



Département **Hérault**

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2021-2026

TABLE DES MATIERES

Acronymes	3
Préambule	7
I Bilan Du PDH 2011-2016	9
1 Une production de logements en rapport avec les objectifs visés	9
2 Une polarisation sur le réseau de villes structurant qui n'a pas empêché l'étalement urbain	10
3 Une programmation globale de logements aidés encourageante mais encore insuffisante pour faire baisser la pression locative	11
4 Des objectifs de diversification difficiles à atteindre en réponse aux besoins spécifiques en terme de typologie de logement et de loyer	12
5 Un effort pour prioriser l'accès au logement social qui doit se poursuivre	14
6 Des politiques actives d'amélioration de l'habitat privé qui bénéficient aux propriétaires et aux locataires éligibles au logement social.....	15
II Diagnostic territorial 2018	17
1 Une croissance démographique importante	17
2 D'est en ouest : un territoire au peuplement contrasté	19
3 Un département dynamique d'un point de vue économique mais aux problématiques sociales importantes.....	22
3.1 Des caractéristiques de la population traduisant des problématiques sociales	22
3.2 Un département pourtant dynamique d'un point de vue économique	25
4 L'Hérault dans une représentation de ses intercommunalités.....	25
4.1 En termes de structure de population et de ménages.....	26
4.2 En termes de revenus et d'accès au logement	28
4.3 En termes de répartition des catégories socio-professionnelles de la population active.....	30
III Analyse du marché immobilier entre 2010 et 2016	33
1 L'évolution du parc de logements héraultais : une croissance qui fluctue	33
1.1 Un parc de résidences principales qui s'accroît dans le parc total (en nombre et en part) – la métropole moteur de cette croissance	33
1.2 Un volume de construction lié à sa typologie et variable dans le temps.....	33
2 La consommation des sols pour la production de logements : une évolution différenciée par territoire.....	34
3 Le statut d'occupation des résidences principales : une plus forte progression des locataires dont plus de la moitié est éligible au PLAI / PLUS.....	36

4	Le parc privé : un potentiel d'amélioration.....	37
4.1	Un parc ancien constitué de petits logements.....	37
4.2	La part du parc privé potentiellement indigne plus élevée dans la frange nord-ouest de l'Hérault	37
5	Le prix de l'immobilier : un rapport de 1 à 4 d'Ouest en Est.....	38
5.1	Des prix au m ² élevés et des écarts qui se creusent entre le neuf et l'ancien	38
5.1	Les prix des appartements démultipliés d'ouest en est du département	38
5.2	... Tout comme les prix des maisons.....	40
6	Les besoins en logements.....	41
IV	Concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat.....	44
1	Méthodologie	44
2	Retour de concertation	45
V	Cohérence des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales	51
1	De l'hébergement vers le logement.....	51
2	Déclinaison des politiques locales de l'habitat dans l'Hérault	52
2.1	Les programmes locaux de l'habitat du littoral héraultais.....	52
	53
2.2	L'articulation des politiques de l'habitat sur le littoral héraultais	53
2.3	Les enjeux du reste du territoire héraultais en matière de PLH	58
3	Synthèse départementale des politiques de l'habitat	64
VI	Plan d'action.....	67
	Axe 1 : Un parc de logements sociaux à la hauteur des besoins	69
	Axe 2 : Des logements performants.....	70
	Axe 3 : Des logements innovants	70
	Axe 4 : Des besoins spécifiques selon les parcours de vie	71
	Axe 5 : L'habitat au service de la revitalisation des centres anciens	72
	Axe 6 : Un plan concerté au service des territoires	73
ANNEXES	79
	Annexes : Bilan du PDH 2011-2016.....	80
	Annexes : Diagnostic territorial 2018.....	85
	Annexes : Analyse du marché immobilier entre 2010 et 2016.....	98
	Annexes : Concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat	115
	Annexes : Cohérence des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales	121
	Annexes : Plan d'action	149

Acronymes

AHI	Accueil hébergement insertion
ALUR	Loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et à un urbanisme renouvelé
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
ARS	Agence régionale de santé
ASLL	Accompagnement social lié au logement
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
BRS	Bail réel solidaire
CA	Communauté d'agglomération
CABM	Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée
CAHM	Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée
CAF	Caisse d'allocations familiales
CC	Communauté de communes
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CEREMA	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CHRS	Centres d'hébergement et de réinsertion sociale
CIL	Conférences intercommunales du logement
CMDES	Commission des ménages en difficultés économiques et sociales
CSP	Catégorie socio professionnelle
DAHO	Droit à l'hébergement opposable
DALO	Droit au logement opposable
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DSP	Délégation de service public
ELAN	Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
FNAP	Fonds national d'aide à la pierre
FSL	Fonds de solidarité pour le logement
HLM	Habitation à loyer modéré
IML	Intermédiation locative
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
LHSS	Lits halte soins santé
LLS	Logement locatif social
MDES	Ménage en difficultés économiques et sociales
MMM (ou 3M)	Montpellier Méditerranée Métropole
NOTRE	Loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République
OFS	Organisme de foncier solidaire
OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat

PB/PO	Propriétaire bailleur/propriétaire occupant
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDH	Plan départemental de l'habitat
PLH	Programme local de l'habitat
PIG	Programme d'intérêt général
PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PLUS	Prêt locatif à usage social
PLS	Prêt locatif social
PO	Propriétaire occupant
PPGDID	Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des demandeurs
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PSLA	Prêt social de location-accession
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier prioritaire de la ville
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
SAM	Sète Agglopôle Méditerranée
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SIAO	Service intégré de l'accueil et de l'orientation
SISAL	Système d'information pour le suivi des aides au logement
SNE	Système national d'enregistrement
SRU	Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

PREAMBULE

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est élaboré conjointement par l'Etat et le Département, en concertation avec les territoires.

Il vise, d'une part, à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales en assurant la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les intercommunalités couvertes par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département.

Il assure, d'autre part, la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales en prenant en compte les besoins en logement et en hébergement identifiés dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Sur la base d'un diagnostic du fonctionnement des marchés du logement dans le département et au vu des évolutions socio-économiques, il définit les grandes orientations d'une politique concertée pour les six années à venir.

Dans la suite du premier plan départemental de l'habitat [2011-2016], Monsieur le Préfet et Monsieur le Président du Conseil départemental se sont engagés conjointement, lors du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement du 1^{er} octobre 2018, dans l'élaboration du nouveau PDH.

La concertation, prévue avec les intercommunalités ayant adopté un PLH ou ayant délibéré pour engager une procédure d'élaboration, a été élargie à l'ensemble des intercommunalités et communes du département.

Sept réunions territoriales ont réuni plus de 130 élus et techniciens pour des échanges de vues et d'expériences sur les enjeux économiques, sociaux et d'aménagement du territoire en lien avec l'habitat.

Au-delà d'une approche descriptive et quantitative des besoins en logement, la concertation a pour finalité d'inviter les acteurs du territoire à débattre des enjeux de l'habitat à une échelle supra intercommunale. De cette réflexion émerge un plan d'action qui se donne l'ambition de fédérer les intervenants autour de projets innovants, répondant notamment aux besoins des publics accompagnés par le Département.

La synthèse du présent document a été présentée en CDHH le 27 octobre 2020 avant de recevoir l'approbation du Conseil départemental le 16 novembre 2020.

Le Président du Conseil départemental,



Kléber MESQUIDA

Le Préfet,



Jacques WITKOWSKI

I BILAN DU PDH 2011-2016

Le premier plan départemental de l'habitat de l'Hérault a été élaboré sur la base d'un diagnostic commun à celui du PDALPD et couvre la période 2011-2016.

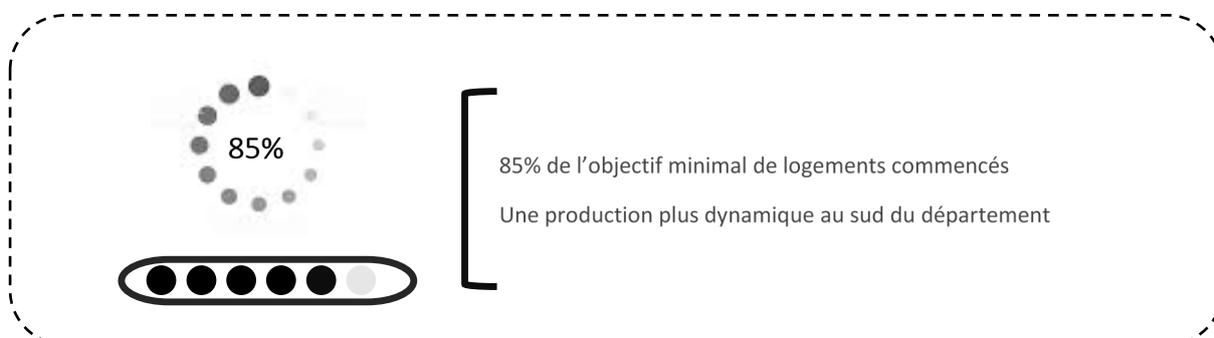
Le document retenait 6 orientations :

- Développer progressivement la construction neuve ;
- S'appuyer sur les polarités structurantes ;
- Assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés ;
- Produire des logements très sociaux en cohérence avec les besoins spécifiques des ménages prioritaires ;
- Affirmer des priorités en matière d'accès au logement social ;
- Limiter le report de la demande issue du parc privé vers le parc social ;

Le présent bilan fait état de la situation à la fin du premier PDH de l'Hérault, soit fin 2016. **Annexe I.1**

1 Une production de logements en rapport avec les objectifs visés

Orientation 1 : Développer progressivement la construction neuve



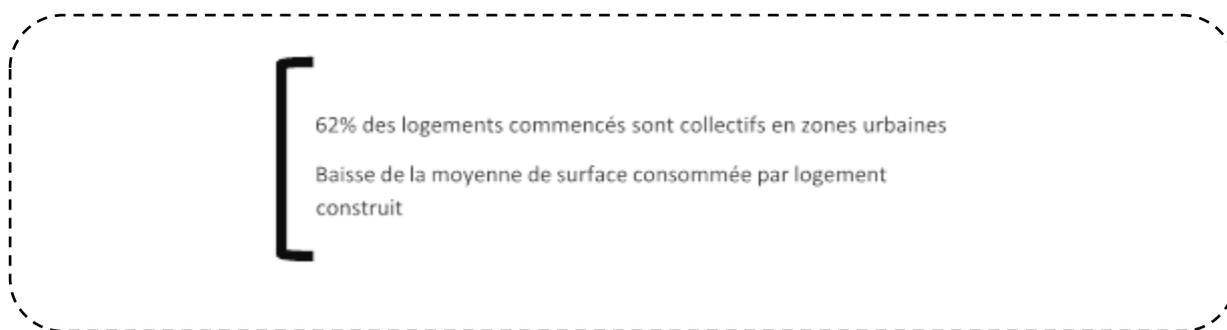
Le parc de résidences principales (RP) en 2011 (INSEE) s'élevait à 478 700 unités. L'objectif retenu était de « tendre vers un niveau de production compris entre 10 000 et 12 000 logements par an, tous segments confondus, sur la période 2011/2016 ».

Les 42 900 logements commencés (SITADEL) au cours des années civiles sur la période correspondent à un accroissement annuel moyen proche de 8 600 logements soit 85% de l'objectif minimal.

En reprenant les zonages définis en 2011, on note que seule l'agglomération de Montpellier, devenue Montpellier Méditerranée Métropole, présente un taux de réalisation qui dépasse l'objectif minimal de production. **Annexe I.2**

2 Une polarisation sur le réseau de villes structurant qui n'a pas empêché l'étalement urbain

Orientation 2 : S'appuyer sur les polarités structurantes



Afin de répondre aux besoins et de limiter l'étalement urbain, l'organisation et l'harmonisation de la construction neuve devaient s'appuyer sur des pôles structurants, porteurs d'une dynamique économique et résidentielle. Ces pôles sont définis par l'INSEE par leur niveau d'offre en équipements et services publics. **Annexe I.3**

De 2011 à fin 2015, 62% des logements commencés sont des logements collectifs en zones urbaines. Les pôles structurants ont donc capté la majorité des nouveaux chantiers ce qui a contribué à leur densification.

L'étalement urbain se mesure par la consommation moyenne de terrain par logement construit. Sur l'Hérault, le modèle de la maison individuelle et une croissance démographique à partir des années 70 ont concouru à l'augmentation importante de cet indicateur. Puis, les politiques menées de réduction de la consommation d'espaces se sont traduites par une baisse ces dernières années **Annexe I.4.**

En effet, au cours de la période 2010 à 2015, soit 6 ans, la surface moyenne de terrain consommée par logement s'est réduite de 185 m² par rapport au début des années 2000 [1999 - 2006], en passant de 479 m² à 294 m². On note néanmoins des différences territoriales marquées (cf **III.2**)

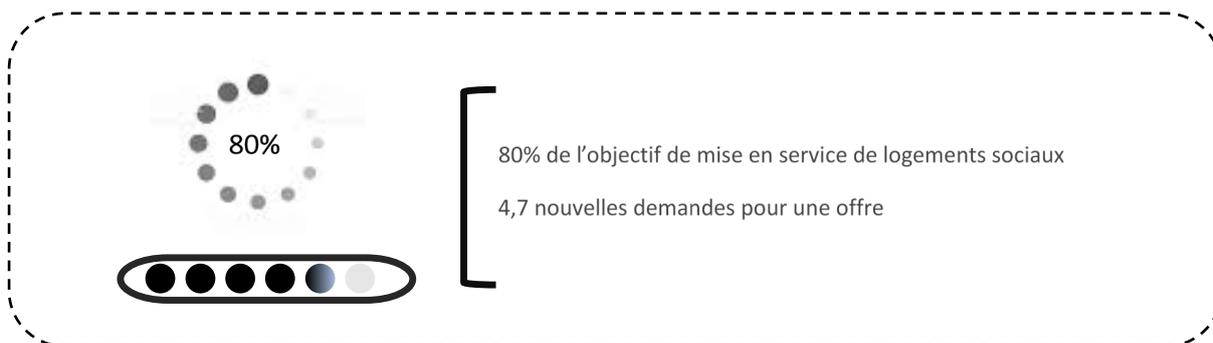
Montpellier Méditerranée Métropole et les 4 communautés d'agglomération de la frange littorale enregistrent le plus grand nombre de constructions. Elles sont davantage urbanisées, comportent un parc de logement collectif plus développé et qui se renforce. Le foncier disponible est plus rare et son prix plus élevé. Enfin, ces territoires sont dotés d'une politique de l'habitat via un programme local de l'habitat. On y constate une consommation de terrain plus vertueuse : les superficies moyennes de terrain mobilisées pour un logement sont les plus faibles et elles diminuent sur les deux périodes.

