par type des logements autorisés entre 2017 et



Les programmes collectifs se sont développés encore plus rapidement sur :

- Montady (50% de la construction neuve autorisée)
- Maraussan (42%)
- Colombiers (34%)

Le logement collectif reste dans une moindre mesure corrélé à la production de LLS



> Poursuivre le développement d'une offre collective libre et sociale sous forme de petits ensembles bien intégrés (offre alternative à la villa pour des ménages de petites taille ou âgés)

/ Le marché immobilier : les transactions

459 transactions enregistrées en 2019 sur le territoire, dont 95% correspondent à un logement individuel : la maison individuelle reste le produit phare

Marché de l'individuel

Evolution 2017-2019 des prix médians du marché immobilier et volume de vente correspondant

Source : DV3F - traitement Adil



Le marché de l'individuel est dominé par la maison ancienne (plus de 5 ans) avec 338 transactions en 2019.

Les volumes de vente par produit sont relativement identiques entre 2017 et 2019

Les prix médians sont en hausse sur le marché de l'existant :

+ 8% pour les maisons de plus de 5 ans

+ 32% pour les maisons récentes

A contrario, une baisse de 6% des prix médians est observée sur les terrains à bâtir

Un marché dans l'ancien qui reste cependant accessible : 70% des maisons à moins de 171 000€ et plus d'un tiers à moins de 138 000€ en 2019

Marché du collectif

Source : DV3F - Traitement ADIL34

	Appartement ancien (+ de 5ans)		Appartements neufs	
	2017	2019	2017	2019
Prix médian au m2	1 934 €	1 696 €	Non significatif	
Volume de vente	28	23	15	2
Taux de variation du prix 2017-2019	-12%			

Le marché du collectif représente entre 25 et une quarantaine de ventes par an sur l'ensemble de la Domitienne.

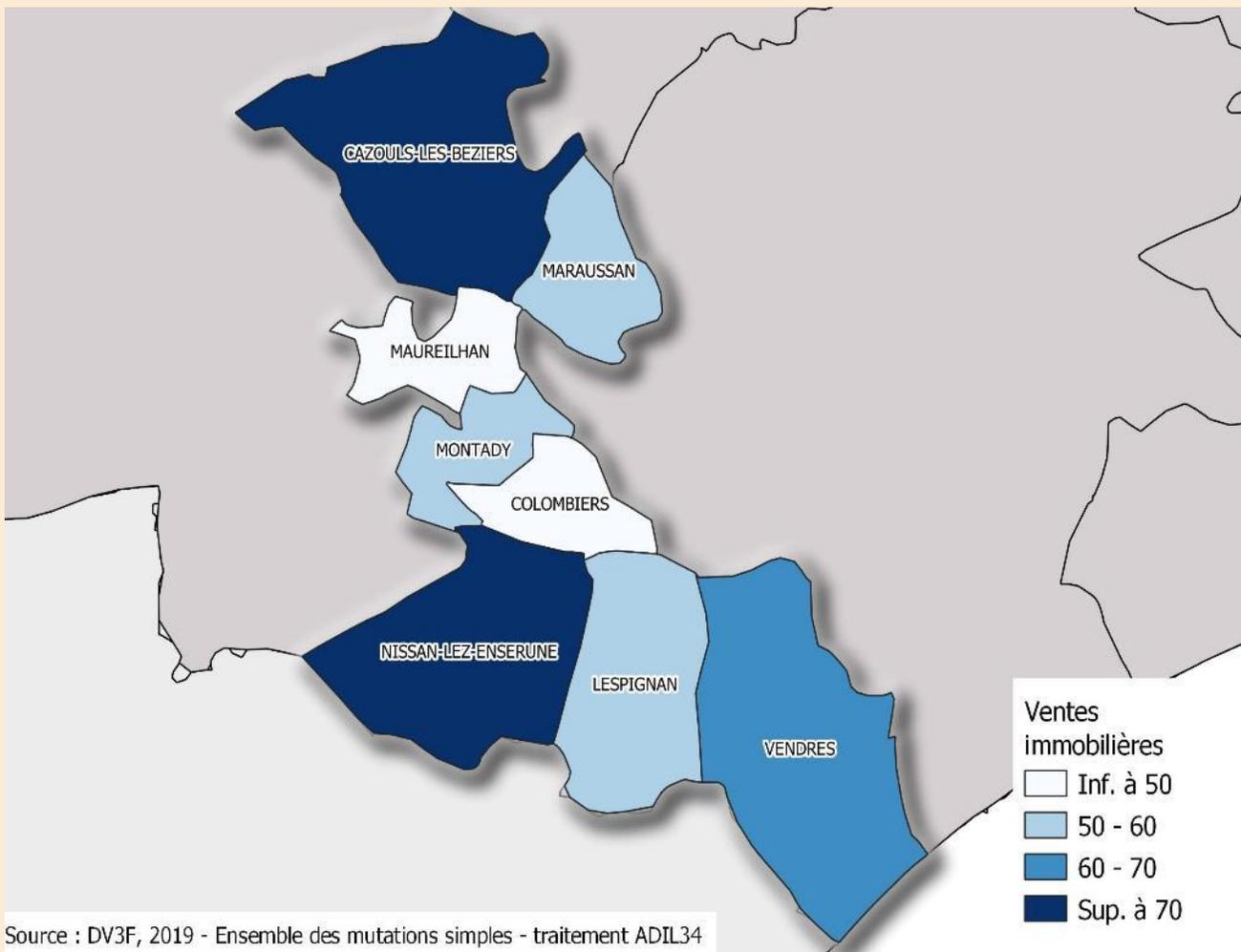
Il s'agit **essentiellement de logements anciens (+ de 5 ans)**.

Une baisse de 12% des prix médians est observée sur la période pour ce type de produits.

Le marché du neuf est très faible en volume.

Il correspond à quelques opérations de promotion immobilière, sur Colombiers notamment.

/ Le marché immobilier : les transactions



Commune	Ensemble du parc de logements en 2018	Volume de transactions en 2019 hors terrain à bâtir	Ratio de vente pour 1 000 logements existants
Cazouls-lès-Béziers	2539	73	29
Colombiers	1441	34	24
Lespignan	1835	44	24
Maraussan	2150	53	25
Maureilhan	1086	30	28
Montady	1793	52	29
Nissan-lez-Enserune	2151	54	25
Vendres	2420	61	25

Source : DV3F - traitement Adil

En volume, le plus grand nombre de transactions s'opère sur Cazouls et Nissan.

Ramenés à 1 000 logements existants, les volumes de ventes sont relativement comparables entre les communes
Cazouls, Montady et Maureilhan enregistrent proportionnellement davantage de ventes dans leur parc ancien.

> Maintenir la fluidité du marché et des prix abordables en maintenant une offre foncière suffisante et maîtrisée pour produire du logement neuf

/ Le marché immobilier : l'accession à la propriété (PTZ)

42 prêts à taux zéro réalisés en 2020 sur le territoire principalement pour une construction neuve avec terrain (88,1%)

Ce nombre baisse depuis 2017 où 88 PTZ avait été réalisés;

Des ménages majoritairement jeunes avec enfant(s)

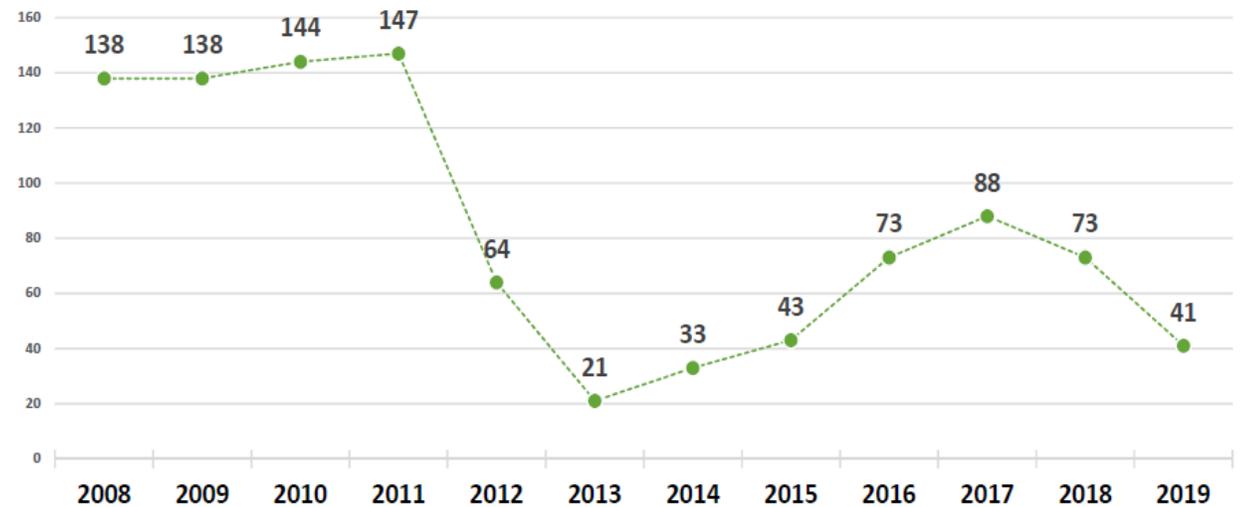
Près de 55% ont moins de 30 ans (contre 50% en 2017)