Sur le périmètre de la CC du Grand-Pic-St-Loup, les consommations moyennes de terrain ont sensiblement diminué entre les deux périodes, mais la moyenne est aujourd'hui la plus élevée de l'est de l'Hérault.

Les EPCI où la surface moyenne consommée par logement est la plus élevée sont ceux du nord et de l'ouest de l'Hérault, où l'on construit beaucoup moins et le prix du foncier est plus bas. Le logement collectif, moins consommateur d'espace, est peu présent.

3 Une programmation globale de logements aidés encourageante mais encore insuffisante pour faire baisser la pression locative

Orientation 3 : Assurer une montée en puissance de l'effort de construction de logements aidés



Malgré un réel effort de rattrapage des bailleurs et des collectivités depuis 10 ans, le taux d'équipement de l'Hérault (10,7%) demeure inférieur à la moyenne nationale (17%).

En 2013¹, le parc HLM, géré par les bailleurs sociaux, avoisine les 50 900 logements et approche, en janvier 2017, 58 000 logements. On peut estimer que la production sur la période du PDH serait ainsi d'environ 10 500 LLS (soit 1 750 LLS / an), soit une production légèrement supérieure à la période précédente (9 000 LLS) mais bien inférieure aux objectifs fixés par le PDH (2 850 LLS en moyenne par an, soit plus de 17 000 LLS).

L'objectif du PDH de doublement des mises en service d'HLM relevant des PLAI et PLUS à l'horizon 2016 devait permettre, avec une augmentation du flux d'offre de l'ordre de 25%, de faire baisser la pression locative externe de 5 demandes à 4 demandes pour une offre, sous réserve d'un volume de demande externe inchangé.

Ainsi, le PDH préconisait un objectif progressif de production passant de 1 500 logements en 2011 à 2 400 en 2016 pour les PLUS/PLAI, soit une moyenne annuelle de 1950 logements.

La moyenne sur la période des mises en service PLUS/PLAI s'approche des 1 600 logements, soit plus de 80% de l'objectif.

Le seuil des 2 000 nouvelles mises en locations est dépassé seulement au cours de l'année 2015. En 2016, la mise en service de logements neufs chute, tandis que la demande continue de croître.

¹ Année de consolidation du fichier RPLS

Le nombre de relocations croît progressivement pour enregistrer sur la période une moyenne de 3 500 par an. La relocation concerne à la fois des mutations au sein du parc HLM et l'arrivée de nouveaux ménages provenant du parc privé.

PLAI et PLUS (source RPLS et SNE)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne
relocations	3 103	3 139	3 406	3 892	3 545	3 724	3 468
mises en service	1 215	1 375	1 495	1 931	2 044	1 515	1 596
flux d'offre	4 318	4 514	4 901	5 823	5 589	5 239	5 064
demande HLM au 31 XII	29 447	32 496	34 306	35 576	37 743	39 144	34 785
mutation	10 266	13 196	11 595	10 302	11 074	10 622	11 176
ménage hors HLM	19 181	19 300	22 711	25 274	26 669	28 522	23 610
pression locative totale	6,8	7,2	7,0	6,1	6,8	7,5	6,9
pression locative externe	4,4	4,3	4,6	4,3	4,8	5,4	4,7

La pression locative externe, c'est-à-dire les ménages souhaitant intégrer le parc social, se maintient au-dessus du seuil de 4 demandes pour une offre durant toute la période.

La pression locative totale, en ajoutant les demandes de mutation au sein du parc social, oscille de 6 à 7,5 demandes pour une attribution.

Dans les deux cas, l'année 2016 est celle comportant la plus forte pression locative. (**Annexe I.5** détail par EPCI)

4 Des objectifs de diversification difficiles à atteindre en réponse aux besoins spécifiques en terme de typologie de logement et de loyer

Orientation 4 : Produire des logements très sociaux en cohérence avec les besoins spécifiques des ménages prioritaires

Un effort sur les petits logements : + 2 points de représentativité des T2

Une répartition de 84% / 16% contre 80% / 20% d'objectif entre PLAI logements familiaux et PLAI d'hébergement social

Cette production de logements très sociaux, de type PLAI, impliquait :

- de maîtriser le coût global de construction pour réduire le montant des loyers ;
- de construire plus de T2 et de grands logements (T4 et plus) ;

- d'offrir 80% de logements très sociaux familiaux classiques et 20% de logements gérés par des structures collectives (résidences sociales par exemple)

Une étude réalisée par le CEREMA sur l'adéquation des loyers et des revenus dans le parc public de l'Hérault constate que l'inadéquation des loyers avec la capacité des ménages concerne principalement les PLAI et les petites surfaces. En construction neuve, le niveau de loyer est passé de 3,89€ à 5,13€ / m² entre 2002 et 2012 pour les PLAI.

L'étude identifie deux facteurs principaux expliquant ces niveaux de loyer :

- Des phénomènes importants de majoration locale des loyers par les bailleurs pour « valeur d'usage » (coûts d'exploitation, d'entretien, de durabilité ...). La majoration pratiquée avoisine les 5% du loyer.
- Une part élevée de loyer accessoire : Le loyer accessoire représente de 8 à 17% du loyer principal, avec une augmentation importante pour les T2/T3 quand les annexes excèdent 20m². L'importance de la part de loyer accessoire s'explique par la programmation de logements (y compris PLAI) comprenant des balcons, des jardins/ terrasses et des places de stationnement.

L'étude réalisée par le Département de l'Hérault et l'Institut Régional du Travail Social (IRTS) sur le reste à charge acceptable pour les ménages demandeurs du FSL, vient appuyer ces constats. Elle pose également l'enjeu de la réduction des charges locatives dès la conception des programmes.

Par ailleurs, le PDH 2011-2016 préconisait davantage de construction de « F2 » et « F4 ou plus » afin de pallier une offre particulièrement déficitaire. Un effort a été réalisé pour les petits logements.

Au 1^{er} janvier 2017, les T2 ont gagné 2,2 points de représentativité dans la répartition du parc HLM (de 15,4 à 17,6 % du parc HLM). A l'opposé, la part des grands logements, malgré près de 900 nouvelles mises en service dont l'essentiel relève du PLS, est restée quasi constante. **Annexe I.6**

Or parallèlement, la demande d'HLM en T2 est le segment qui a enregistré la plus forte progression. Malgré l'évolution observée dans les mises en service, la marge de progression reste donc importante pour répondre à la demande.

source : SNE

La demande de logements HLM selon le type de logements

	2012								2016								variation 2012-2016							
	Ch.	T1	T2	T3	T4	T5	T6p	total	Ch.	T1	T2	T3	T4	T5	T6p	total	Ch.	T1	T2	T3	T4	T5	T6p	total
CA Béziers-Méditerranée	12	190	825	1 425	944	199	13	3 608	7	261	1 001	1 548	1 074	221	7	4 119	-5	71	176	123	130	22	-6	511
Bassin de Thau	60	199	1 276	1 068	581	174	39	3 397	25	405	1 788	1 337	783	161	28	4 527	-35	206	512	269	202	-13	-11	1 130
Aire métropolitaine hors 3M	56	219	862	1 073	580	116	21	2 927	20	336	1 108	1 222	696	88	2	3 472	-36	117	246	149	116	-28	-19	545
CA Hérault-Méditerranée	27	82	314	451	296	55	6	1 231	7	187	534	590	335	58	3	1 714	-20	105	220	139	39	3	-3	483
Métropole Montpellier Méditerranée	198	2 709	5 770	6 004	3 654	1 098	358	19 791	186	2 654	7 790	6 815	4 803	889	85	23 222	-12	-55	2 020	811	1 149	-209	-273	3 431
Cœur du cœur d'Hérault	24	43	161	276	151	25	3	683	2	80	273	343	204	32	1	935	-22	37	112	67	53	7	-2	252
CC Lodévois et Larzac	4	9	23	50	36	12	1	135	2	10	31	50	43	13	1	150	-2	1	8	0	7	1	0	15
Piémont biterrois hors CABM	23	44	174	287	155	36	5	724	4	124	294	345	201	35	2	1 005	-19	80	120	58	46	-1	-3	281
Hérault	404	3 495	9 405	10 634	6 397	1 715	446	32 496	253	4 057	12 819	12 250	8 139	1 497	129	39 144	-151	562	3 414	1 616	1 742	-218	-317	6 648

Au total, à côté des 3000 PLAI familiaux, près de 500 PLAI « structures Accueil Hébergement Insertion et Logement Temporaire » (en résidence sociale (376 PLAI), en pension de famille (65 PLAI) et en résidence accueil (20 PLAI)²) ont été engagés depuis 2011 sur la période du PDH et complètent l'offre de logements ou d'hébergements au profit des publics spécifiques. Leur répartition au sein de la production de PLAI est de 86% /14%, la préconisation du PDH était de 80%/20%.

5 Un effort pour prioriser l'accès au logement social qui doit se poursuivre

Orientation 5 : Affirmer des priorités en matière d'accès au logement social

5135 propositions de logement aux ménages DALO et MDES sur la durée du plan
+ 1303 logements sociaux dans le contingent préfectoral réservés aux personnes les plus en difficulté entre 2011 et 2014

Cette orientation se déclinait selon 3 axes :

- réserver 25% des logements sociaux aux personnes les plus en difficulté, notamment celles éligibles au DALO à des loyers compatibles avec leurs revenus ;
- privilégier les demandes issues du territoire communal ;
- inciter les collectivités à attribuer une partie des logements qui leur sont réservés à des personnes défavorisées.

contingent préfectoral (source RPLS)	2011	2012	2013	2014	Total
CA Béziers-Méditerranée	26	34	85	15	160
CABT+CCNBT	1	32	10	15	58
CA Hérault-Méditerranée	10	52	14	29	105
3M	210	116	200	269	795
Cœur du cœur d'Hérault	0	1	7	31	39
Aire métropolitaine hors 3M	16	54	35	6	111
CC Lodévois et Larzac	0	0	0	0	0
Piémont Biterrois hors CABM	4	9	16	6	35
Hérault	267	298	367	371	1303

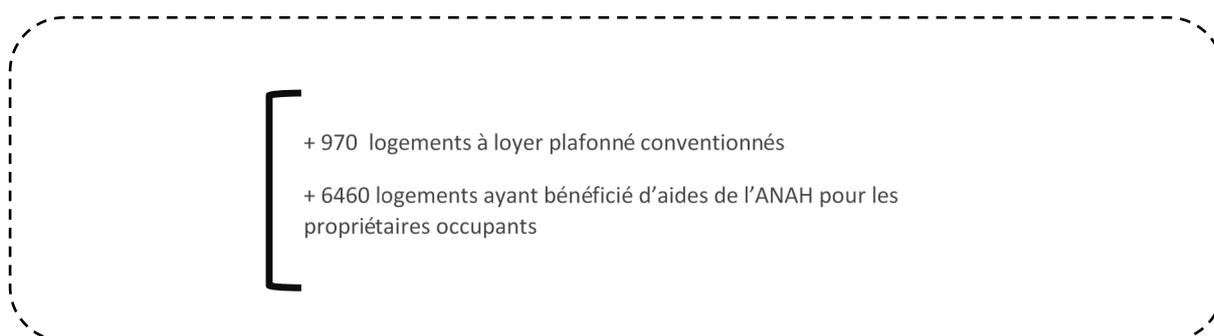
² Source : SISAL AH=2020 et AGP = 2011 à 2015

	MDES						DALO					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
reçus	841	859	832	864	913	687	1142	1647	1867	2238	2115	1899
présentés	694	868	773	681	685	619	1142	1342	1722	2409	2148	2245
propositions	266	338	383	428	468	361	291	780	505	502	478	335
relogements *	190	239	242	334	351	272	nd	nd	141	87	39	57
DALO							325	424	581	650	415	391
DAHO							31	33	0	0	92	129
* au niveau du DALO relogés avant passage en commission de médiation												

Au regard des chiffres, de la période, on constate une forte augmentation du nombre de DALO présentés qui n'est pas en rapport avec les propositions faites ni les relogements réalisés ; alors que le nombre de MDES³ qui reste globalement stable fait l'objet d'une meilleure prise en charge et de résultats significatifs pour les ménages parmi les plus fragiles.

6 Des politiques actives d'amélioration de l'habitat privé qui bénéficient aux propriétaires et aux locataires éligibles au logement social.

Orientation 6 : Limiter le report de la demande issue du parc privé vers le parc social



Sur la période du PDH, près de 970 logements à loyer plafonné ont fait l'objet de conventionnement avec des propriétaires bailleurs, dont 71% de type social et 9% de type très social.

Les propriétaires occupants quant à eux, ont constitué, avec près de 6 460 logements concernés, le cœur de cible des aides de l'ANAH. **Annexe I.7**

L'amélioration du parc privé comprend également des aides vers l'habitat indigne ou très dégradé (travaux lourds suite à un arrêté d'insalubrité ou de péril). Pour les 990 logements concernés par ces aides, 2/3 sont attribuées à des propriétaires bailleurs et 1/3 à des propriétaires occupants.

³Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative à la lutte contre les exclusions, l'Hérault a été le 1er département à expérimenter un dispositif d'accord collectif (MDES), signé le 23 août 2000 par l'Etat, la CAF, les organismes d'habitat social et le Département. Cf PDALHPD 2017 – 2022 – p34

A contrario, les aides à l'amélioration énergétique et à l'autonomie concernent essentiellement les propriétaires occupants. **Annexe I.8**

Sur cet axe, le bilan est plutôt positif avec une production de logement à loyer conventionné très au-delà de l'objectif (+160%), malgré une réorientation des aides de l'Anah vers les propriétaires occupants.

Bilan du PDH 2011 – 2016

Le bilan fait état d'une construction neuve dont l'effort de production est croissant sur la période 2011-2016. Se concentrant sur les polarités structurantes, elle contribue à limiter l'étalement urbain. Si le département rattrape peu à peu son retard historique en logement social, son taux d'équipement reste en deçà de la moyenne nationale et la demande ne parvient pas à passer en dessous de quatre pour une offre. Pour autant, les actions déployées sur le territoire, notamment sur le parc privé (ANAH) participent à diminuer et à compenser la pression sur le parc locatif social. Toutefois, le nombre d'attributions des ménages les plus défavorisés (MDES, DALO) demeure faible.

II DIAGNOSTIC TERRITORIAL 2018

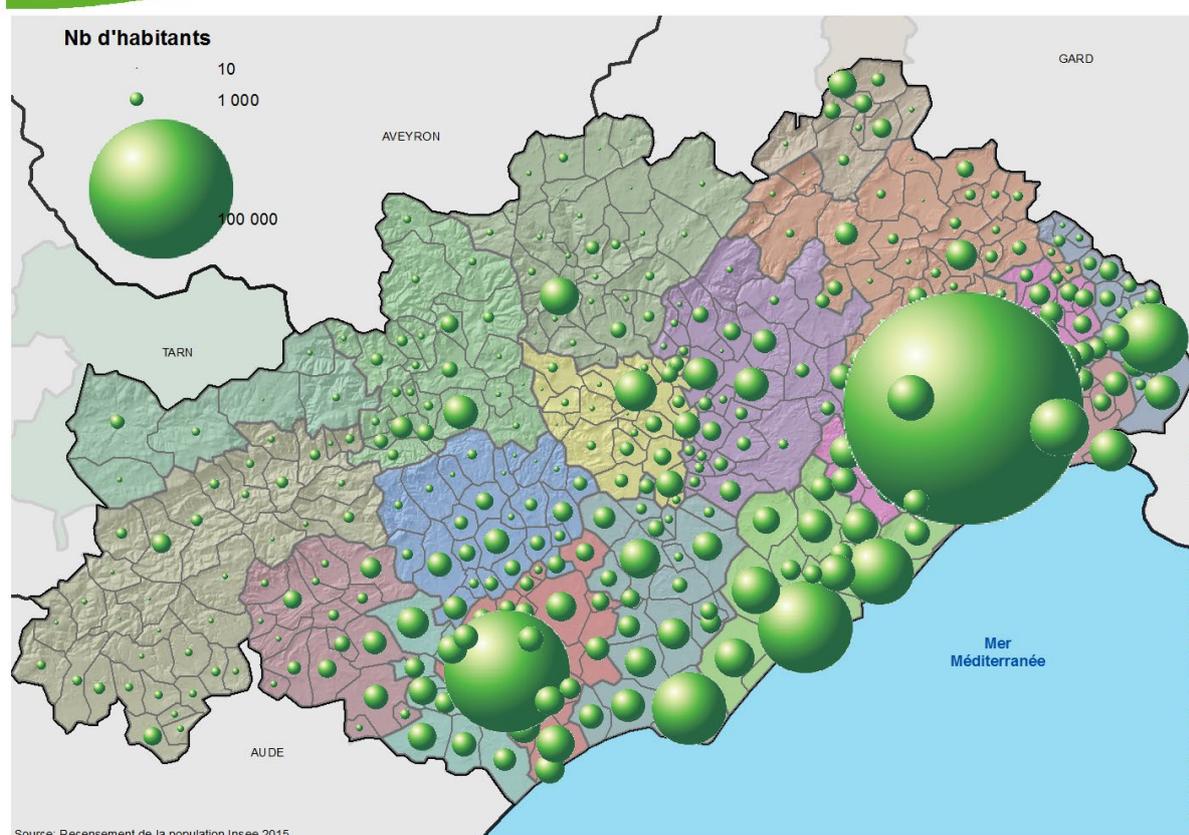
1 Une croissance démographique importante

L'Hérault compte **1 120 190 habitants** (*Insee, RP 2015*⁴). 11 villes dépassent les 10 000 habitants : Montpellier (277 639) devenue la 7^{ème} ville de France, Béziers (75 999), Sète (43 620), Agde (26 946), Lunel (25 178), Frontignan (22 771), Castelnau-le-Lez (19 504), Mauguio (17 219), Lattes (16 298), Mèze (11 537) et Juvignac (10 629).

La métropole de Montpellier (31 communes) concentre 40.9% de la population héraultaise ; près d'un quart (24.8%) de la population du département réside dans la seule ville de Montpellier. Plus de 80% de la population est concentrée sur une bande littorale de 20 km.



La prédominance des communes du littoral

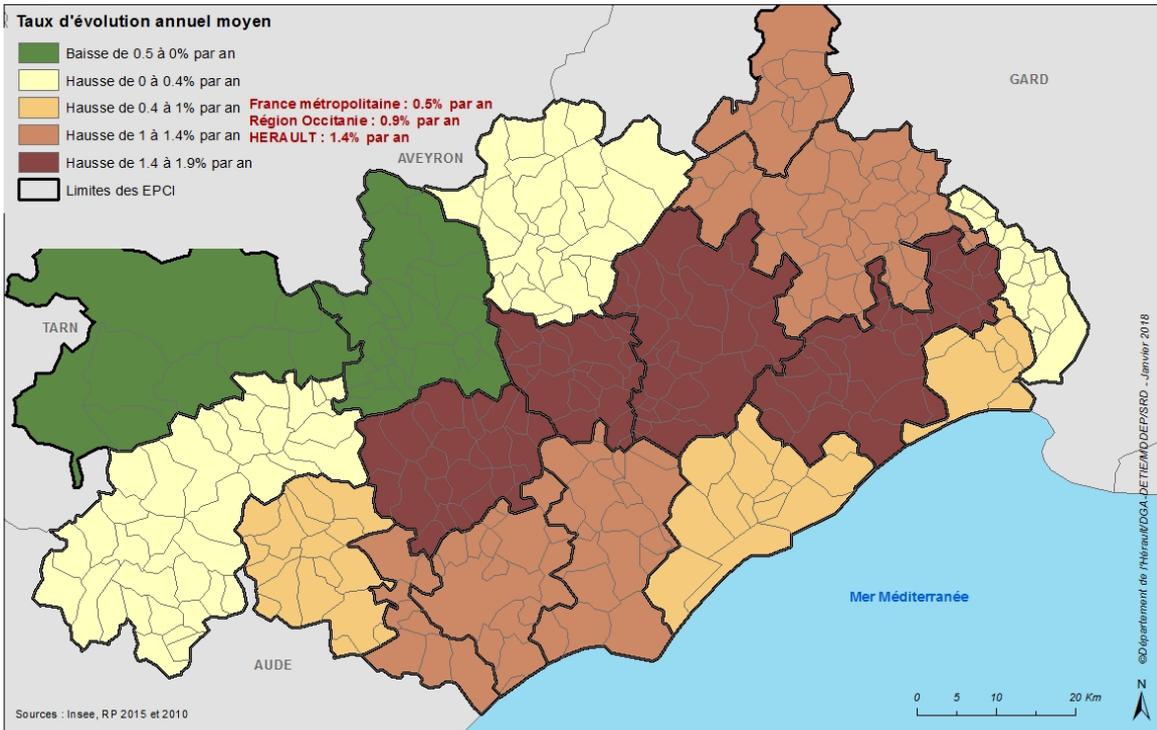


Selon l'INSEE, l'Hérault est le cinquième département le plus dynamique de France en termes d'augmentation de population. Ce dynamisme démographique se maintient, puisqu'entre 2010 et 2015, l'évolution annuelle moyenne du département a été de 1.4% par an, ce qui en fait le 3^{ème} département de France métropolitaine (après la Haute-Savoie et la Haute-Garonne). La population héraultaise a augmenté de 75 632 habitants entre 2010 et 2015 (soit 1 250 habitants supplémentaires par mois). Cette augmentation est essentiellement due au solde migratoire (1,1%), mais le solde naturel reste positif (0,3%).

⁴ Les chiffres du recensement 2015 ne sont disponibles que la population générale. Pour les autres données, il s'agit du recensement 2014

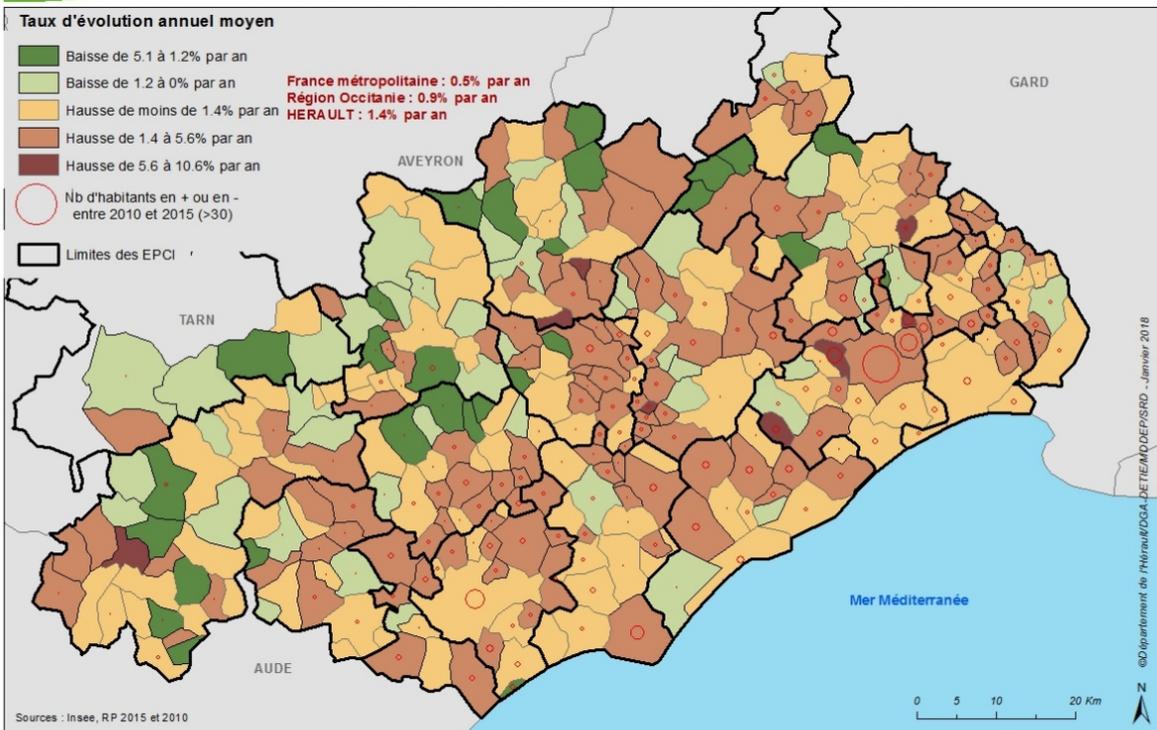
Evolution de la population de l'Hérault entre 2010 et 2015

1 120 190 habitants en 2015 : 75 632 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015



Evolution de la population de l'Hérault entre 2010 et 2015

1 120 190 habitants en 2015 : 75 632 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015



Les plus fortes augmentations de population (supérieure à 5% par an entre 2010 et 2015) se situent, soit dans de très petites communes de l'arrière-pays, soit dans le centre Hérault, soit autour de Montpellier. 4 communes de la métropole montpelliéraine figurent dans le « top 10 » des communes avec le plus fort dynamisme démographique : 3 d'entre elles sont des villes desservies par une ligne de tramway. **Annexe II.1**

A l'échelle des intercommunalités, le centre Hérault (les CC du Clermontais, de la Vallée de l'Hérault, des Avant-Monts du Centre Hérault) , qui attirait déjà une population à la recherche de foncier disponible moins cher que dans le péri-urbain montpelliérain, mais aussi d'un cadre de vie moins urbain, a poursuivi une très forte augmentation de sa population depuis l'ouverture de l'A75 et de l'A750. Le Clermontais –pourtant plus éloigné de la zone d'emploi de Montpellier- est maintenant presque aussi dynamique que la Vallée de l'Hérault. En revanche, le littoral connaît des progressions plus faibles et les EPCI de l'Ouest héraultais voient leur population diminuer ou quasiment stagner, à l'exception des communes du Nord biterrois. **Annexe II.2**

L'étude sur les nouveaux Héraultais en 2014 montre que la population arrivant est une population plutôt jeune (52.4% entre 18 et 39 ans ; les « 65 ans et plus » ne représentent que 7.5% des nouveaux héraultais), vivant en « petits » ménages (59% sont des ménages de 1 ou 2 personnes), et plutôt diplômée (62% ont le Bac ou un diplôme supérieur) ; la forte population étudiante explique en grande partie ces données.

La grande majorité (62.2%) d'entre eux vit en appartement. Ils sont plutôt locataires (55%), mais on compte quand même 21% de propriétaires.

Près de 1/3 sont des actifs occupés et 15% sont des chômeurs (parmi ceux-ci, plus de 1/3 ont un diplôme d'études supérieures). Les retraités représentent 11% des nouveaux arrivants.

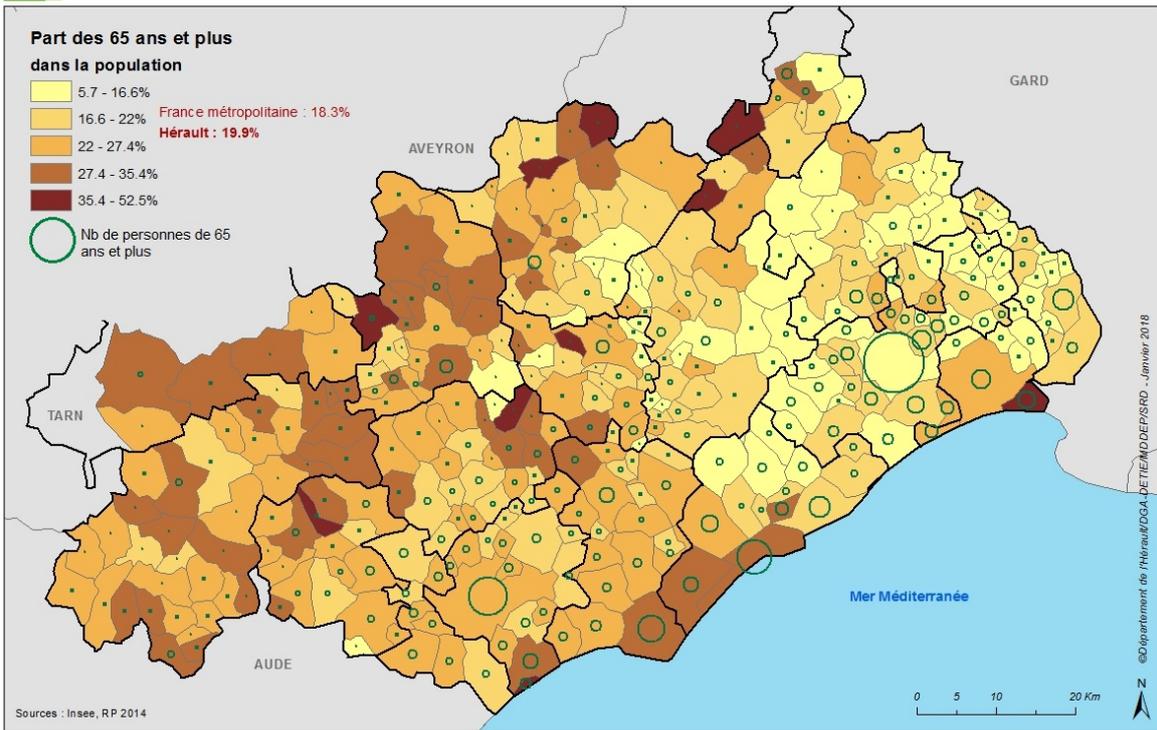
Enfin, plus de la moitié (56%) des nouveaux Héraultais se concentre dans la métropole de Montpellier.