48% ont au minimum 1 enfant à charge

Un montant moyen d'acquisition autour de 212 000 € en augmentation de 10% en 3 ans

- 212 453 € en 2020
- 193 736 € en 2017

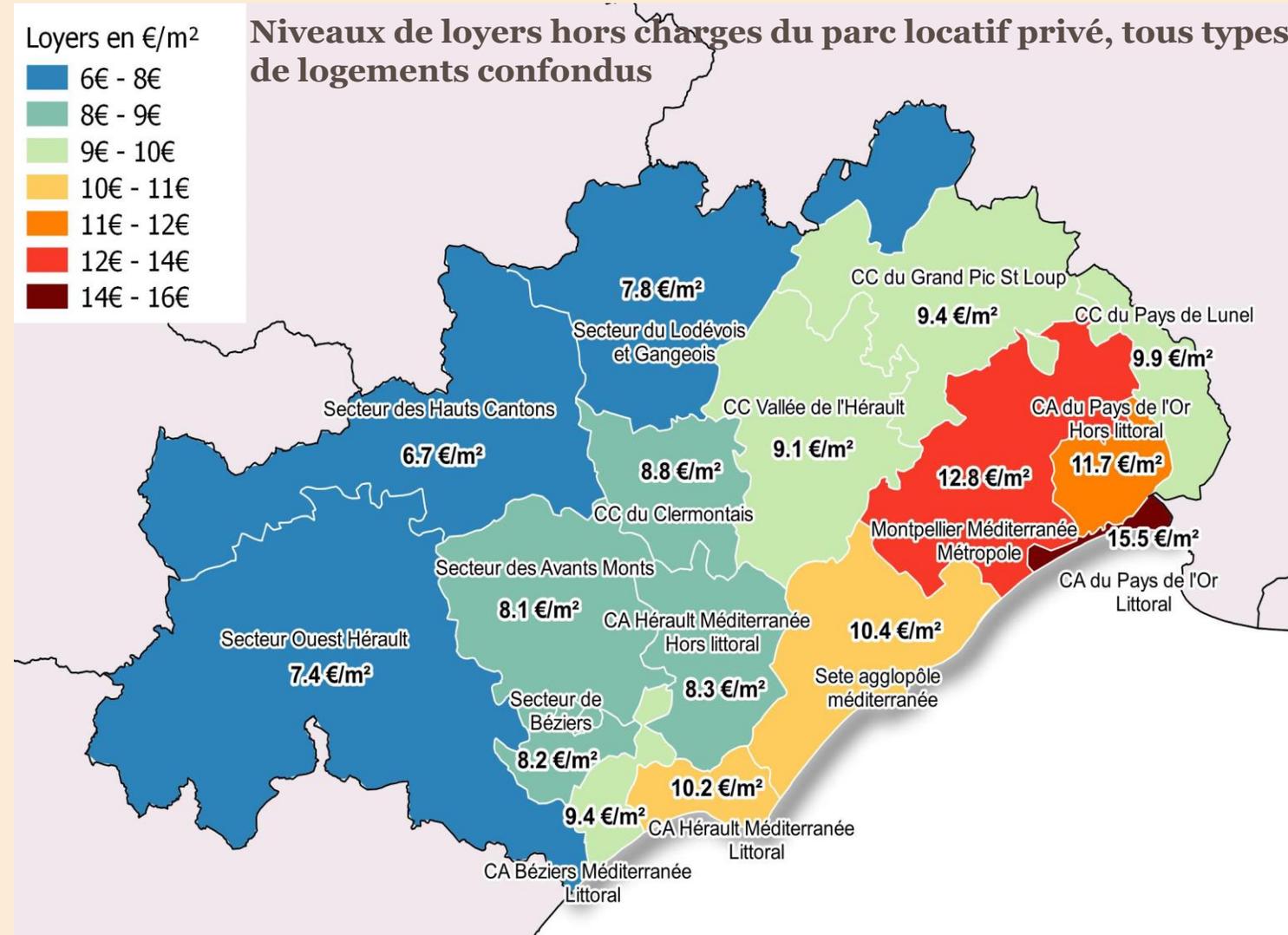
Evolution des PTZ distribués sur le territoire intercommunal



Source : Source : SGFGAS, 2017 et 2020-traitement ADIL

> Développer une offre abordable voire sociale en accession à la propriété (fluidifier les parcours résidentiels)

/ Le marché immobilier : la location



Un territoire relativement peu tendu au sein du Département

Source : OLL34, 2020 / ODL34, 2020 / traitement ADIL34

/ Le marché immobilier : la location

Un territoire relativement peu tendu au sein du Département

Le loyer médian du secteur Ouest Hérault s'établit à 7,4€ par m2 en 2020 contre 10,9€ sur l'Hérault. Des écarts de loyer entre 2,6 et 4,7€ par m2 entre le secteur Ouest Héraultais et la moyenne départementale

Ce loyer médian est assez proche des plafonds PLUS HLM qui se fixent autour de 7,20€/m2 mais au-dessus des logements sociaux privés Anah plafonnés à 6,29€/m2 (LCS)

Niveaux de loyers hors charges du parc locatif privé, par nombre de pièces en 2020

TERRITOIRE	Niveaux de loyers	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Ensemble
Secteur Ouest Hérault	1er quartile	ns	ns	6,2 €	6,2 €	6,2 €
	Médiane			7,4 €	7,2 €	7,4 €
	3ème quartile			8,6 €	8,9 €	8,8 €
Hérault	1er quartile	13,8 €	10,3 €	8,2 €	7,5 €	8,8 €
	Médiane	16,2 €	12,4 €	10,0 €	9,1 €	10,9 €
	3ème quartile	18,8 €	14,4 €	11,7 €	10,5 €	13,5 €

Source : OLL34, 2017 - 2020 / ODL34, 2017 - 2020 / Traitement ADIL34

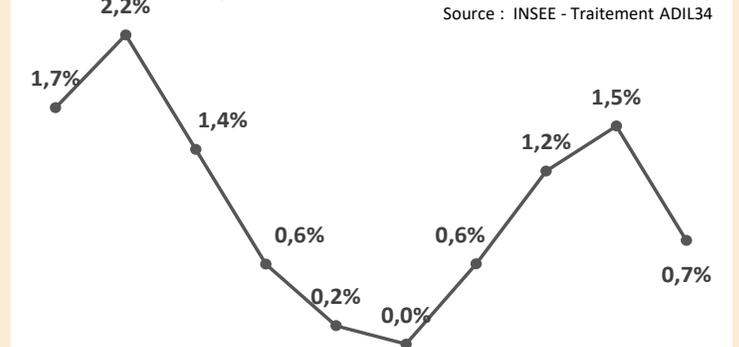
Des loyers relativement stables au regard des variations annuelles de l'indice de révision des loyers

Evolution des loyers hors charges du parc locatif privé

		2017	2018	2019	2020
Secteur Ouest Hérault	Total	-0,2%	0,0%	0,8%	0,7%
Département	Total	0,0%	0,4%	0,8%	1,4%

Source : OLL34, 2017 - 2020 / ODL34, 2017 - 2020 / Traitement ADIL34

VARIATIONS ANNUELLES MOYENNES DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (EN DATE DE PARUTION AU JOURNAL OFFICIEL)



> Au regard du taux d'effort des locataires du parc privé, renforcer la remise aux normes et l'amélioration thermique des logements locatifs privés

03

/ATTEINTE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME
D' ACTIONS

/ Orientation 1 - Accélérer l'effort de production de logements

> Mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de la Communauté de communes

Diagnostic foncier

ACTION REPORTEE

Recenser les gisements fonciers pour anticiper une maîtrise foncière publique en amont des opérations d'aménagement

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Indicateurs à définir selon l'action mise en place	Non réalisée

Partenariat avec l'EPF Occitanie

ACTION POURSUIVIE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de conventions tripartites conclues	3 conventions d'anticipation foncière : Colombiers- Les Montarels- signée le 02/09/2019, Maraussan – ZAC La Maraussanne et Le Crès- signée en déc. 2015, engagement financier de 600 000 € (+veille foncière secteur Centre-Bourg) Maureilhan- secteur centre- signée le 27/04/2018 et revue par voie d'avenant le 6 juillet 2021 : engagement financier de 500 000€ (possibilité d'acquisition par voie d'expropriation)
Nombre d'opérations résultant d'une intervention EPF	Aucune à ce jour

/ Orientation 1 - Accélérer l'effort de production de logements

> Mettre en œuvre la politique de l'habitat à travers les PLU

Suivi de la mise en compatibilité des PLU avec les objectifs territorialisés du PLH

ACTION POURSUIVIE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de PLU suivis	PPA La Domitienne a instruit 1 161 permis entre 2016 et 2020 Et 8 permis d'aménager en 2020

/ Orientation 2 – Renforcer l’offre locative sociale

> Soutenir la production de logement locatif social public

Aide financière aux bailleurs sociaux pour la production de logements locatifs sociaux

ACTION POURSUIVIE

Elaboration d’un dispositif d’attribution d’aides financières destinées à soutenir la production de LLS. L’aide vise toutes les opérations en PLAI et PLUS en renouvellement urbain respectant le label NF Habitat. Seules les communes SRU bénéficient d’une aide en extension urbaine sous réserve d’un label environnemental certifié (label HQE).