2 D'est en ouest : un territoire au peuplement contrasté

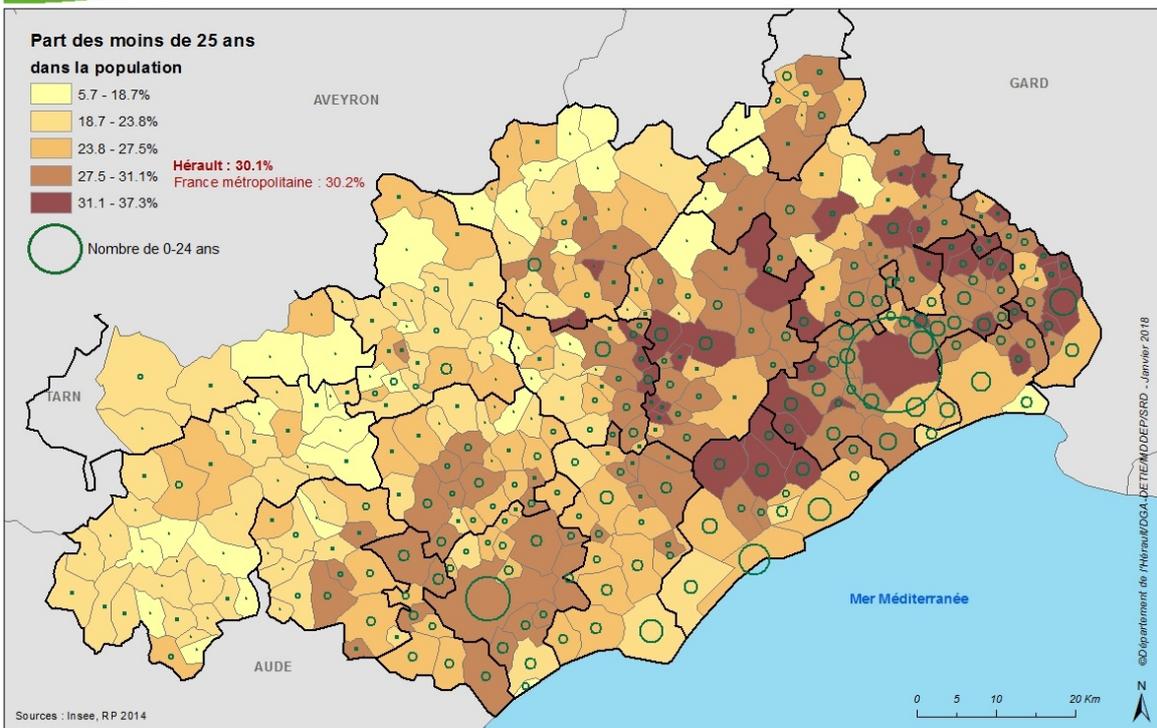
Malgré l'importance de la population étudiante dans le département, la population héraultaise est vieillissante : 1 Héraultais sur 5 a plus de 65 ans. Le profil démographique de l'Hérault est contrasté: les seniors représentent une part très importante de la population (entre 22% et 50%) dans la majeure partie des communes de l'ouest et du nord, ainsi que dans plusieurs communes du littoral (La Grande Motte, Sète, Agde...). **Annexe II.3**

On retrouve la population jeune (moins de 25 ans) dans la partie Est du département, le centre Hérault, ainsi qu'à Béziers et dans sa périphérie. **Annexe II.4**

Les plus de 65 ans en 2014



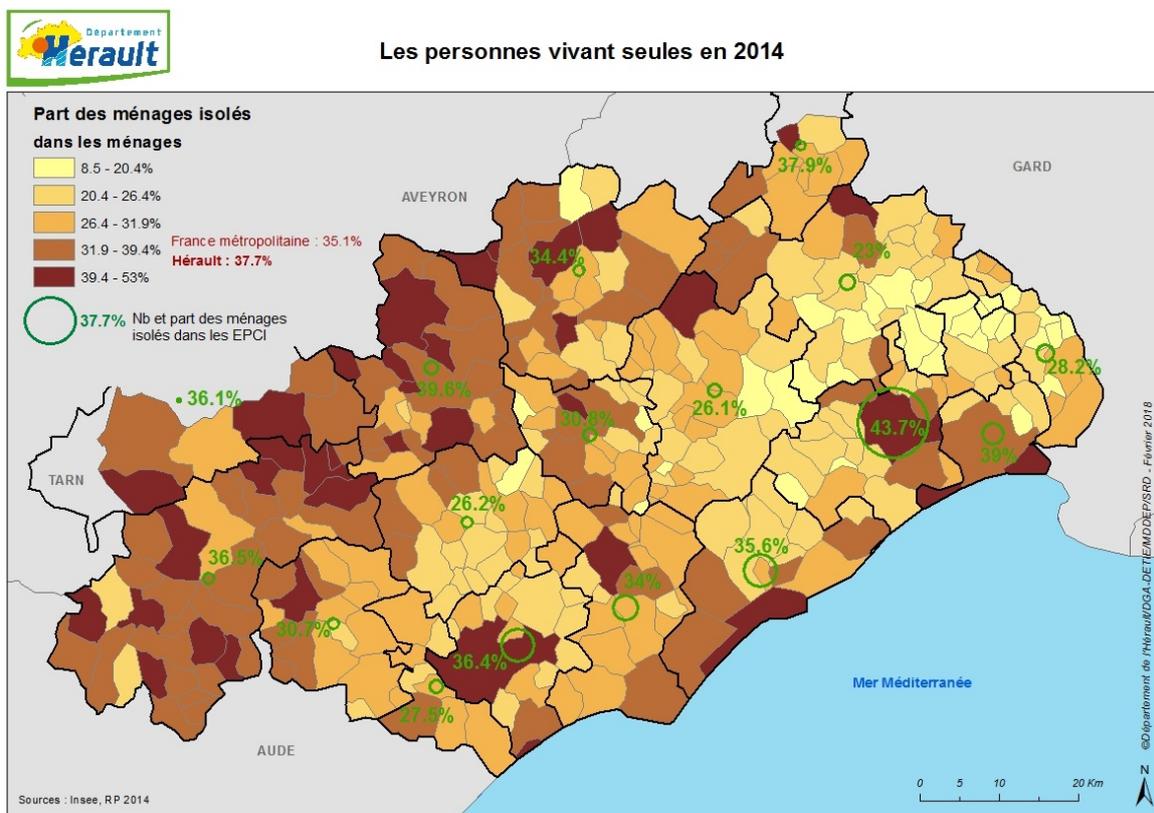
La population de moins de 25 ans en 2014



Les petites et moyennes communes de l'Est héraultais, du Pic Saint Loup, du centre Hérault (jusqu'à l'étang de Thau) et la périphérie de Béziers regroupent une part importante de ménages avec enfants (couples ou familles monoparentales) dans leur population. **Annexe II.5**

Près de 1/3 des familles héraultaises avec enfants sont des familles monoparentales. C'est dans les EPCI péri-urbains (de Montpellier et de Béziers) et le centre Hérault qu'elles sont le moins présentes.

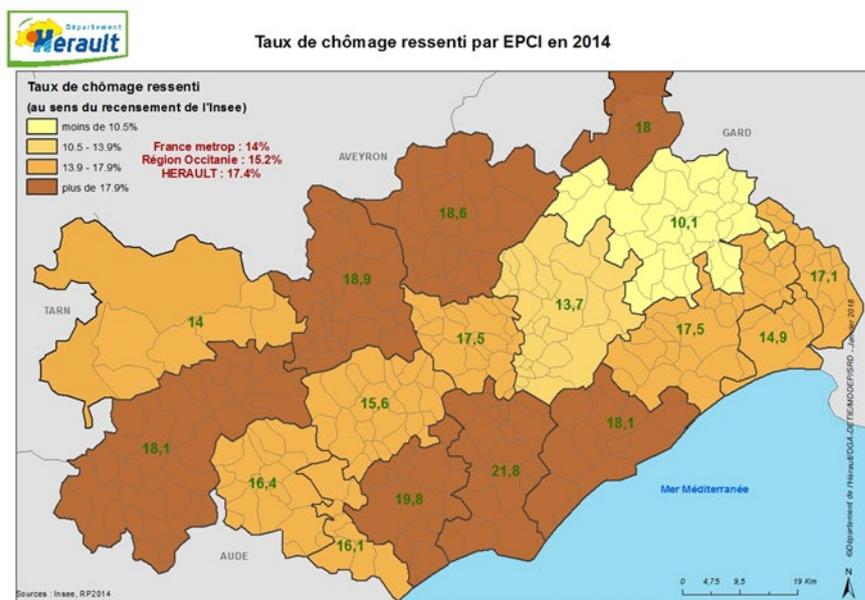
Les **personnes vivant seules** représentent une part importante de la population dans les communes vieillissantes de l'ouest, du nord et du littoral, mais aussi à Béziers et Montpellier.



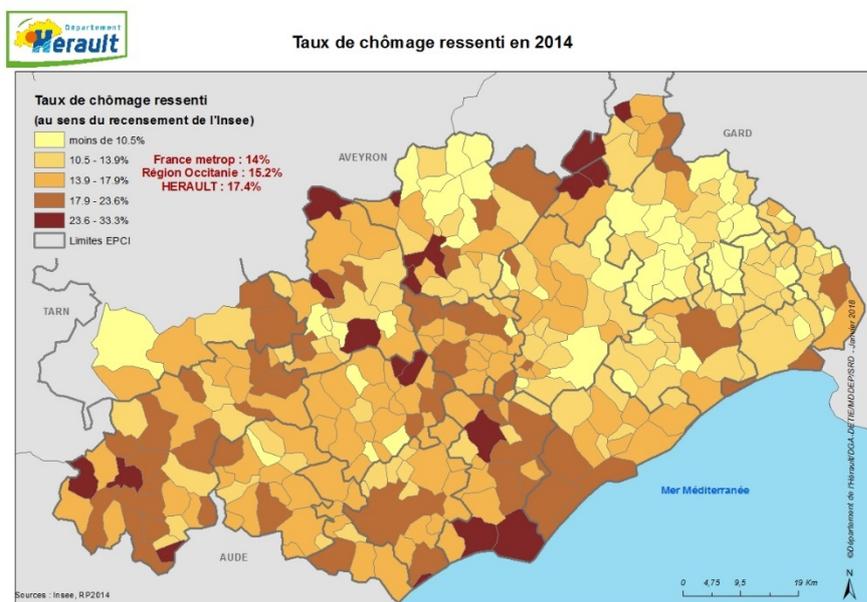
3 Un département dynamique d'un point de vue économique mais aux problématiques sociales importantes

3.1 Des caractéristiques de la population traduisant des problématiques sociales

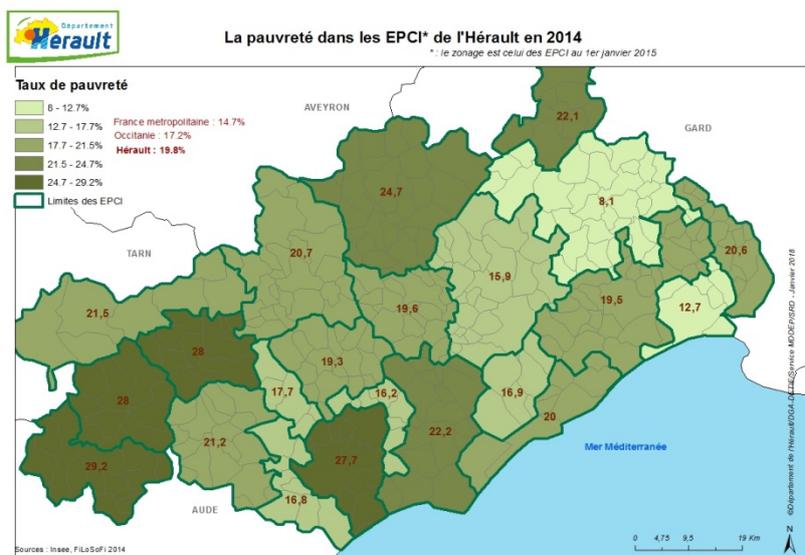
Le département de l'Hérault connaît des problématiques sociales importantes. Le **taux de chômage ressenti**⁵ (au sens du recensement de l'Insee) est parmi les plus élevés de France métropolitaine (17.4%, soit 3.4 points au-dessus du taux national).



Il est particulièrement élevé dans la CA Hérault Méditerranée, mais aussi dans le nord du département (là, ce sont surtout les villes centres qui sont les plus peuplées - Bédarieux et Lodève - qui expliquent ce taux très élevé).

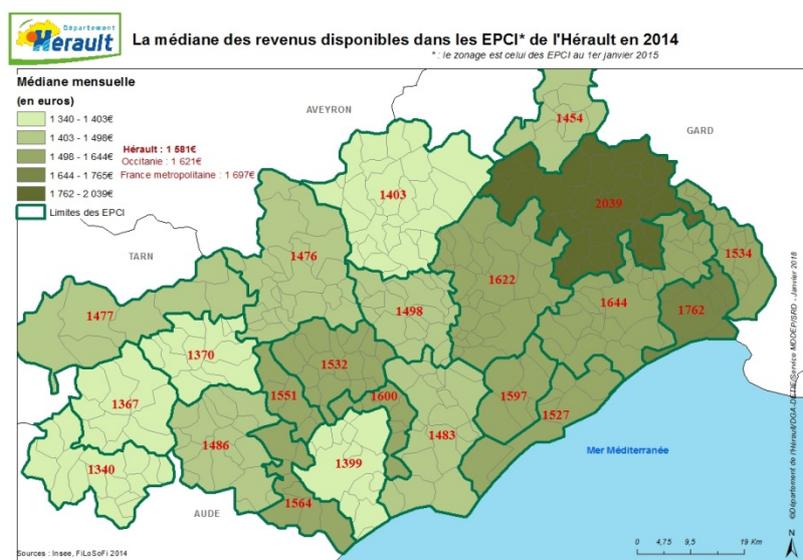


⁵ Le taux de chômage « ressenti » : il s'agit des personnes qui se déclarent « chômeur » lors du recensement de population (indépendamment d'une inscription à Pôle Emploi). Ce taux est donc toujours supérieur à celui annoncé par Pôle Emploi, mais il reflète la population en âge de travailler qui n'a pas d'emploi, mais est en recherche.

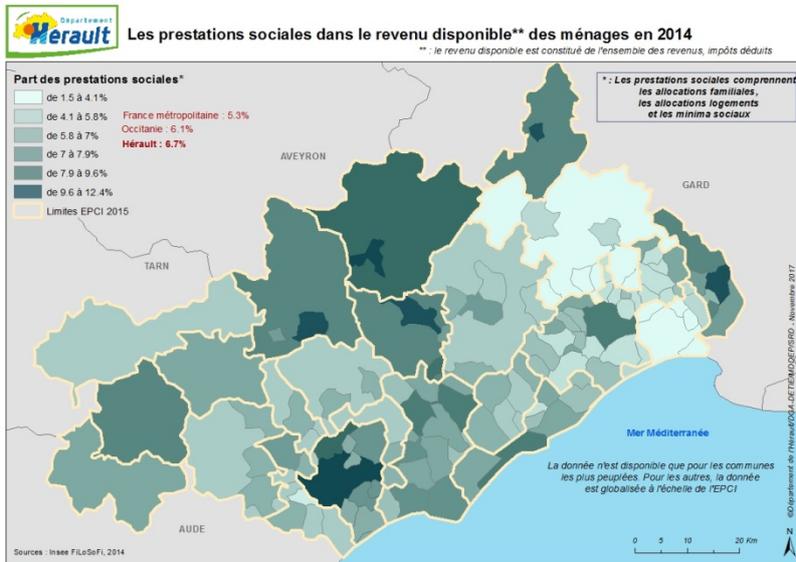


Le **taux de pauvreté** du département (19.8%) est un des plus élevés de France (le 8^{ème} en France métropolitaine). Cette pauvreté est particulièrement forte à Béziers et dans l’Ouest. 2 EPCI ont une population plus riche : le Pic Saint Loup et l’Etang de l’Or.

Le **revenu disponible médian**⁶ héraultais est peu élevé (1 581€ mensuels contre 1 697€ en France métropolitaine). Là encore, cette faiblesse de ressources est particulièrement marquée dans l’Ouest, Béziers et le Lodévois. On retrouve, avec les revenus médians les plus élevés, les 2 EPCI les plus riches (CC du Pic Saint Loup, et dans une moindre mesure la CA de l’Etang de l’Or).



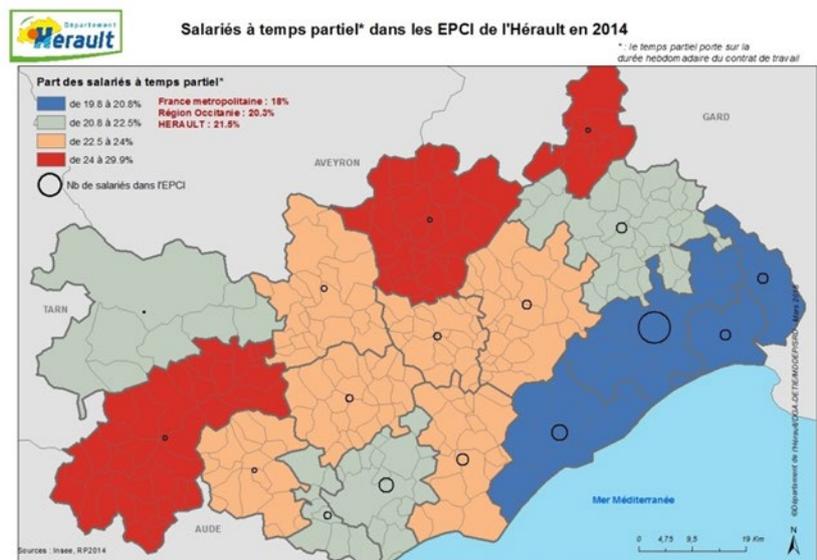
⁶ Le **revenu disponible** d'un ménage comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine,... et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), auxquels sont déduits les impôts directs. Il est ensuite recalculé par « **Equivalent adulte** » pour permettre de comparer les ménages quelle qu'en soit la composition. La **médiane** sépare la population étudiée (ici les ménages héraultais) en 2 groupes égaux en nombre (50% au-dessus / 50% en-dessous)



Les **prestations sociales** représentent une part importante (6.7%) du revenu disponible des héraultais (1.4 points de plus qu'en France métropolitaine). C'est dans les villes (Béziers, Bédarieux, Lodève, Clermont l'Hérault, Ganges et Lunel) que les prestations sociales comptent le plus dans le

revenu disponible des ménages.

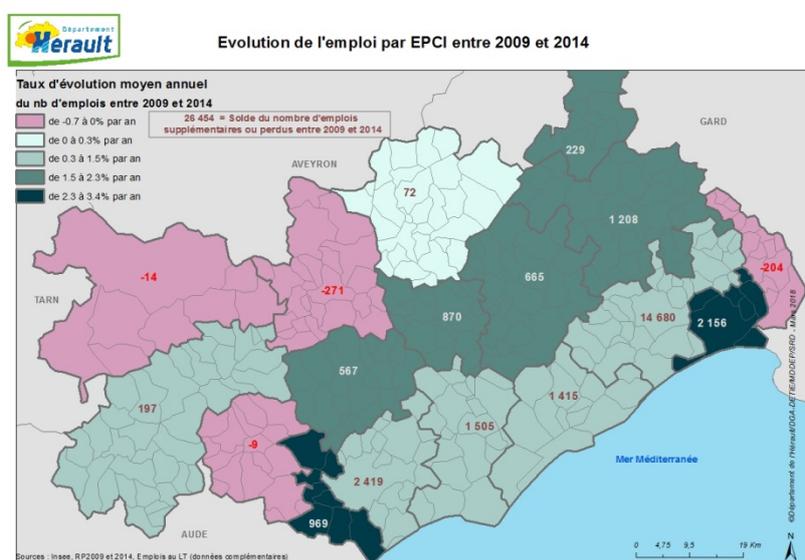
Dans tout l'arrière-pays et le centre, l'**emploi salarié à temps partiel** est important ; il concerne 21.5% des salariés héraultais (3.5 points de plus qu'en France métropolitaine). Cet indicateur ne prend en compte que les salariés dont le temps de travail hebdomadaire est inférieur à la durée légale de travail : les travailleurs



saisonniers (le temps partiel annuel) qui sont beaucoup plus présents sur le littoral, en lien avec l'emploi touristique, ne sont pas pris en compte si leur CDD est à plein temps.

3.2 Un département pourtant dynamique d'un point de vue économique

Pourtant, l'Hérault est très dynamique en termes de **création d'emplois** : le solde des emplois dans l'Hérault montre près de 25 000 emplois supplémentaires entre 2009 et 2014, ce qui représente un taux d'évolution de l'emploi de 1.27% par an, très largement au-dessus de la France métropolitaine (+0.46% par an) et même de la région Occitanie (+0.57% par an). Mais cette dynamique de l'emploi est insuffisante pour absorber l'augmentation de population que connaît le département pendant la même période (75 000 habitants supplémentaires). Le taux d'évolution des emplois est particulièrement élevé dans la CC de la Domitienne et dans la CA de l'Etang de l'Or, mais aussi dans une large bande centre Hérault-Pic Saint Loup-Gangeois. Quatre communautés de communes perdent des emplois sur la période 2009-2014 (peu pour les CC Sud Hérault et des Monts de Lacaune, mais un nombre plus conséquent pour les CC Pays de Lunel et Grand Orb).



4 L'Hérault dans une représentation de ses intercommunalités

Afin de repérer les similitudes, ou au contraire noter les particularités des différents territoires composant le département, les EPCI ont été catégorisés selon trois types de classement : les caractéristiques sociodémographiques des ménages, leur niveau de revenus par rapport au coût de l'immobilier et la répartition socioprofessionnelle de la population active.

Cet exercice lisse les contrastes communaux mais permet de comparer les EPCI entre eux et par rapport à la moyenne départementale.

Une représentation graphique de type « radar » ou histogramme est réalisée pour chaque EPCI. Les profils similaires sont regroupés par catégorie et une représentation cartographiée est proposée ci-après.

4.1 En termes de structure de population et de ménages

Annexe II.

- 6 EPCI sont qualifiées « **FAMILLES** » : ils comprennent une part importante de ménages avec enfant(s) et peu de personnes isolées dans leur population. Les jeunes (moins de 25 ans) et les séniors (plus de 65 ans) représentent une part de la population équivalente à la situation héraultaise. Les quatre premières ont peu de familles monoparentales parmi les familles avec enfants.

Vallée de l'Hérault - Domitienne - les Avant-monts du centre Hérault - Grand Pic St Loup - Pays de Lunel - Clermontais

- 6 EPCI sont représentatifs de la « **MOYENNE HERAULTAISE** » : ils ont une structure de ménages (isolés ou avec enfants) proche de la situation départementale, mais sont plus vieillissants (un peu plus de séniors et un peu moins de jeunes)

Lodévois et Larzac - Le Pays de l'Or - Béziers Méditerranée - Bassin de Thau - Cévennes Gangeoises et suménoises- Hérault Méditerranée

- 3 EPCI dit « **SENIORS** » : sont plus nettement vieillissants. Leur population comprend une part importante de séniors et peu de jeunes, moins de familles avec enfants dans les ménages et une part plus importante de ménages isolés (vraisemblablement lié au vieillissement) ; ce sont les trois EPCI de l'Ouest biterrois.

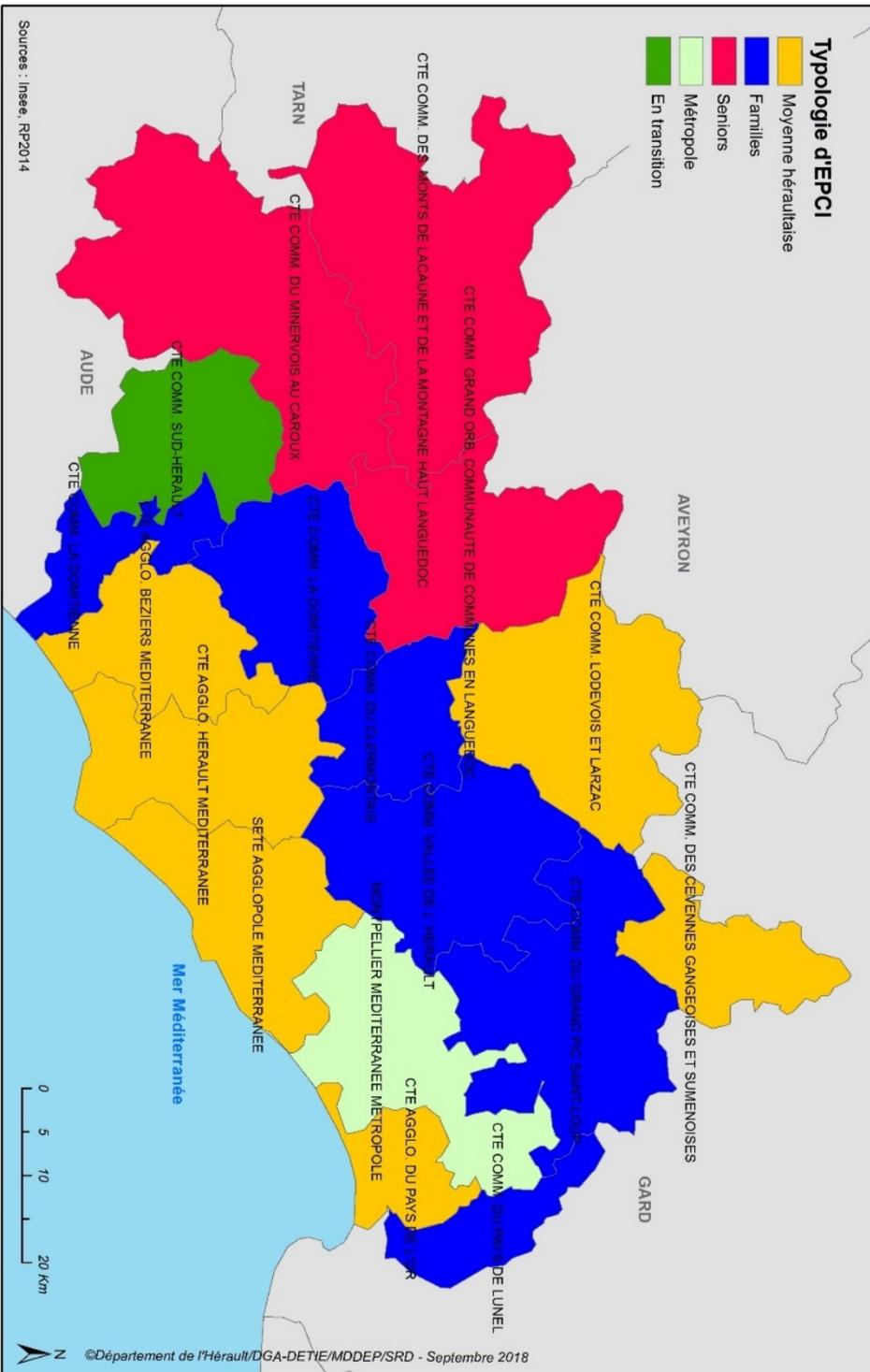
Les Monts de Lacaune et la montagne du haut Languedoc - du Minervois au Caroux - Grand Orb.

- 2 EPCI sont « atypiques » :

Sud Hérault apparaît **EN TRANSITION** : il cumule des caractéristiques de différents profils : une population vieillissante (part importante de séniors et peu de jeunes dans sa population) et une présence marquée de structure de ménages familiaux (moins de ménages isolés et une part de ménages avec enfant(s) équivalente à la moyenne départementale) laissant penser une mutation de ce territoire avec une dynamique qu'il convient de vérifier si elle se confirme dans le temps.

La « **METROPOLE** » de **Montpellier** se caractérise une structure de population marquée par la présence de la population étudiante : une part importante de jeunes, ainsi que de ménages isolés (des étudiants, mais pas uniquement) et en même temps, des ménages avec enfant(s) en proportion équivalente au département (qui sont plutôt dans les communes périphériques). On remarque aussi un poids un peu moindre des séniors dans la population.

Synthèse des portraits d'EPCI en termes socio-démographique



4.2 En termes de revenus et d'accès au logement

Annexe II.7

On observe également des typologies de territoire quand on centre l'analyse sur les critères financiers (revenu médian) et immobiliers (prix moyens de ventes des maisons anciennes et des appartements anciens, et prix moyen des loyers au m²)⁷. Vu leurs écarts de valeurs, les échelles ont été unifiées en les graduant de 1 à 10. Enfin, certaines données ne sont pas disponibles, ce qui explique l'incomplétude des radars.

- 3 EPCI correspondent à la « **MOYENNE HERAULTAISE** » en termes de revenu médian et de prix moyens de l'immobilier

Bassin de Thau (Sète et hors Sète), Vallée de l'Hérault et Pays de Lunel.

- 9 EPCI sont caractéristiques d'un « **FAIBLE NIVEAU FINANCIER** » : ils présentent un revenu médian faible (inférieur à l'Hérault), mais aussi des prix de l'immobilier inférieurs à la moyenne départementale. Les 2 derniers territoires se rapprochent un peu plus de la moyenne héraultaise.

Les Monts de Lacaune et la montagne du Haut Languedoc - Sud Hérault - Béziers Méditerranée - Cévennes Gangeoises et suménoises- Grand Orb - Minervoises au Caroux - le Lodévois et Larzac - Hérault Méditerranée – Clermontais.