Le droit de réservation au titre de la subvention correspondant à 5% des logements du programme.

L’enveloppe globale pluriannuelle est plafonnée à 800 000 € sur la période 2016-2021.

Etat d’avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre d’aides allouées selon type de production (RU/Extension)	RU : 2 opérations aidées en renouvellement urbain sur Maraussan (Balaman) et Maureilhan (la Vigneronne) En Extension : 0
Crédits engagés au regard de l’enveloppe	257 000 € (160 000€ en 2015, 97 000€ en 2019) soit 32% de l’enveloppe réservée
Nombre de logement financés	34 logements
Subvention moyenne par logement	7 559€ / logement

/ Orientation 2 – Renforcer l’offre locative sociale

> Soutenir la production de logement locatif social public

Garantir les emprunts des bailleurs sociaux

ACTION POURSUIVIE

Garantie d’emprunt octroyée à hauteur de 75% (complétée par le Département à l’exception d’Hérault Habitat dont les prêt sont garantis à 100% par le CD 34). La garantie d’emprunt est désormais délivrée exclusivement sur les communes SRU « carencée ».

En contrepartie de la garantie d’emprunt, la Communauté de communes pourra demander la réservation de logements à hauteur de 15%

Etat d’avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de garantie d’emprunt délivrée	3 à Maraussan
Montant GE accordées	5,75 M d’€
Nombre de logements concernés	109 logements
Contingent réservataire Domitienne	20 logements à terme

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

> Développer l'accèsion abordable et sociale

Imposer un pourcentage de logements en accèsion abordable dans les opérations et programmes de logements

ACTION POURSUIVIE

Via des servitudes de mixité sociale intégrées au PLU ou via une négociation auprès des promoteurs/lotisseurs...

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de programme/logements produits	1 lotissement communal « primo-accession » de 23 lots livrés à Montady (anciennes écoles) 1 lotissement communal accèsion abordable de 23 lots à Cazouls (Les Escondals)
	<i>A venir d'ici 2023 : 10 PSLA à Vendres (Ancien Camping) et 5 villa clé en main destinées à la primo-accession (Projet Buesa, SM)</i>

Aide financière aux jeunes ménages en accèsion abordable dans l'ancien

ACTION REPORTEE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Indicateurs à définir selon l'action mise en place	Non réalisée (cf. PIG Départemental)

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

> Développer l'accèsion abordable et sociale

Mission d'accueil et d'information des candidats à l'accèsion à la propriété

ACTION POURSUIVIE

Information sur les aides financières mobilisables et sur les programmes ciblés en cours. Ces actions sont être conduites par la Domitienne en partenariat avec l'ADIL.

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de consultations réalisées sur la thématique accèsion à la propriété	50 entretiens réalisés en 2019 et 2020 par l'ADIL sur la Domitienne
Nombre de PTZ distribués sur le territoire intercommunal	2017 : 88 2018 : 73 2019 : 41 2020 : 42
Montant réel de l'opération financées au moyen du PTZ (prix médian)	212 453€ en 2020 (88% des opérations concernent l'achat d'un terrain +construction)

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

> Poursuivre l’action d’amélioration de l’habitat existant

Poursuite du PIG

ACTION POURSUIVIE

Fin du PIG intercommunal en 2016. Reprise de l’action sous l’égide du CD 34 en 2019 : PIG Hérault Rénov’ 2019-2021.
Avenant au PIG Départemental en sept. 2021 pour réévaluer les objectifs et intégrer les missions décence et lutte contre l’habitat indigne.
Prorogation de l’opération jusqu’en 2024.

Etat d’avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours	
Nombre de dossiers financés	2019 : 65 dossiers dont 65 logements de propriétaires occupants	2020 : 94 dossiers dont 87 logements de propriétaires occupants et 7 logements locatifs à loyer conventionné
Nature des travaux	2019 <ul style="list-style-type: none">• 48 économie énergie• 15 autonomie• 2 LHI/LTD• 0 locatif	2020 <ul style="list-style-type: none">• 65 économie énergie• 18 autonomie• 4 LHI/LTD• 7 locatifs
Montant des travaux HT engagés	2019 : 1 M d’€	2020 : 1,38 M d’€
Montant des subventions aux particuliers allouées	2019 : 635 000 € dont 60 000€ sur fonds propres de la Domitienne	2020 : 780 000 € dont 70 000€ sur fonds propres de la Domitienne

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

> Engager 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

ACTION POURSUIVIE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours		
Nombre études de faisabilité engagées	2 études urbaines réalisées sur le territoire (Maraussan et Cazouls lès Béziers)		
Nombre de contractualisation engagée avec partenaires publics	Contrat Bourg Centre (Région)		Convention PVD
	Cazouls lès Béziers Colombiers Lespignan Maraussan	Maureilhan Nissan lez Ensérune Vendres	Cazouls lès Béziers Colombiers
Aménagements espaces publics centre ancien réalisés	Lespignan (requalification des rues, aménagement d'espaces publics) Cazouls-lès Béziers (aménagement de la place des 140 en cours) Colombiers (aménagement espaces publics/ équipements en centre ancien)		
Opérations publiques habitat centre ancien	Opération FDI Balaman à Maraussan 8 logements Opération FDI La Vigneronne à Maureilhan (ancienne cave coopérative) 26 logements		
Nombre de procédures engagées (indignité, permis de louer, indécence)	Arrêté d'insalubrité/ péril 2018 - 2021 1 péril imminent sur Cazouls	Signalements CAF (indécence) 2018-2020 17 signalements	Permis de Louer Cazouls lès Béziers (2019 -2020 : 500 visites, 141 accord avec réserves, 8 refus en 1ères visites) Maraussan (non mise en œuvre) Vendres (6 accords en 2020)
Mise en valeur des commerces (Action Domitienne)	De 2019 à sept. 2021 : 9 vitrines financées pour un montant de travaux de 61 571€. Plus de 35 000€ de subventions réservées soit 3 900€ en moyenne par projet		
Mise en valeur des façades privées (Action Domitienne)	2019-2020 : 37 dossiers engagés pour un montant total de 139 542€ de subventions sur fonds propres de La Domitienne. Au total 729 703 € de travaux TTC engagés. En 2020 : 85 776 € d'aides de la Région (communes Bourg Centre) et 56 277€ prévus en 2021.		

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

> Développer une offre d’hébergement d’urgence et logements d’insertion

- Développer le parc social très social (PLAi)
- Initier la mise en place d’une offre en logements accompagnés (mobilisation d’associations, AIVS, baux à réhabilitation, ...)

ACTION POURSUIVIE PARTIELLEMENT

Etat d’avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de PLAI réalisés	71 PLAI livrés entre 2016 et 2020
Nombre de logements accompagnés produits (baux glissant, logement ALT, intermédiation locative,)	Maison acquise par l’ANRAS à Nissan pour accueillir une vingtaine de mineurs non accompagnés en 2021;

> Développer une offre d’hébergement adaptée aux personnes âgées

- Faciliter le maintien à domicile, en poursuivant l’action engagée par le PIG en matière d’adaptation de logements.
- Favoriser le développement d’une offre alternative, entre le maintien à domicile et l’admission en EHPAD, sur le territoire.

ACTION POURSUIVIE

Etat d’avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Nombre de dossiers « autonomie » déposés	33 dossiers autonomie financés par le PIG départemental sur la Domitienne entre 2019 et 2020
Nombre de logements/ opérations spécifiques seniors réalisées	14 logements locatifs sociaux seniors à Colombiers (Un Toit Pour Tous) 33 logements seniors sociaux à Lespignan <i>A venir / 30 logements seniors sociaux et 40 logements seniors privés sur Cazouls; Logements seniors FDI projet cœur de ville à Maureilhan (programmation en cours); résidence senior de 70 logements à Montady (cave coopérative)</i>

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

> Pilotage et coordination du programme

- Mise en place des instances de pilotage et coordination du PLH : pilotage politique et stratégique du PLH
- Mise en place des outils de communication

ACTION POURSUIVIE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Comités techniques / Comité de pilotage	2 comités de pilotage PLH réalisés 10 comités techniques (Commission Logement, Habitat et Cadre de vie)

> Observatoire de l'habitat

- mesurer l'impact des politiques publiques engagées en faveur du logement et notamment du logement social, de l'accèsion abordable et de l'hébergement adapté ;
- rendre compte de l'avancée des projets en matière d'habitat de chaque commune, et de leur contribution aux objectifs du PLH ;
- procéder, le cas échéant, aux réajustements nécessaires, dans le respect des engagements de production initiaux.

ACTION POURSUIVIE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Observatoire de l'habitat réalisé	2 réalisés par l'ADIL en 2018 et 2019 (bilan des actions du PLH réalisé régulièrement- cf. comités de pilotage PLH réalisés)
Bilan triennal	En cours

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

> Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée

- Mettre en place le Plan Partenarial de Gestion de la demande locative sociale et d'information des demandeurs. Mise en place des outils de communication

ACTION REPORTEE

Etat d'avancement

Indicateurs	Résultats à mi-parcours
Indicateurs à définir selon l'action mise en place	Non réalisée

/ LES ACTIONS DU PLH A MI-PARCOURS / ETAT D'AVANCEMENT

Actions	Niveau d'avancement		Intérêt à poursuivre l'action	Améliorations / inflexions
Réaliser un diagnostic foncier	NR		4	
Partenariat avec l'EPF Occitanie	37%		5	
Suivi de la mise en compatibilité des PLU avec le PLH	100%		5	
Aide financière aux bailleurs sociaux				X
Garantir les emprunts des bailleurs sociaux				X
Imposer un % de logements en accession abordable dans les opérations				X
Aide financière aux jeunes ménages en accession abordable dans l'ancien	NR		5	
Accueil et information des candidats à l'accession à la propriété	100%		5	
Poursuivre l'action d'amélioration de l'habitat existant	100%		5	
Engager des pratiques de renouvellement urbain				X
Développer une offre d'hébergement d'urgence et logements d'insertion	50%		4	
Développer une offre d'hébergement adaptée aux personnes âgées	65%		5	
Pilotage et coordination du programme	100%		5	
Observatoire de l'habitat	100%		5	
Gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée	NR		4	

04

/ INFLEXIONS / PISTES DE TRAVAIL

/ Au regard du SCOT en cours de révision

Prévoir l'inflexion de la production de logements prescrite par le SCOT 2020-2040 >>

Le SCOT, en cours de révision (arrêt du projet de SCOT prévu en oct-nov 2021), prévoit un ralentissement de la production sur la Domitienne : **4 470 logements à produire sur 2020-2040 soit en moyenne 223 logements par an** et une réduction de 35% de la consommation d'espace passé à l'échelle du SCOT (soit 68 ha par an dédiés à l'habitat).

La ventilation devra être cohérente avec l'armature territoriale de l'EPCI :

- 2 pôles « relais structurant » : Cazouls et Colombiers
- 4 pôles « relais » : Lespignan, Maraussan, Nissan et Vendres
- 2 pôle « locaux » : Maureilhan et Montady

Constat : au regard des données enregistrées sur la base Sitadel, 260 logements ont été autorisés en moyenne par an entre 2017 et 2020 contre 245 attendus dans le PLH.

Enjeux : anticipation foncière, travail sur les densités, les formes urbaines, la perméabilisation des sols, ...

En matière de logement locatif social, le SCOT s'en tient aux objectifs réglementaires pour les communes SRU.

Pour les communes hors champ SRU, il recommande un taux minimum à atteindre >>

		CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault	SCoT du Biterrois	
PARC DE LOGEMENTS	2013 (INSEE)	74 493 (39%)	78 286 (41%)	14 262 (7%)	14 344 (7%)	10 597 (6%)	191 983 (100%)	
	Estimation Parc total 2020	82 810	83 380	16 100	15 880	11 410	209 580	
	PROJECTION 2040	Parc total 2040	97 450 (39%)	93 595 (39%)	20 580 (8%)	21 210 (9%)	13 395 (5%)	246 230 (100%)
		dont résidences principales	71,5%	44,5%	79,1%	75,1%	74,7%	62,2%
		dont résidences secondaires	15,0%	50,0%	13,6%	14,8%	15,3%	28,4%
dont logements vacants		13,5%	5,6%	7,3%	10,0%	10,0%	9,5%	
BESOINS (Résidences principales et secondaires)	Logements neufs (total)	2020-2040	14 640	10 215	4 470	5 330	1 985	36 630
		2020-2030	8 045	5 835	2 570	2 645	1 100	20 195
		2030-2040	6 595	4 380	1 900	2 675	885	16 435
	Exogènes (effet démographique)	2020-2040	8 050	5 355	4 020	5 270	1 735	24 430
		2020-2030	4 750	3 405	2 345	2 620	975	14 095
		2030-2040	3 300	1 950	1 675	2 650	760	10 335
	Endogènes (point mort)	2020-2040	6 590	4 860	450	50	250	12 200
		2020-2030	3 295	2 430	225	25	125	6 100
		2030-2040	3 295	2 430	225	25	125	6 100

Communes soumises à une réglementation nationale	
Loi SRU et suivantes	Les communes soumises à une réglementation nationale vis-à-vis du logement social doivent au minimum y répondre.
Communes non soumises à une réglementation nationale	
De plus de 3 500 habitants	15 % du parc de RP
De 1 500 à 3 500 habitants	10% du parc de RP
De 300 à 1 500 habitants	5% du parc de RP

/ Au regard de la production de logement locatif social

Une refonte du règlement d'aides au LLS ?

Constats :

- *Seuls 32% de l'enveloppe consommés à ce jour (275 000€ sur 800 000 € prévus entre 2016 et 2021).*
- *Aucune bonification octroyée au titre des majorations prévues pour inciter aux performances énergétiques et l'accessibilité aux PMR (au-delà des obligations réglementaires) >>> labels jugés « trop contraignants » par les bailleurs*
- *Des difficultés à mobiliser les bailleurs sociaux locaux en renouvellement urbain >>> aides jugées « insuffisantes » par les bailleurs sociaux*
- *Limites des secteurs de mixité sociale sur les petites opérations >>> difficulté à trouver des bailleurs professionnels*
- *Instabilité du règlement sur la question des garanties d'emprunt*
- *A l'échelle de la Domitienne, manque de lisibilité sur les projets des communes*
- *Loi 3DS en préparation : aménagement de la loi SRU (contrat de mixité sociale, ...)*

Pistes et enjeux :

- Anticiper la programmation du logement social en lien avec la Domitienne (retour sur les projets, taille des macro-lots, anticipation sur les programmes, ...)
- Revoir le dispositif d'aides en collaboration avec les bailleurs et conformément aux priorités d'intervention du territoire.
- Instaurer une aide à la surcharge foncière ou subvention d'équilibre (cf. benchmark aides du Département et de la CCVH)
- Clarifier l'octroi de la garantie d'emprunt
- Mobiliser de nouveaux bailleurs

Constats :

- *L'offre abondante de logements individuels accessibles sur le marché est l'un des principaux ressorts de l'attractivité démographique du territoire : 70% des maisons à moins de 171 000€ et plus d'un tiers à moins de 138 000€ en 2019*
- *Mais des niveaux de prix en augmentation (+ 8% pour les maisons anciennes, + 32% pour les maisons récentes et un budget qui augmente de 10% pour les ménages ayant bénéficié du PTZ)*
- *Les centres anciens voient le nombre de propriétaires occupants se réduire au fil des ans : leur nombre recule de 9% entre 2013 et 2018.*

Pistes et enjeux

- Développer l'accèsion abordable dans les programmes neufs et en centre ancien (mobilisation du patrimoine communal, mobilisation des aides du PIG : entre 27 500€ et 40 000€ de subventions pour les projets de propriétaires occupants sur du bâti très dégradé sans condition d'occupation préalable,)
- Etudier la création d'une offre en PSLA en lien avec les bailleurs sociaux.

/ Au regard de la requalification des centres anciens et du parc existant

Constats :

- De nombreux projets de renouvellement urbain
- De nouveaux dispositifs pour accompagner les communes dans leur projet de développement en particulier en réinvestissement urbain : dispositif Bourg Centre porté par la Région, Petites Villes de Demain, ...
- Un nouveau guichet sur les économies d'énergie (Guichet Rénov'Occitanie) qui place le service Habitat en primo-informateur sur les aides à l'amélioration de l'habitat
- Plusieurs appels à projet nationaux lancés récemment
- Un PIG aux objectifs réévalués : la Domitienne fait partie des territoires les plus dynamiques du PIG sur tous ses volets d'intervention. Elle se distingue des autres EPCI en réalisant plus de dossiers bailleurs (7 dossiers déposés entre 2019 et 2020 contre 6 attendus). Les objectifs sont largement dépassés sur les thématiques PO énergie et autonomie. Le volet PO LHI/LTD répond aux objectifs de la convention. Plusieurs éléments peuvent expliquer ces bons résultats :
 - Un territoire qui bénéficie d'un service habitat en ordre de marche et aguerri en raison de ses précédentes expériences (1^{er} PIG intercommunal lancé en 2010),
 - Une population sensibilisée et bien informée par leur EPCI sur les aides mobilisables (communication efficace)
 - Un potentiel important : nombreux ménages PO éligibles, marché locatif relativement peu tendu (dispositif d'aide en loyer conventionné compétitif vis-à-vis du marché libre)

Limites du PIG départemental :

Les marges de manœuvre du PIG sont limitées pour « rendre compte » aux EPCI et communes au-delà des instances de pilotages prévues

Des anomalies constatées suite à l'analyse de plus de 80 dossiers, notamment des tarifications injustifiées, des matériaux non adaptés au bâti ancien, ...