- 2 EPCI sont « **EN TRANSITION** » : le revenu médian des ménages est faible, le prix de vente des maisons est bas, mais le prix de vente des appartements est égal ou plus élevé que la moyenne départementale. IL s'agit de surveiller si l'augmentation des prix du marché se confirme et s'étend aux différents secteurs, impliquant en même temps l'arrivée des nouveaux ménages, plus aisés.

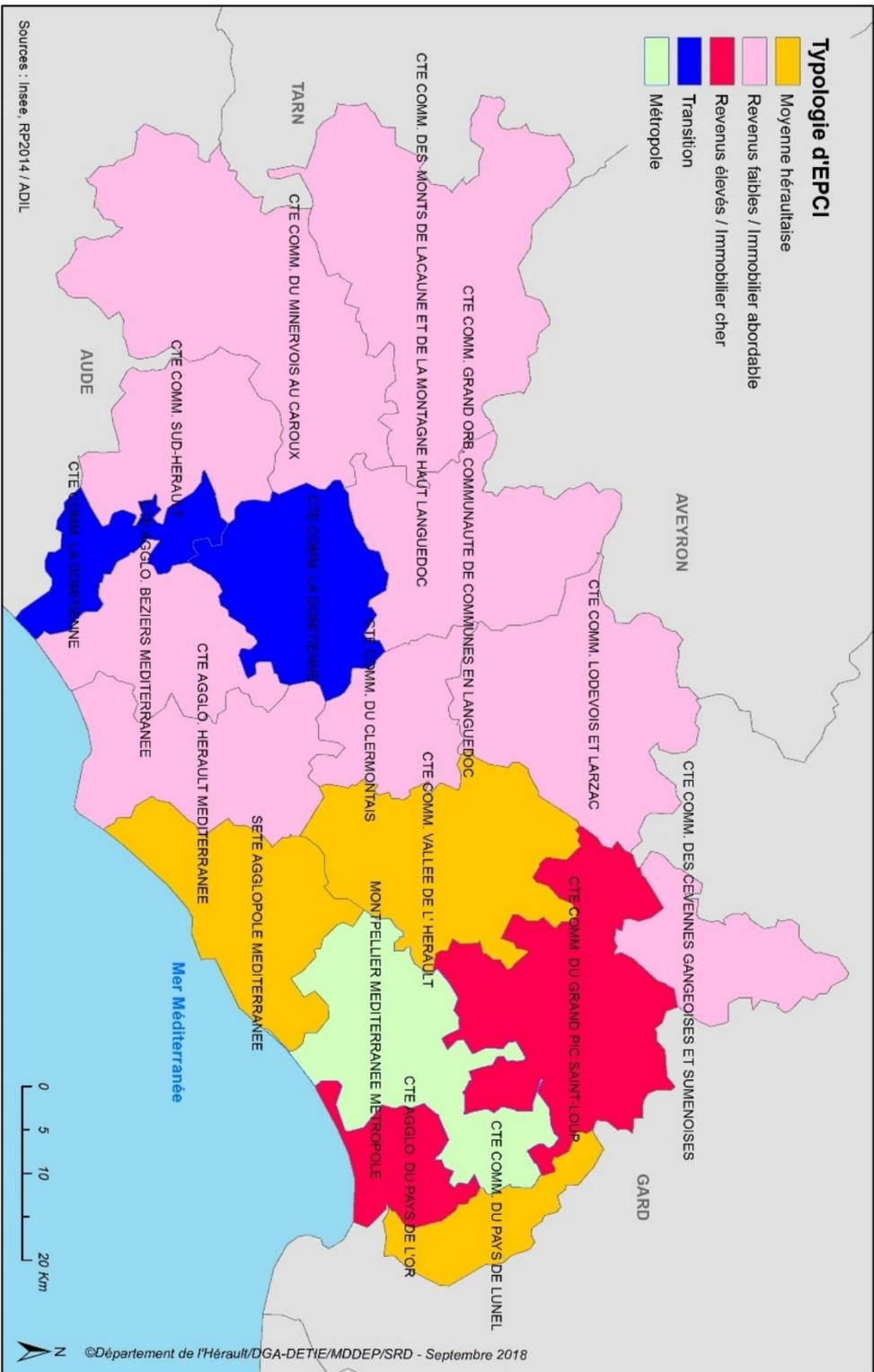
la Domitienne - les Avant-monts.

- Sur les 3 périmètres de la « **METROPOLE** » de Montpellier (Montpellier ville, la 1^{ère} couronne et la 2^{ème} couronne), le revenu médian est au même niveau que la moyenne départementale, mais les prix moyens de l'immobilier sont élevés. Le prix moyen au m² des loyers décroît à mesure que l'on s'éloigne de Montpellier.
- 2 EPCI sont marqués par un « **HAUT NIVEAU FINANCIER** » : le revenu médian est élevé et les prix de l'immobilier sont aussi très élevés. Le Grand Pic Saint Loup cumule les revenus du département et les prix de ventes immobilières les plus élevés, mais des loyers inférieurs au Pays de l'Or.

Pays de l'Or (hors littoral et littoral) - Grand Pic Saint Loup.

⁷ Pour le loyer moyen au m², la donnée n'est pas disponible au niveau départemental et les découpages ne correspondent pas exactement aux EPCI

Synthèse des portraits d'EPCI en termes financier (revenu médian et prix de l'immobilier)



Sources : Insee, Rp2014 / ADIL

4.3 En termes de répartition des catégories socio-professionnelles de la population active

Annexe II.8

On peut dans un premier temps remarquer que les « ouvriers » représentent une part très importante des actifs (1 sur 5 ou même 1 sur 4) dans 13 des 17 EPCI de l'Hérault (à l'exception des Grand Pic St Loup, Pays de l'Or, Vallée de l'Hérault et de la métropole de Montpellier). Les « ouvriers » et « employés » réunis y représentent plus de la moitié des actifs.

- 2 EPCI « **CSP+** » : accueillent une part plus importante de « cadres et professions intermédiaires supérieures » et de « professions intermédiaires ». Pour le Grand Pic Saint Loup, la différence est encore plus marquée.

Montpellier métropole - Grand Pic St Loup

- 2 EPCI « **MOYENNE HERAULTAISE** » : ont une répartition des actifs plus proche de celle de l'Hérault, avec une part un peu plus marquée d'agriculteurs dans la **Vallée de l'Hérault**, tandis que la CA Pays de l'Or tend à se rapprocher des « CSP+ »

Pays de l'Or - Vallée de l'Hérault

- 5 EPCI « **AGRICULTEURS** » : se caractérisent par une part des « Agriculteurs exploitants » au-dessus de la situation départementale - pour les 2 dernières, la part des « agriculteurs » est très au-dessus de la situation héraultaise. Les 2 autres CSP marquantes sont les « Ouvriers » et les « Artisans, commerçants, chefs d'entreprise ».

Les Avant-monts du centre Hérault - Lodévois et Larzac - Sud Hérault - du Minervois au Caroux - les Monts de Lacaune et la Montagne du haut Languedoc

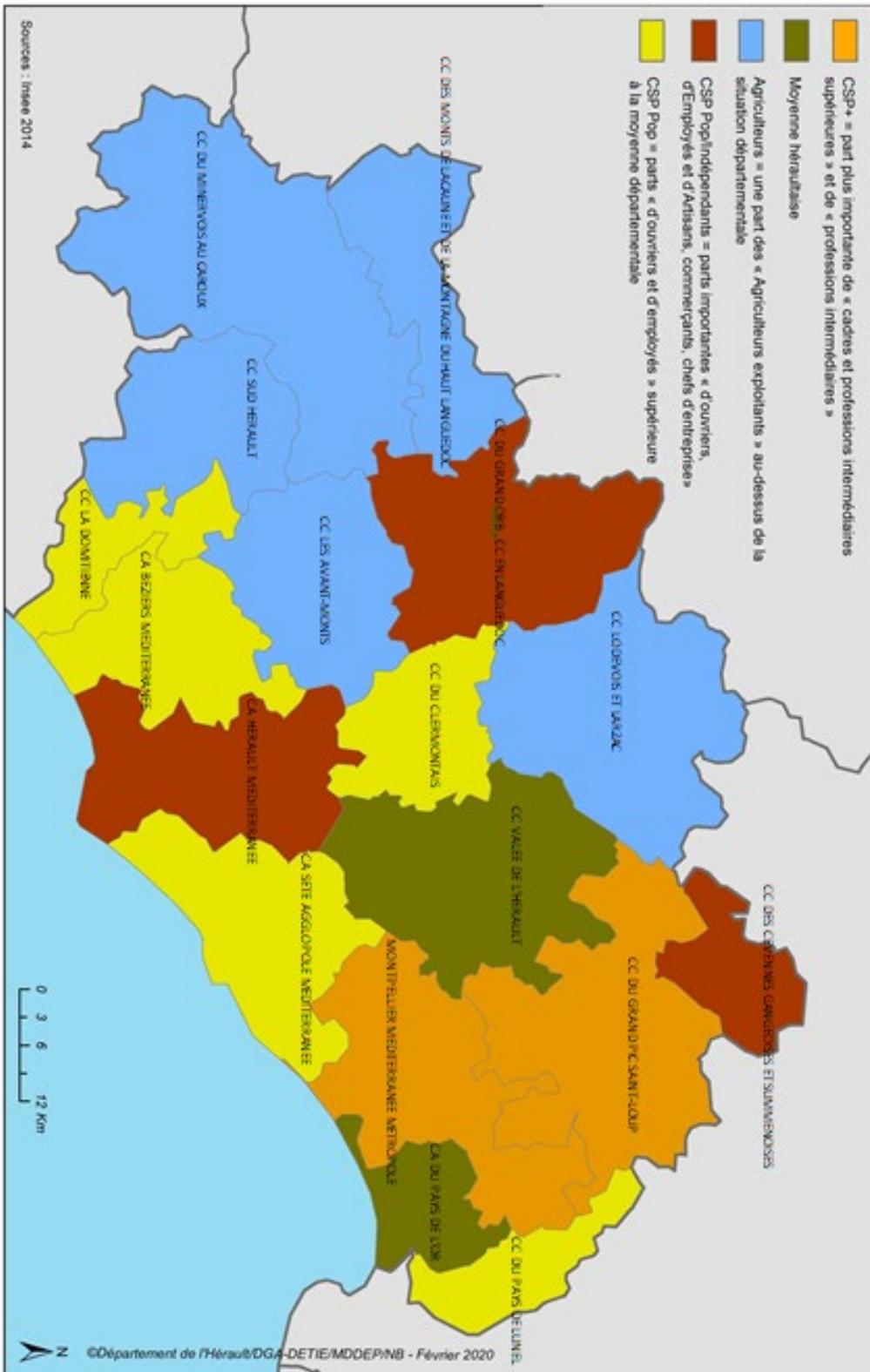
- 3 EPCI « **CSP POP / INDEPENDANTS** » : ont des parts importantes à la fois d'« ouvriers » et « Employés » et d'« Artisans, commerçants, chefs d'entreprise ».

Hérault Méditerranée - Cévennes gangeoises et suménoises - Grand Orb.

- 5 EPCI « **CSP POP** » se distinguent par leur part d'« ouvriers » et d'« employés » supérieure à la moyenne départementale.

Bassin de Thau - Béziers Méditerranée et la Domitienne - Pays de Lunel - Clermontais.

Une lecture socio-professionnelle des EPCI de l'Hérault



Diagnostic territorial 2018

Le département de l'Hérault connaît une croissance démographique qui ne faiblit pas (+1,4%/an entre 2010 et 2015). Cette croissance s'accompagne d'une forte création d'emplois (+25 000 emplois entre 2009 et 2014) qui ne satisfait pas la demande (+75 000 nouveaux arrivants sur la même période). Aussi, le taux de chômage ressenti (17,4%) et le taux de pauvreté (19,8%) demeurent plus importants que la moyenne nationale. Les revenus sont moindres (revenu médian : 1581€ mensuels) dans le département qu'en France métropolitaine et font apparaître de fortes disparités. Dans ce phénomène, on peut impliquer notamment la part importante du temps partiel qui concerne 21,5% des salariés) et la structure des ménages : avec un vieillissement de la population (1 héraultais sur 5 à plus de 65 ans) et une proportion importante des familles monoparentales (concernant 1/3 des familles). Il explique aussi une dépendance aux prestations sociales, représentant une part de 6,7% dans les revenus des ménages.

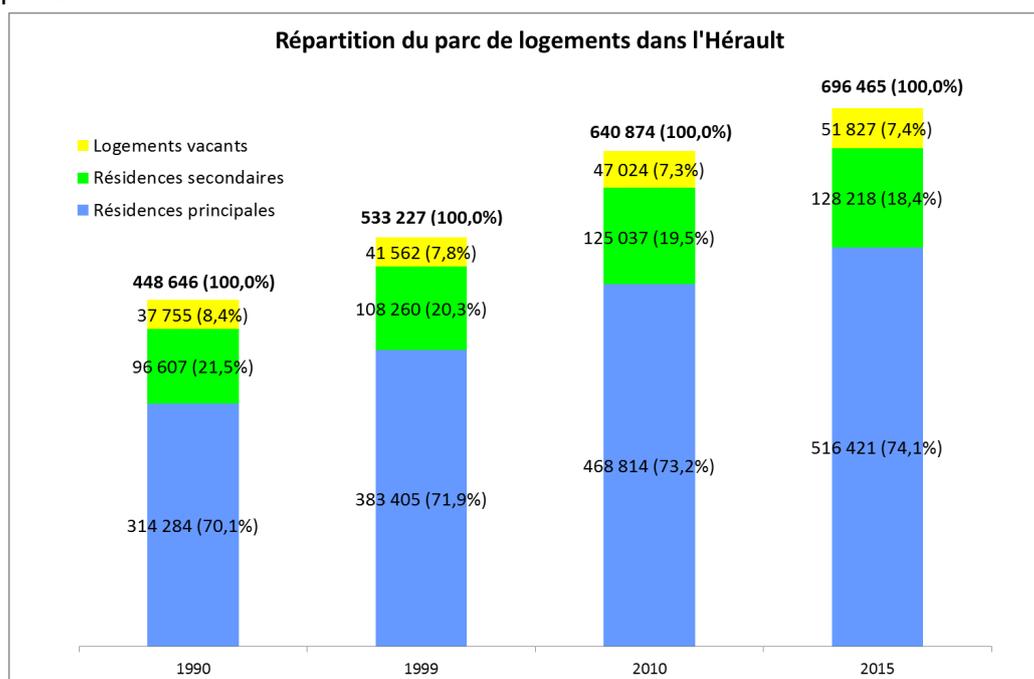
Avec des dynamiques de peuplement différentes d'un territoire à l'autre et des habitants aux caractéristiques socioéconomiques très hétérogènes, les politiques locales de l'habitat devront gérer des situations contrastées. Le PDH vise à les coordonner.

III ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER ENTRE 2010 ET 2016

1 L'évolution du parc de logements héraultais : une croissance qui fluctue

1.1 Un parc de résidences principales qui s'accroît dans le parc total (en nombre et en part) – la métropole moteur de cette croissance

En 2015, l'Hérault compte 694 465 logements, constitué pour près des ¾ par des résidences principales dont la part n'a cessé de se renforcer au cours du temps, essentiellement au détriment des résidences secondaires, la part des logements vacants étant quasi constante sur la période.



La prise en compte des rythmes d'évolution montre que le parc de résidences principales, sous l'effet notamment de la décohabitation, croît plus rapidement que la population⁸

Annexe III.1

Sur la période 2010-2015, on note un accroissement de 47 600 résidences principales, dont 53% sur la Métropole.

Le parc des résidences secondaires compte près de 3200 logements supplémentaires, mais sa proportion dans le parc total est en recul d'un point. La CA de Béziers-Méditerranée et les CC Vallée de l'Hérault et La Domitienne voient leur parc de résidences secondaires diminuer alors que celui de Sète Agglopolé Méditerranée augmente de 1 400 unités.

1.2 Un volume de construction lié à sa typologie et variable dans le temps

De 2007 à 2015, 82 300 logements ont été construits dans l'Hérault, dont 48% au sein de la métropole. La part du logement collectif de 59% est liée aux importants volumes de

⁸ En effet, cela implique une taille des ménages qui diminue. Le phénomène de décohabitation est structurel.

construction sur les territoires de Montpellier Méditerranée Métropole et à un degré moindre, ceux de Sète Agglopôle Méditerranée et de CA du Pays de l'Or, qui inversent la préférence pour la construction individuelle repérée dans les autres EPCI. **Annexe III.2**

Les mises en chantier annuelles montrent une baisse de l'activité sur la période 2007-2015. Malgré la reprise de 2010 et 2011, le pic de 2007 n'a pas été atteint et a précédé un nouvel infléchissement. **Annexe III.3**

2 La consommation des sols pour la production de logements : une évolution différenciée par territoire

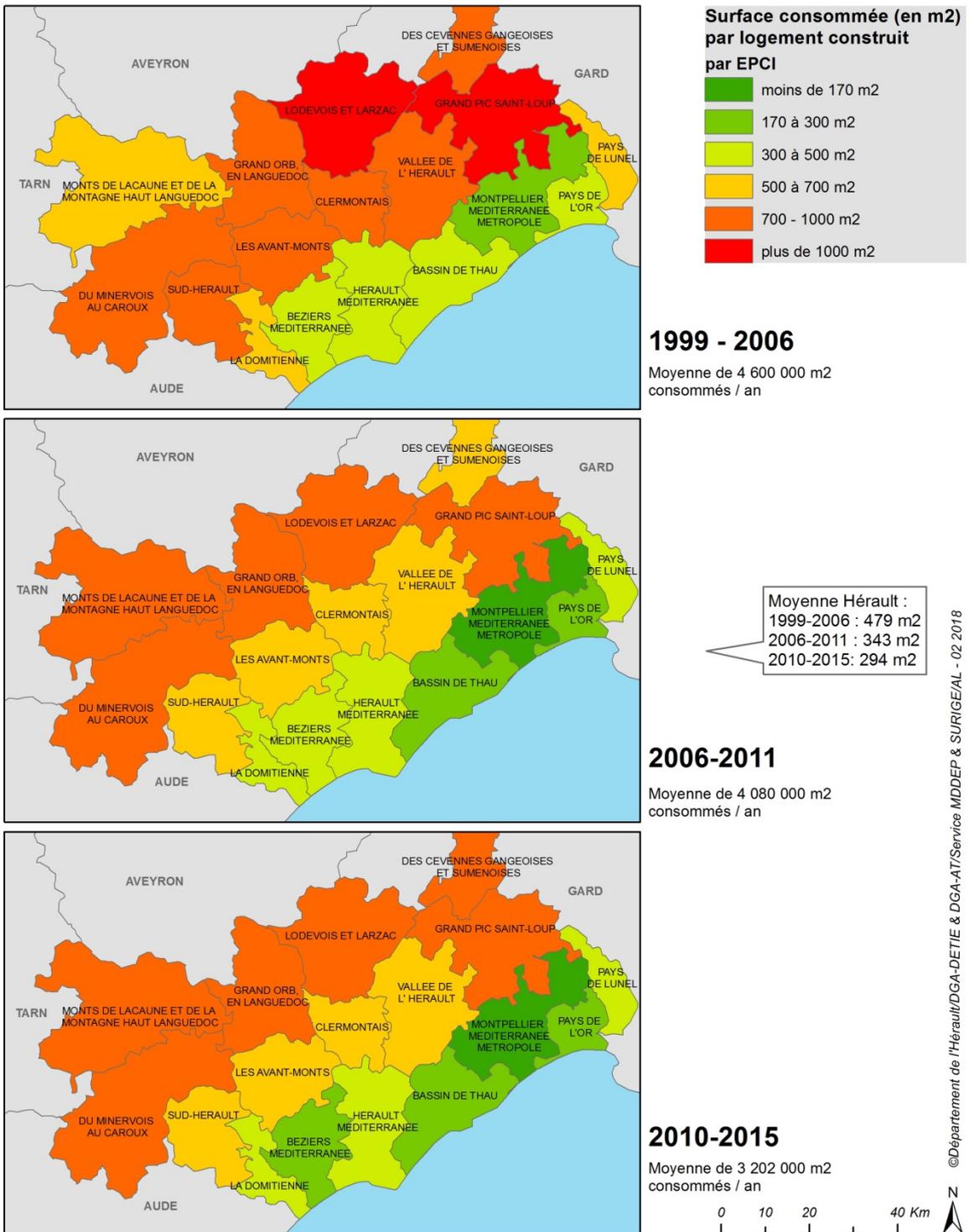
Globalement la consommation d'espace pour le logement tend à diminuer entre 1999 et 2015, passant de 479 à 294 m²/logement produit. Cette tendance peut s'expliquer par la raréfaction des terrains, un coût de production de l'immobilier croissant induisant des recherches d'économie sur le poste foncier, une prise de conscience collective des pouvoirs publics, facilitée par une appropriation des outils de planification.

Mais le phénomène n'est pas homogène sur le département:

- Le **littoral** a une consommation par logement **plus modeste** que le reste du territoire. Il est à la fois le plus attractif (c'est celui qui accueille le plus de population) et le plus contraint (peu de tènements disponibles et à un coût foncier élevé) ;
- Le **centre de l'Hérault et l'arrière-pays** connaissent une **situation inverse** avec moins de population accueillie et plus de consommation par logement ;
- Les territoires moins urbains de l'arrière-pays peuvent ainsi avoir une consommation de l'espace par logement encore en augmentation sur la dernière période.⁹

⁹ Document interne du Département de l'Hérault : Bulletin du développement durable n°30, mai 2018, M Chapel, M Languépin, C Chastagnol, N Bonneric et A Lafaye

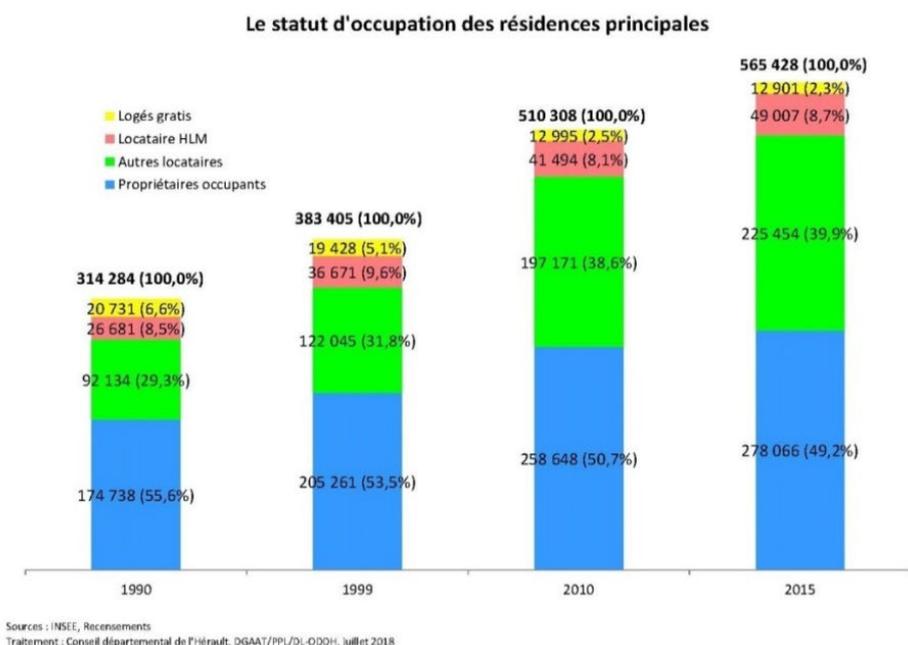
Consommation des sols par l'urbanisation dans les EPCI: Surface (en m²) consommée par logement construit entre 1999 et 2015



Sources : DGFIP, BD Topo

3 Le statut d'occupation des résidences principales : une plus forte progression des locataires dont plus de la moitié est éligible au PLAI / PLUS

Au sein d'un parc de résidences principales à croissance constante, où seul le nombre de ménages « logés gratuit » diminue, le nombre et la part des ménages locataires progressent au détriment de celle des ménages propriétaires occupants. L'accession à la propriété est ralentie par les prix élevés de l'immobilier et des revenus plus faibles des ménages héraultais, l'amplitude de ces deux facteurs se décline territorialement.



57%¹⁰ des ménages, soit 294 900, sont éligibles à un logement locatif social de type PLAI ou PLUS.

Le nombre de ménages demandeurs de HLM est de 40 300 soit 11% des ménages éligibles. 68% des ménages du parc privé, soit 122 700, sont éligibles à un logement de type PLAI/PLUS. Ils sont en proportion plus importante encore dans l'arrière-pays où le parc social est moins développé. **Annexe III.4**

Fin 2017, on compte une attribution pour 6,9 demandes. Le parc HLM des bailleurs sociaux, qui se répartit sur 184 communes, est de 57 950 logements et représente 11,2% des résidences principales. Ce parc se situe essentiellement sur la frange sud du département majoritairement dans l'espace le plus peuplé et a fortiori dans les communes les plus grandes : Montpellier (46%), Béziers (12%) et Sète (7%). **Annexe III.5**

Au 1^{er} janvier 2019, 46 communes ont obligation de disposer de logements sociaux, au titre de la loi SRU. **Annexe III.6**

¹⁰ La proportion dépasse 61% si l'on élargie aux ménages éligibles à l'attribution d'un logement PLS, soit un total de 370 600 ménages. Les ménages éligibles à l'attribution d'un logement PLAI quant à eux représente 31%.

4 Le parc privé : un potentiel d'amélioration

4.1 Un parc ancien constitué de petits logements

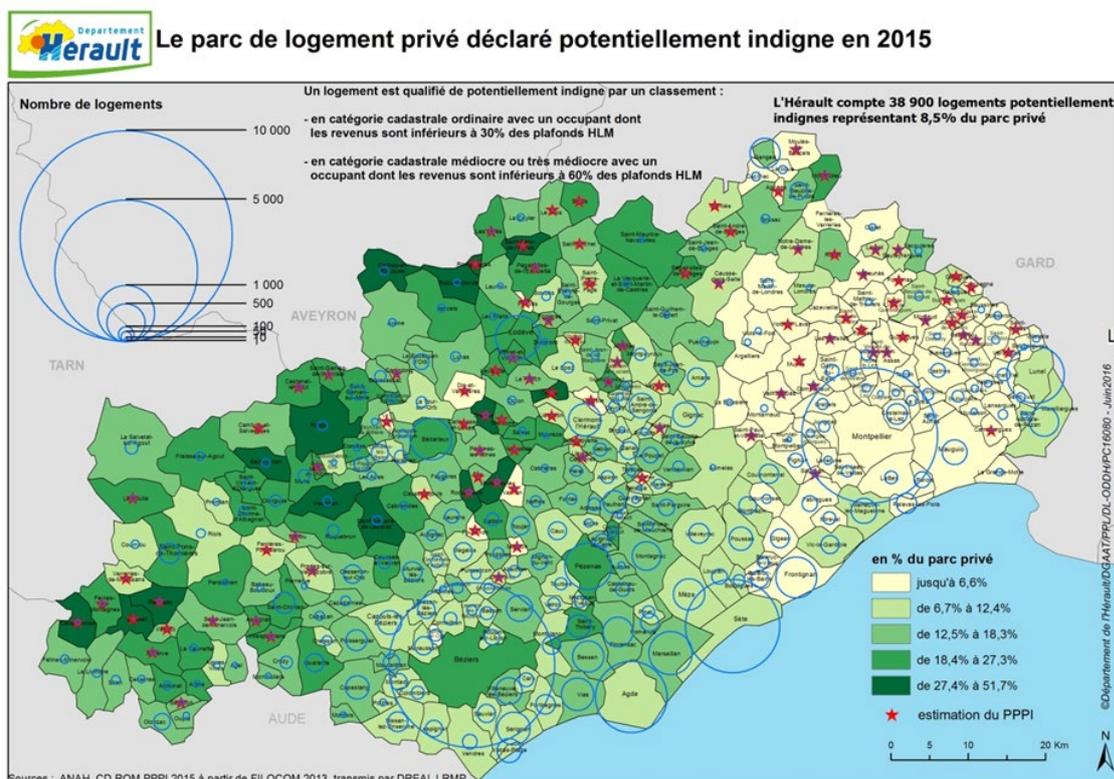
Plus du tiers des résidences principales privées ont été achevées avant 1970. Ce parc ancien peut atteindre 50% dans le cœur d'Hérault, voire les dépasser dans l'ouest du département. Ce parc ancien constitue, pour partie au moins, un potentiel de logements pouvant être proposé à l'amélioration de l'habitat, notamment à la rénovation thermique. **Annexe III.7**

Au niveau du département, près de la moitié du parc locatif privé est constitué par des T1 et T2. Mais ces taux sont très variables des territoires ruraux aux secteurs urbains et aux stations balnéaires. Le score global de 50 % masque donc de fortes disparités et ne saurait renseigner sur la satisfaction globale du besoin. **Annexe III.8**

4.2 La part du parc privé potentiellement indigne plus élevée dans la frange nord-ouest de l'Hérault

La qualification de « potentiellement indigne » pour un logement résulte du croisement de la qualité de la construction (catégorie cadastrale du logement) et du niveau des revenus de l'occupant par rapport aux plafonds HLM.

L'ANAH met à disposition régulièrement des informations statistiques sur le parc privé potentiellement indigne (PPPI), qui est une des cibles de la politique d'amélioration de l'habitat.



La livraison millésimée 2015 (basée sur l'année 2013), estime à 38 900 logements le PPPI héraultais, soit moins de 9% des résidences principales du parc privé.