Pistes et enjeux

- Veiller à l'articulation des dispositifs (Guichet Rénov'Occitanie, PIG, PVD, Bourg Centre, action façade, vitrine...)
- Actions de sensibilisation aux exigences de qualité des réalisations dans le parc privé (mobilisation des artisans et professionnels de l'immobilier)
- Adapter le règlement d'aides sur le parc privé pour le recentrer sur les priorités d'intervention du territoire et dégager de nouvelles marges de manœuvres
- Créer une veille « Habitat » et au-delà, un pôle de ressource au service des projets communaux
- Evaluer la contribution du parc vacant à la réponse aux enjeux démographiques (exploitation du fichier LOVAC - étude sur le potentiel de remise sur le marché du parc vacant)

ANNEXES

Fiches communales

Foncier constructible dans les PLU
communaux

N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition/reconstruction ; réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		162	35	22%										2017-2023
A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021														
	Lot Le Bellevue (Hectare) Rue de l'Occitanie / Secteur AU Nord : 31 lots (27 en cours de construction) dont un macro lot réservé au LLS non construit à venir	31	0	0%					31	31			Lotissement privé	En cours de construction
	La Falouse/PAE la Margue 31 logements répartis en 3 opérations : secteur de 1,7 ha pour la nouvelle gendarmerie : 15 logements de fonction, lotissement communal : 7 lots de 400 m2 en moyenne, 9 lots privés (Angelotti) dont 2 logements locatifs sociaux individuels livrés en 2019 (Les muscadelles-Hérault Logement)	31	2	6%					31	31			PAE / lotissements privé et communal	Livré
	Les Escondals : lotissement communal de 21 lots dont un macro-lot de 2000 à 3000 m2 destiné à accueillir 8 logements locatifs sociaux non réalisé faute d'accord trouvé avec l'opérateur	21	0	0%					21	21			Lotissement communal	Livré
	Hameau agricole: 6 parcelles autorisant la construction de logements pour l'agriculteur en activité; 2 en cours de construction	2	0	0%					2	2			Hameau agricole	En cours de construction
Total réalisés (A) depuis 2017		85	2	2%					85	85				

% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH



B- Projets 2021-2023

1	Le Bellevue (Hectare) 8 LLS à venir - PC délivré en 2020	8	8	100%					8	8			Bailleur social	D'ici 2013
2	Lot Le Rulladou (Angelotti) 20 lots privés dont 13 LLS	33	13	39%					33	33			Lotissement privé	D'ici 2013
3	Maison des sociétés (PLS Séniors) / opérateur Promologis	12	12	100%	12	12					12		cession bailleur social	livraison 2022
4	Immeuble Bastida (PLS Séniors) / opérateur Promologis	18	18	100%	18	18					18		Bailleur social	livraison 2023
5	Site de l'ancienne tonnellerie d'Aquitaine JCC Promotion (CHAZALMARTIN) résidence séniors de 42 logements collectifs + 2 chambre d'accueil (résidence secondaire) Démarrage des travaux 2021-2022	42	0	0%	42	42					42		Projet privé	D'ici 2023
6	Lotissement l'Horizon 5 lots à bâtir dont 2 LLS individuels	5	2	40%					5	5			Projet privé	D'ici 2023
7	Lotissement les Vignes 2 : 3 lots communaux à la vente	3	0	0%				3		3			lot. Communal	livraison 2022
8	Lot les Escondals : 3 lots communaux à la vente (ex macro lot social)	3	0	0%					3	3			lot. Communal	livraison 2023
9	PAE La Margue (Terrain Damblemont) 5 lots dont 1 macro lot social (2 LLS prévus)	6	2	33%					6	6			PAE/ lots privés	d'ici 2023
9	PAE La Margue (Terrain Marquillo) 6 lots individuels (parcelles E 2359et E 2361) dont 1 ou 2 lots destinés à du logement social. Division non déposée à ce jour.	6	2	33%					6	6			PAE/ lots privés	post PLH
10	Le Moulin à vent (6ha) AUO permis d'aménager en cours d'instruction, 41 lots dont 39 lots individuels et 2 macrolots sociaux.	50	15	30%					50	39	15		Projet privé	post PLH
11	Lotissement Le Combarnaud (Terre du soleil AU1) permis d'aménager accordé en 2021, 38 lots dont 37 lots individuels et 1 macrolot social (16 - 18 LLS)	53	16	30%					53	37	16		aménageur privé	post PLH
12	Stade d'honneur : Réserve foncière communale de 5000 m2 destination non définie													post PLH
13	Ancienne maison de retraite (2000m2) destination non définie													post PLH
Total projets (B) 2021-2023		130	55	42%	72	72	3	55	58	72	0			

Total PLH 2017-2023 (A+B)

215 **57** **27%** **0** **72** **72** **3** **140** **143** **72** **0**

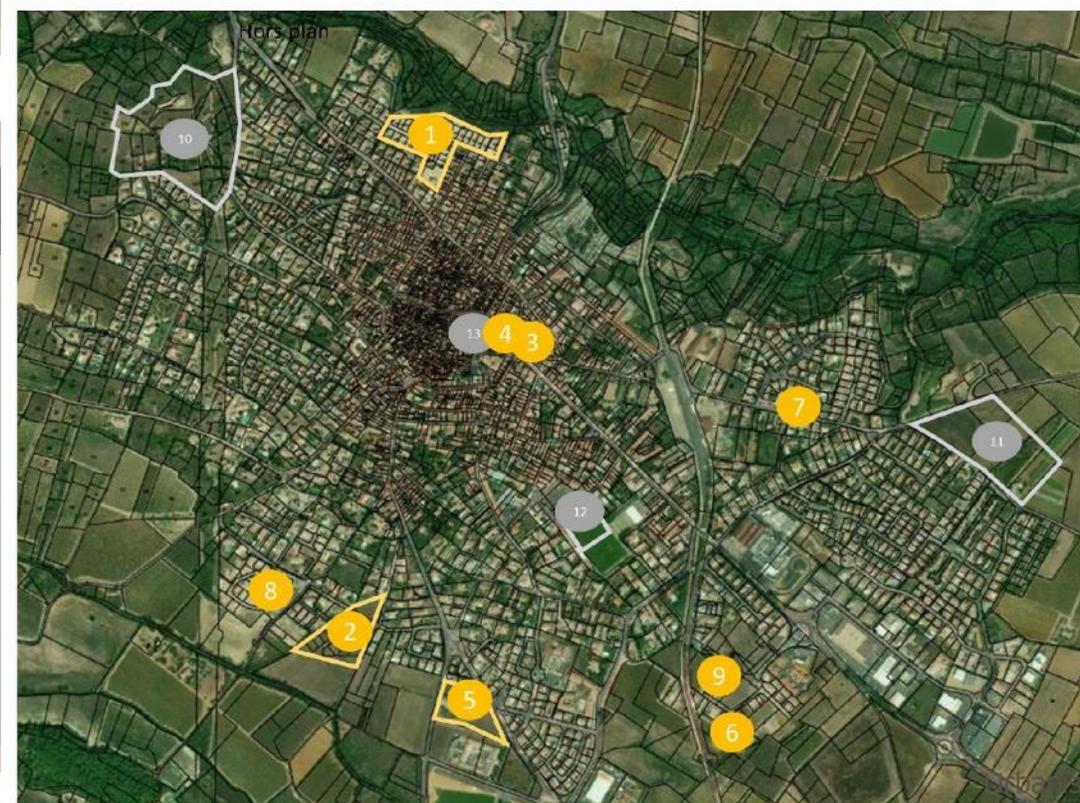
Moyenne annuelle

36 10

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023

133% 163%

Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU en révision
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Outils d'action foncière	
ZAD	NON
Convention EPF	NON
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PVD	OUI
BOURG CENTRE	OUI
Permis de louer	OUI
Commentaires :	
Besoin en petits logements sociaux (T2)	
Demandes de logements spécifiques pour séniors	
Problématique de maîtrise/connaissance des attributions des LLS	
Intérêt d'une veille documentaire habitat / appels à projets pilotée par la Domitienne	
Programme PVD : aménagements urbains/ espaces publics (gare, établissements Julien, enclos, centre village, ...)	



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs sociaux (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition, reconstruction, réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		217	84	39%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

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) Les rives du Midi - 14 logements locatifs sociaux séniors (Un Toit pour Tous) (10 PLUS, 4 PLAI) - Commerces en rez-de-chaussée.	53	32	60%		14	53					53		Promotion immobilière privée et bailleur social	Livré
La Noria Buesa Estève (fin de programme) 2 villas (T4 et T5) commercialisées environ 2500€/m2 (cible : investisseurs et accession) et 10 logements collectifs (5 T2 ; 5 T3).	12	0	0%					12			2	10	Promotion immobilière privée	Livré
Le Petit Pech : 14 lots de 380 à 530 m2 92 000 à 122 000 € Aménageur : Angelotti	14	0	0%						14	14			Lotissement privé	Livré
ZAC Les Clauzets - entrée Est (8,4 ha) / Angelotti Réalisation prévue en 4 tranches Programme initial de 190 lots à bâtir dont 47 logements locatifs sociaux (25%). RP déjà réalisées (hors LLS) : 128 LLS livrés : résidence Via Domitia (FDI) 18 LLS collectifs livrés en 2018 (13 PLUS, 5 PLAI)	146	18	12%						146		18		ZAC privée	1ères tranches livrées
Total réalisés (A) depuis 2017	225	50	22%	0	14	53	12	160	16	81	0			



B- Projets 2021-2023

1 ZAC Les Clauzets (opération en cours) 20 lots libres restant à commercialiser (15 lots sur La Prairie et 5 sur Les Jardins) 27 LLS à venir : résidence Les Mailleuls 12 LLS individuels (livraison septembre 2021) ; 15 LLS dans la dernière tranche de la ZAC	47	27	57%						47	32	15		ZAC privée	2023
2 Montarels : création de ZAC à venir (AUI) Potentiel entre 80 et 90 logements sur 10 ans Le programme intégrera la création d'une résidence service séniors (40 logements collectifs de Type 2)	125	31	25%		40				125	85	40		ZAC	post PLH
Total projets (B) 2021-2023	47	27	57%	0	0	0	0	47	32	15	0			

Total PLH 2017-2023 (A+B)	272	77	28%	0	14	53	12	207	48	96	0			
----------------------------------	------------	-----------	------------	----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------	----------	--	--	--

Moyenne annuelle



Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU approuvé en 2013
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Outils d'action foncière	
ZAD	NON
Conversion EPF	OUI
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PVD	OUI
BOURG CENTRE	OUI
Permis de louer	NON

Commentaires :
Souhait de ralentir le développement résidentiel de la commune
Marché tendu, fortes demandes tous types de produits cantonnés (passivatives, LLS, locatifs libres).
Dents creuses ignorées.
Demandes de grands logements locatifs (14-13)
Favorable à l'appui d'un urbaniste/architecte pour concevoir une vision stratégique des nouvelles extensions
Programme PVD : aménagements urbains / espaces publics (Nora, écoles, parc milieu de la mairie, passerelle, ...)



BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition, reconstruction, réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		90	37	41%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

ZAC du Camp Redoun Aménageur : Hérault Aménagement 220 logements programmés au total dont environ la moitié (110) réalisée 1ère tranche réalisée avant 2017 (50 lots individuels construits) la 2ème tranche réalisée : résidence collective séniors (33 logements inclusifs sociaux) et 2 bâtiments R+2, 60 logements locatifs sociaux familiaux (Hérault logement)	93	60	65%		33				93		93		ZAC	Tranches 1 et 2 livrées Tranche 3 à venir
Lotissement les Crouzels : 11 lots à bâtir construits (macro lot social à venir)	11	0	0%					11		11			Lotissement privé	livré
Total réalisés (A) depuis 2017	104	60	58%	0	33	0	11	93	11	93	0			
% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH	116%	162%												

B- Projets 2021-2023

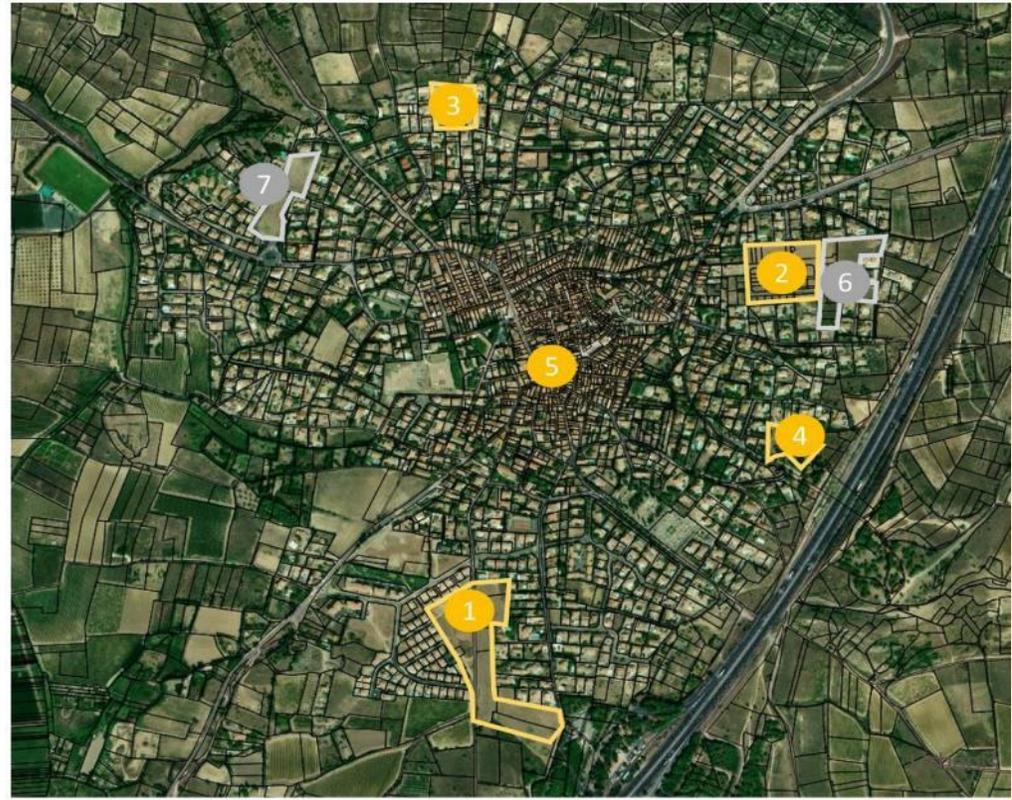
1 Camp Redoun 3ème tranche : 110 lots libres à bâtir (LLS déjà produits sur tranches précédentes)	110		0%					110	110				ZAC	d'ici 2023
2 Lotissement le Cercle (Angelotti) 42 lots à Bâtir + 1 collectif de 22 LLS	64	22	34%				64		42	22			Lotissement privé	d'ici 2023
3 Lotissement les jardins Crouzels : macro lot de 4 à 5 LLS à venir	4	4	100%				4			4			Bailleur social	d'ici 2023
4 La Pinède : 11 lots potentiels (DAU) dont 30% de LLS	11	3	27%				11				11		Lotissement privé	d'ici 2023
5 Pharmacie : 12 logements collectifs aux étages	12		0%			12					12		Programme privé	d'ici 2023
6 Terrain Gleizes (secteur IAU2) en attente de projet														post PLH
7 Secteur OAU (Est) pas de projet, urbanisation à plus long terme														post PLH
Total projets (B) 2021-2023	201	29	14%	0	12	79	110	152	38	11				
Total PLH 2017-2023 (A+B)	305	89	29%	0	33	12	90	203	163	131	11			
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>51</i>	<i>15</i>												
% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023	339%	241%												



Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU approuvé en 2017
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Outils d'action foncière	
ZAD	NON
Convention EPF	NON
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PIU	NON
BOURG CENTRE	OUI
Forme de loeur	NON

à venir, régime autorisation à compter du 1er novembre 2021

Commentaires :
Fortes demandes orientées sur des T2 et T3 (ménages jeunes et personnes âgées)
Dents creuses en cours de comblement.
Faible qualité du parc locatif privé en centre ancien, vacance importante
Bourg centre : programme de rénovation énergétique des écoles, requalification des espaces publics



MARAUSSAN

Mise à jour : 20 juillet 2021

BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont seniors	dont renouvellement urbain (démolition/reconstruction/réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		372	156	42%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