Ce PPPI se caractérise par une forte proportion de bâti ancien (c'est-à-dire achevé avant 1970) (70% vs 26%) et une faible part de grands logements (9% vs 33,4%).

Au sein du parc privé, le PPPI représente 22,4% du parc ancien.

Au niveau de la répartition spatiale, si le nombre de logements relevant du PPPI se concentre dans les communes les plus peuplées, leur part dans le parc privé est plus élevée dans les communes situées sur la rive droite du fleuve Hérault et plus particulièrement dans la frange nord du département.

5 Le prix de l'immobilier : un rapport de 1 à 4 d'Ouest en Est

5.1 Des prix au m² élevés et des écarts qui se creusent entre le neuf et l'ancien

Le prix médian au m² pour un appartement neuf dans l'Hérault (3 890€) est plus élevé que pour la France métropolitaine hors IdF (3 710€) et que pour la région Occitanie-Pyrénées-Méditerranée (3 740€). Cependant, au cours des 10 dernières années l'écart tend à diminuer. En effet, l'évolution des prix a été supérieure en France métropolitaine (+24.6%) et en Occitanie (+20.6%) que dans le Département (17.5%). **Annexe III.9**

Globalement, sur la période 2011-2017, le prix du neuf est en augmentation alors que celui de l'ancien diminue et, par voie de conséquence, l'écart se creuse entre les deux. **Annexe III.10**

5.1 Les prix des appartements démultipliés d'ouest en est du département

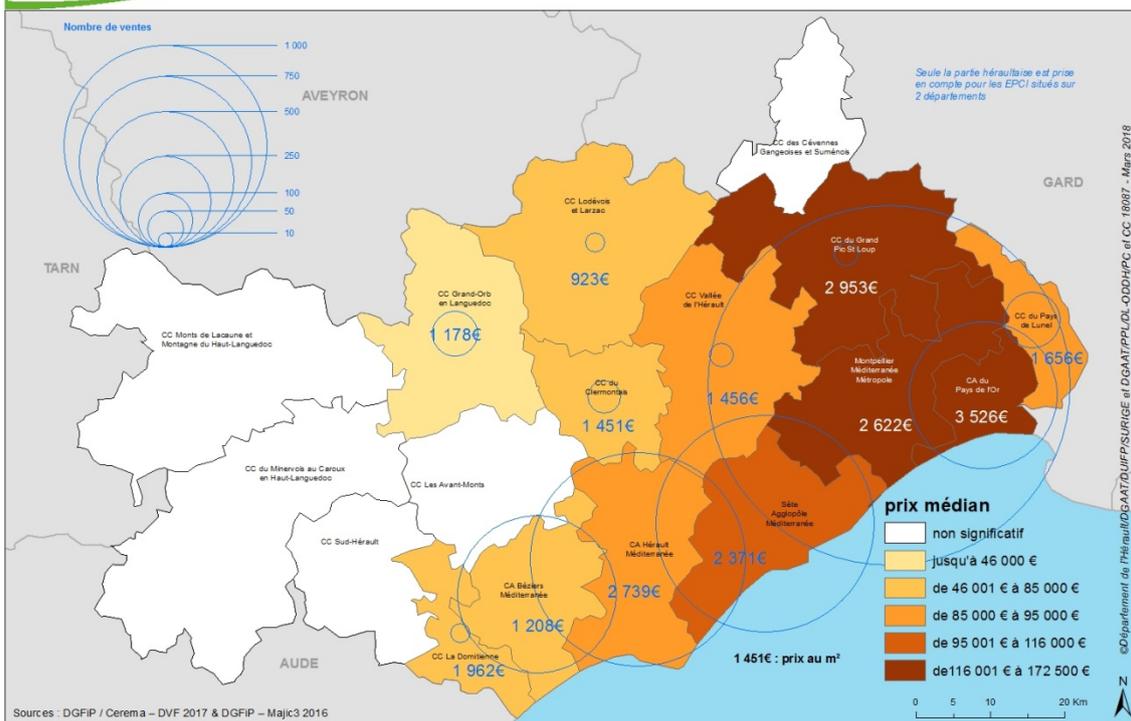
Les lignes qui suivent analysent, avec la méthodologie élaborée par le CEREMA, les transactions de logements à partir d'un prix médian¹¹ calculé dans chaque EPCI en 2016, dernière année complète pour l'Hérault, ainsi que l'évolution depuis 2010.¹²

En 2016, l'analyse porte sur 6 500 ventes d'appartements et 7 100 ventes de maisons ayant 5 ans ou plus.

*Le nombre de transactions est plus élevé là où une dynamique démographique plus marquée engendre une forte pression de la demande de logements. Si la vente d'appartements ne concerne qu'une partie du département (le seuil de 10 ventes retenu pour l'approche territoriale, explique l'absence d'informations pour certains EPCI), celle des maisons le couvre en totalité, avec un nombre de transaction variable selon le territoire. **Annexe III.11 et Annexe III.12***

¹¹ Le prix médian partage l'ensemble en 2 moitiés : 50% des prix sont au-dessous de cette valeur et 50% sont au-dessus.

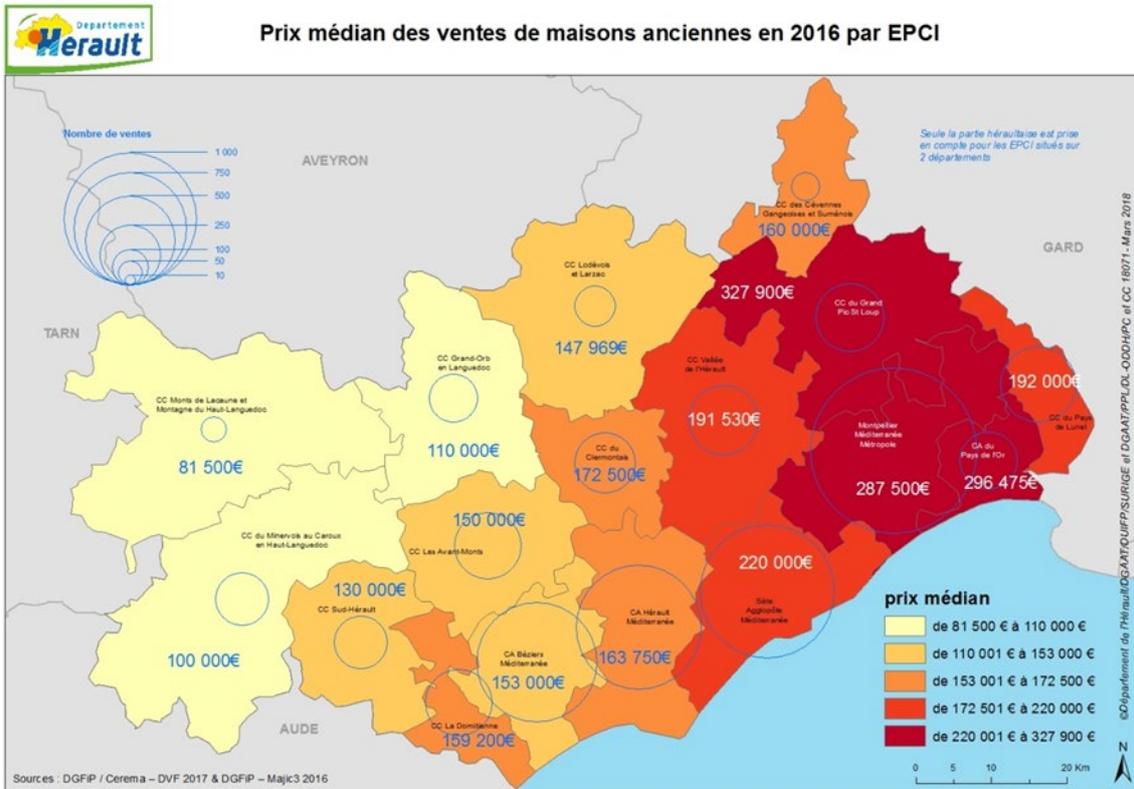
¹² Données issues du fichier des Déclaration de Valeurs Foncières (DVF) de la DGFIP.



En 2016, dans l'Hérault, selon que l'achat s'effectue dans l'Ouest ou dans l'Est du territoire, le prix au m² d'un appartement est presque multiplié par 4 et le prix total de la transaction est presque multiplié par 5. On note aussi que l'écart diffère selon le type d'appartement.

- Le coefficient d'écart de prix au m² est de l'ordre de 2,4 pour les F1. Il passe à 4 pour les F2 et se situe entre 4 et 5 pour les F4 et F3, ces derniers présentant l'écart le plus élevé.
- La CA du Pays de l'Or enregistre les prix médians les plus élevés par type d'appartement, à l'exception des F1 pour lesquels la valeur maximale est enregistrée à Sète Agglopolie Méditerranée.
- Au niveau du montant de la transaction, l'écart du prix médian augmente au fur et à mesure que le nombre de pièces progresse : on passe d'un coefficient de 2,6 pour un F1 à 5,1 pour un F4.
- Le maximum observé, pour chaque type de logement, est dans la CA du Pays de l'Or.

5.2 ... Tout comme les prix des maisons



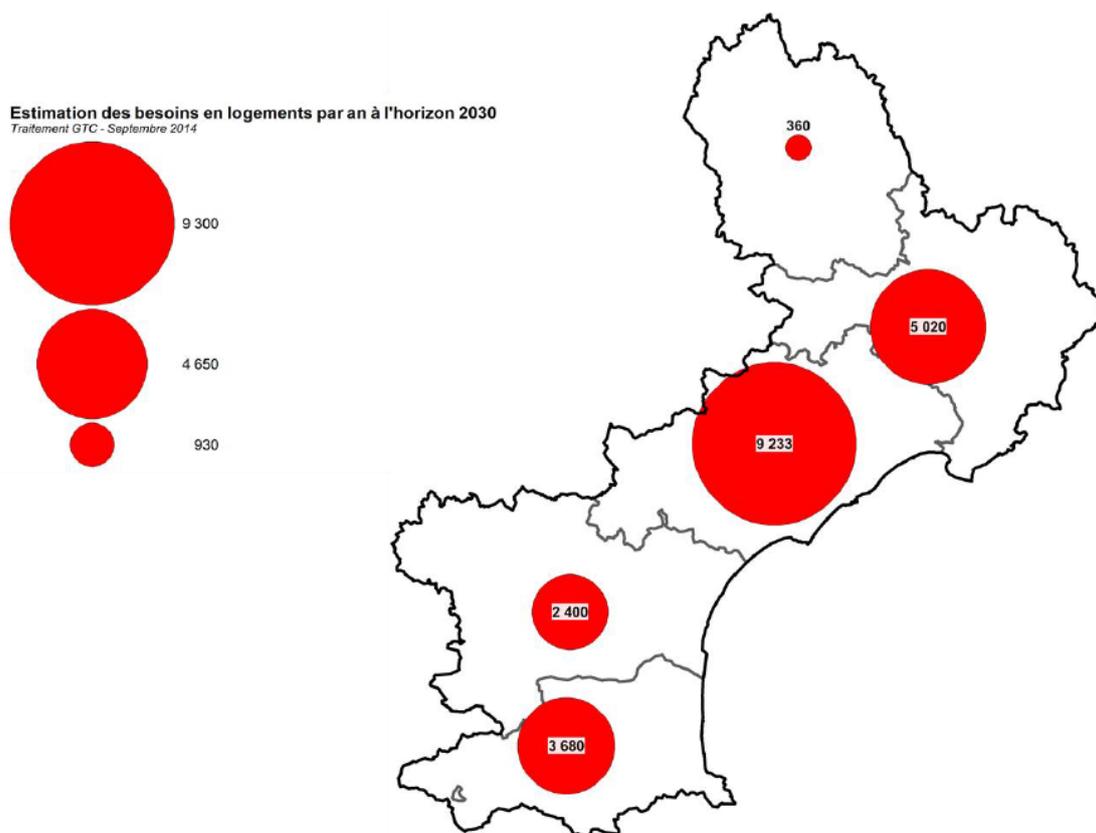
Au niveau des maisons, le prix médian est globalement multiplié par 4 selon un même déplacement d'ouest en est.

- L'écart est le plus marqué pour les petites maisons de type F2.
- Les prix les plus élevés s'observent dans la CC du Grand Pic-Saint-Loup. Cette dernière, et plus particulièrement les communes les plus au sud, a bénéficié très tôt de la croissance de Montpellier. Son parc comprend une part substantielle de grandes maisons individuelles, répondant aux attentes d'une population de cadres, professions intermédiaires et de ménages avec enfants parmi les plus élevées des EPCI héraultais.
- On notera depuis 2010, une accentuation de l'effet de ciseau induit par la diminution des prix médian minimaux et l'augmentation des prix médian maximaux

Les prix médian les plus bas, constatés à l'ouest, diminuent par rapport à 2010 quand les prix médians les plus haut, constatés à l'est, augmentent pour les maisons et la plupart des typologies d'appartements. Ainsi, pour les maisons, comme pour les appartements, le creusement de l'écart s'accroît entre l'Est et l'Ouest de l'Hérault.

6 Les besoins en logements

Evaluation des besoins en logements par département à l'horizon 2030.¹³



¹³ Données issues de l'Etude « Evaluation des besoins en logements en Languedoc-Roussillon et déclinaisons territoriales – Septembre 2014 – Guy Taëb Conseil pour la DREAL LR »

Analyse du marché immobilier entre 2010 et 2016

Le département de l'Hérault compte près de 700 000 logements dont 3/4 de résidences principales et un taux de vacance relativement stable d'un peu plus de 7%. Ce parc est en augmentation plus importante que celle de la population en raison du phénomène de décohabitation et 1/3 sont des petits logements (T1/T2). En revanche depuis le pic de 2007, on constate un ralentissement global de son augmentation. Les besoins à l'horizon 2030, estimés à 9233 logements, demeurent importants. Les locataires sont de plus en plus nombreux et 57% des ménages sont éligibles à un logement social quand le parc public représente seulement 11% des résidences principales. 1/3 du parc privé est ancien (achevé avant 1970) et 9% est identifié comme potentiellement indigne. Le prix des logements neufs dans l'Hérault augmente dans une moindre mesure que dans la région mais reste supérieur. On constate un rapport de 1 à 4 de l'ouest à l'est du département, cet écart ayant tendance à se creuser encore.

Le marché immobilier héraultais peut être observé de manière sectorisée :

- Sur la frange littorale, la métropole et l'est du département, les logements collectifs sont majoritaires dans la construction neuve, diminuant la surface consommée par logement. C'est sur ce territoire densément peuplé qu'est concentrée une grande majorité du parc et de la demande sociale. Le prix de l'immobilier ancien est élevé et a augmenté significativement entre 2010 et 2016, en particulier dans le périurbain ouest de Montpellier.
- Au centre et dans l'arrière-