St Symphorien - 187 logements au total sur plusieurs tranches dont 40% de LLS A ce jour 86 lots libres commercialisés et 38 LLS individuels et collectifs livrés en 2020 (résidence les Troubadours FDI)	124	38	31%					124	86		38	lotissement privé et macro-lot social	1ères tranches livrées
Les jardins de la rivière : 11 LLS Hérault Logement livrés en 2017	11	11	100%				11		11			VEFA Bailleur social	livré
Les jardins de la Valette : 3 LLS Hérault Logement livrés en 2020	3	3	100%				3		3			Bailleur social	livré
Les Semailles : 20 LLS Hérault Logement livrés en 2017	20	20	100%				20			20		Bailleur social	livré
Les Mélias : 3 LLS collectifs Hérault Logement livrés en 2020	3	3	100%				3			3		Bailleur social	livré
Lotissement La Plaine (GGL) : 56 lots libres et 24 LLS (résidence l'Ouïbo livrée en 2016)	80	24	30%					80	56		24	Lotissement privé	livré
Total réalisés (A) depuis 2017	241	99	41%				37	204	159	20	62		
% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH	64%	62%											

B- Projets 2021-2023

1	Immeuble avenue Balaman 8 LLS en cours de travaux (FDI)	8	8	100%			8			8			Acquisition amélioration Bailleur social	fin 2021
2	St Symphorien : 25 lots libres (permis en cours) et 24 LLS (résidence sociale les Menestrelles FDI)	49	24	49%				49	25	24			lotissement privé et VEFA Bailleur social	fin 2021
3	Les terrasses du stade 39 LLS à venir	39	39	100%				39						fin 2021
4	St Symphorien tranche 3 comprenant un macro lot de 14 LLS (Lou Paratge Hérault Logement)	14	14	100%				14			x		macro-lot bailleur social	post-PLH
5	Lotissement la Môle : 15 lots à bâtir dont un macro-lot de 4 LLS	18	4	22%			18		14				lotissement privé	post-PLH
6	Rue Désiré Balaman : îlot en cours de maîtrise foncière / 2 à 3 parcelles supplémentaires nécessaires pour restructuration de l'ensemble (regroupement d'immeubles) - potentiel de 5 LLS à terme	5	5	100%			5			5				post-PLH
7	Secteur Collège : prochaine zone à urbaniser, 30 logements/ha à minima													post-PLH
8	Secteur le Crès zone AU (convention EPF) sans projet défini													post-PLH
9	Zone artisanale + logements de fonction (AUe1)													post-PLH
10	2 secteurs OAU dont la destination sera revue à l'occasion de la révision générale du PLU													post-PLH
Total projets (B) 2021-2023		96	71	74%	0	0	8	0	88	25	32	0		

Total PLH 2017-2023 (A+B)

337 170 50% 0 0 8 37 292 184 52 62

Moyenne annuelle 56 28

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023

91% 109%

Etat d'avancement du document d'urbanisme

Emplacements réservés pour logement social

Secteurs à pourcentage pour logement social

Majoration des droits à bâtir

Outils d'action foncière

ZAD

Convention EPF

Droit de préemption urbain

Dispositif spécifique

PVD

BOURG CENTRE

Permis de louer

PLU en révision

OUI

OUI

NON

NON

OUI

OUI

NON

OUI

OUI

Angle rue de la grotte et avenue des Vignerons (Carats) / Pépissier rue de la Boscardie

Commentaires :

Commune SRU déficitaire / 166 LLS à produire sur la période triennale en cours (2020-2022). Convention EPF visant la réalisation d'une quarantaine de LLS en dents creuses, mais à ce jour sans résultats

Commune confrontée aux difficultés sociales des nouveaux arrivants en centre ancien et dans les nouvelles résidences sociales

La forte augmentation de l'offre en logement social des dernières années fait craindre aux bailleurs sociaux une hausse de la vacance dans leur parc et/ou des attributions "ultra-sociales"

Marché du logement tendu, peu de vacance, + de demandes que d'offres disponibles

Besoin en logements adaptés aux seniors / projet de résidence senior à proximité du centre-ville post-PLH

Permis de louer instauré en janvier 2020, non mis en oeuvre faute de moyens humains



MAUREILHAN

Mise à jour : 28 juin 2021

BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements sociaux (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition/reconstruction/réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		101	20	20%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

PAE les Olivettes (GGL) 46 lots de 280 à 460 m2.	46		0%				46			46			Lotissement privé (PAE)	Livré
Le Clos de l'Olivette (Angelotti) 52 lots dont 4 logements locatifs sociaux (la Treille- Hérault Habitat).	52	4	8%				52			52			Lotissement privé	Livré
Les Bastides - bouclage du lotissement 3 lots (18 au total dont 15 réalisés avant 2017)	3		0%					3		3			Lotissement privé	Livré
Total réalisés (A) depuis 2017	101	4	4%	0	0	0	98	3	101	0	0	0		

% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH	100%	20%
--	-------------	------------

B- Projets 2021-2023

1	La Vigneronne opération de démolition reconstruction de 26 LLS (FDI)	26	26	100%			26			26			Bailleur social démolition/reconstruction	août-21
2	Le Manoir (convention EPF) opération sociale (FDI) de 21 LLS dont une part réservée aux séniors et 40m2 d'espace partagé	21	21	100%		X	21			21			Acquisition amélioration Bailleur social	d'ici 2023
Total projets (B) 2021-2023		47	47	100%			47	0	0	0	47	0		

Total PLH 2017-2023 (A+B)	148	51	34%	0	0	47	98	3	101	47	0			
----------------------------------	------------	-----------	------------	----------	----------	-----------	-----------	----------	------------	-----------	----------	--	--	--

Moyenne annuelle 25 9

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023	147%	255%
---	-------------	-------------



Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU approuvé en 2010	
Emplacements réservés pour logement social	OUI	
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI	
Majoration des droits à bâtir	NON	
Outils d'action foncière		
ZAD	OUI	La Plaine
Convention EPF	OUI	Le Manoir
Droit de préemption urbain	OUI	
Dispositif spécifique		
PVD	NON	
BOURG CENTRE	OUI	
Permis de louer	NON	

Commentaires :
Des demandes recensées sur tous types de produits (locatif, accession neuf et ancien)
Réflexion sur la mise en place du permis de diviser
Petite commune, faibles moyens financiers, déficit d'ingénierie en interne
Ecole des sœurs : projet de maison médicale



MONTADY

Mise à jour : 6 août 2021

BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition/reconstruction ; réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		150	38	25%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

Résidence le Verger (Hérault Logement) 10 LLS livrés en 2020	10	10	100%					10					Bailleur social	livré
La Condomine (chemin de l'égalité) opération mixte de 200 logements	200								200					livré
Lotissement communal (les anciennes écoles) 20 à 25 lots à destination de primo-accédants	23		0%	23				23		23			Lotissement communal	livré
Total réalisés (A) depuis 2017	233	10	4%	23	0	0	33	200	23	0	10			

% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH

155% 26%

B - Projets 2021-2023

1	Cave coopérative : Promoteur Angelotti. Foncier en cours d'acquisition. Projet d'une résidence séniors sociale de 70 logements (Cité Jardin) + création d'un centre médical	70	70	100%		70	70						VEFA Bailleur social	fin 2023
2	ZAC Ouest potentiel d'environ 200 logements au rythme de 20 logements/an sur 10 ans (procédure de ZAC concomitante à la révision du PLU)	200											ZAC	post-PLH
3	Courtade (Entrée) Habitat + équipements publics	50							50					post-PLH
Total projets (B) 2021-2023		70	70	100%		70	0	0	0	70	0			

Total PLH 2017-2023 (A+B)

303 80 26% 23 0 70 33 200 23 70 10

Moyenne annuelle

51 13

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023

202% 211%

Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU en révision
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Outils d'action foncière	
ZAD	NON
Convention EPF	NON
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PVD	NON
BOURG CENTRE	NON
Permis de louer	NON

Commentaires :
 Marché immobilier tendu, peu de locations disponibles et peu de transactions. Constat d'un réinvestissement du centre ancien et divisions parcellaires plus fréquentes (primo-accédants et investisseurs)
 Peu d'offre d'ou la perte d'habitants.
 Quelques attributions problématiques dans le parc locatif social.
 Demandes de locatifs avec plafond type Ph nel



NISSAN LEZ ENSERUNE

Mise à jour : 07/09/2021

BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements locatifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition/reconstruction/réhabilitation)	dont dent creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		246	48	20%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

La Glacière (GGL) programme global d'environ 200 logements 1ère tranche livrée : 90 logements	90	0	0%						90	90			ZAC	1ère tranche livrée
Les Figuiers : 6 lots privés	6		0%						6	6			lotissement privé	livré
Rue du thym : 6 à 7 lots privés	7		0%						7	7			lotissement privé	livré
Total réalisés (A) depuis 2017	103	0	0%					0	103	103	0	0		

% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH **42%** **0%**

B- Projets 2021-2023

1	La Glacière, programme social FDI 27 LLS	27	27	100%					27		27		ZAC macro-lot bailleur social	d'ici 2023
2	ZAC Injalbert (Hectare) retard de livraison en raison de fouilles archéologiques Programme de 200 logements au total dont 20% de LLS 1ère tranche d'une trentaine de lots libres à bâtir dont 7 en cours de construction. Les tranches suivantes et le programme LLS sont conditionnés à l'acquisition d'un dernier terrain (mais contentieux probable/ désaccord sur le prix)	37	0	0%					37	37			ZAC	d'ici 2023
3	La Glacière, environ 50 lots libres à bâtir + programme social FDI 25 LLS	75	25	33%					75	50	25		ZAC dont macro-lot bailleur social	post PLH
4	ZAC Injalbert (Hectare) 170 logements à venir dont 40 LLS (soit 20% du programme total de la ZAC)	170	40	24%					170			40	ZAC dont macro-lot bailleur social	post PLH
5	Avenue de la gare : bâtiment de l'IME une fois la structure relocalisée (fin 2021) : potentiel de 3 000 m2 éventuellement pour résidence sénior													post PLH
6	rue des écoles 6 à 7 appartements locatifs potentiels	7		0%			7						investisseur privé	post PLH
7	Maison Boussagol en centre ville (potentiel de 1 800m2), projet non défini													post PLH
8	Rue des muriers entre 6 et 7 logements potentiels	7		0%				7					investisseur privé	post PLH
9	Ateliers municipaux une fois relocalisés, projet non défini													post PLH
Total projets (B) 2021-2023		64	27	42%	0	0	0	0	64	37	27	0		

Total PLH 2017-2023 (A+B) **167** **27** **16%** **0** **0** **0** **0** **167** **140** **27** **0**

Moyenne annuelle 28 5

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023 **68%** **56%**

Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU en révision
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Outils d'action foncière	
ZAD	NON
Convention EPF	NON
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PVD	NON
BOURG CD/TRA	OUI
Permis de louer	NON

Commentaires :
Demandes en logement social tous types confondus (T2-T3-T4)
Dents creuses désormais rares.
Après l'urbanisation des dernières zones AU, le développement résidentiel de la commune se tournera vers le renouvellement urbain (mobilisation d'a bâti existant)
Favorable pour mener une réflexion sur la gestion de la densité
Relocalisation de l'IME dans le quartier de l'école (zone Nord Est)



VENDRES

Mise à jour : 3 septembre 2021

BILAN A MI-PAROURS DU PLH 2017-2023



N° plan	Projets	Nombre de RP projetées ou réalisées	dont logements localifs social (LLS)	% LLS	dont primo accession	dont séniors	dont renouvellement urbain (démolition, reconstruction, réhabilitation)	dont creuse	dont extension	individuel	collectif	mixte	mode opératoire	échéance livraison
Total capacité de production inscrite au PLH 2017-2023		135	36	27%										2017-2023

A - Opérations réalisées entre 2017 et mai 2021

Aucune opération d'habitat recensée par la commune entre 2017 et 2021														
Total réalisés (A) depuis 2017		0	0					0	0	0	0	0		
% de réalisation en mai 2021 au regard des objectifs de production du PLH		0%	0%											

B- Projets 2021-2023

1	Projet "Mesquida" 35 logements et un macro lot de 11 logements (il n'est pas précisé s'il s'agira d'un macro-lot social) PA déposé - projet conditionné à la réalisation d'un bassin de rétention	46		0%						46	46		Lotissement privé	d'ici 2023
2	Ancien Camping : projet de résidence sociale Hérault Logement - projet de 38 logements dont 10 en PSLA (maison à énergie positive) Projet retardé (conformité loi sur l'eau du permis)	38	28	74%	10		38				38		Bailleur social	d'ici 2023
3	Hauts de Vendres (Buesa) 12 lots à bâtir PUP / en cours de signature (en attente du PA)	12	0	0%						12	12		lotissement privé	d'ici 2023
4	Les terrasses de Castelnau secteur LAUBR (ex projet séniors) - Buesa et SM programme de 46 lots à bâtir dont 10 LLS et 5 maisons clé en main destinées à la primo-accession	46	10	22%	11					46	46		lotissement privé	d'ici 2023
5	Parc de Vénus 3 (secteur 2AUB) - programmation non déterminée												ZAC multi-sites	post PLH
6														post PLH
Total projets (B) 2021-2023		142	38	27%	21	0	38	0	104	142	0	0		

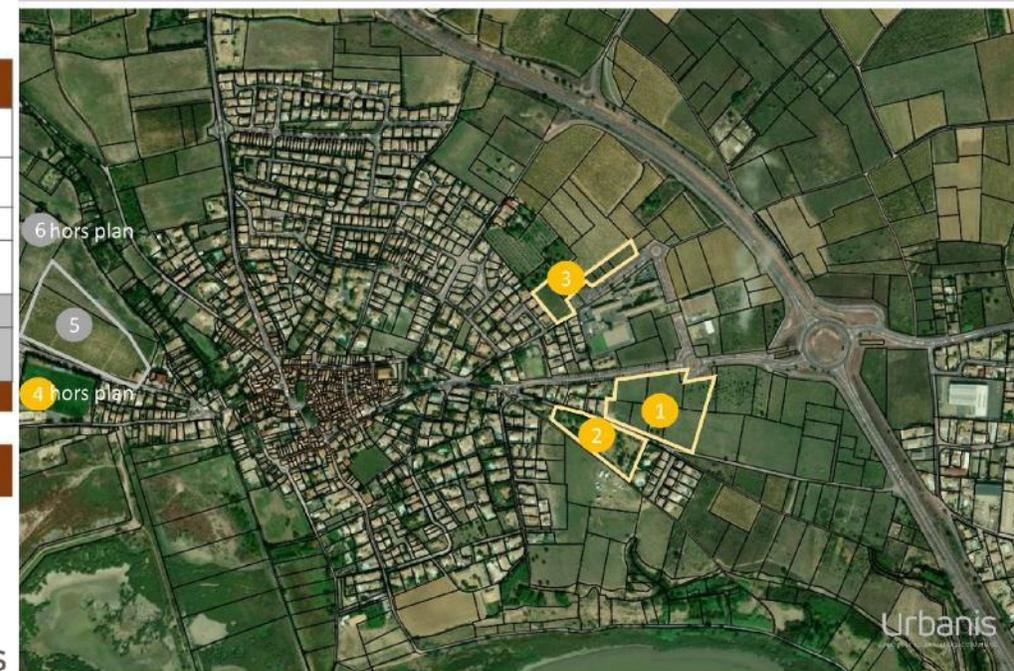
Total PLH 2017-2023 (A+B) 142 38 27% 21 0 38 0 104 142 0 0

Moyenne annuelle 24 6

% prévisionnel d'atteinte des objectifs PLH sur la période 2017-2023 105% 106%

Etat d'avancement du document d'urbanisme	PLU approuvé en 2020
Emplacements réservés pour logement social	NON
Secteurs à pourcentage pour logement social	OUI
Majoration des droits à bâtir	NON
Droits d'action foncière	
ZAD	NON
Convention EPF	NON
Droit de préemption urbain	OUI
Dispositif spécifique	
PVD	NON
BOURIS CENTRE	OUI
Permis de louer	OUI

Commentaires :
 Problématique de transformation d'usage de résidences secondaires en résidences principales dans le parc touristique
 Problématique de logements dégradés voire insalubres dans le centre ancien
 Projet Bourg centre : réflexion de la promenade
 Extension LHMAD réalisée 80 lts au total dont 24 en un lit Alcheimier



/ Le foncier constructible en extension dans les PLU (recensement octobre 2021)

code_insee	Commune	Sources	Date approbation/ révision générale du PLU	Foncier constructible (en ha)	AUc (à urbaniser)	AUs (à urbaniser bloquée)	à urbaniser total	U (urbaine)	A (agricole)	N (naturel)	Surf totale commune
34069	Cazouls-lès-Béziers	Géoportail.gouv.fr	juin 2011	10ha de poches résiduelles urbanisables + 3 nouvelles zones d'urbanisation (?ha)	42	9	51	177	3036	576	3839
34081	Colombiers	Géoportail.gouv.fr	mai 2012	9 hectares	23	11	34	157	498	329	1018
34135	Lespignan	Site internet de la commune	janvier 2017	6.98 ha dont 4,38 ha en phase 1 et 2,60 ha ouverts par voie de modification du PLU.							
34148	Maraussan	Site internet de la commune	décembre 2013	35 ha dont 28.5 mobilisables à court terme et 6.5 bloquées							
34155	Maureilhan	Géoportail.gouv.fr	Révision 2011	15ha (La Plaine)	52	35	87	56	618	275	1037
34161	Montady	Géoportail.gouv.fr	Révision 2006	65 ha	43	21	64	66	709	150	989
34183	Nissan-lez- Enserune	Géoportail.gouv.fr	mai 2012	13ha sous forme d'opération d'ensemble (zac de la glacière) + 1 ha (révision allégée mai 2017)	70		70	156	2500	284	3011
34329	Vendres	Géoportail.gouv.fr	mars 2020	14ha d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation	12		12	189	1676	1900	3776

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable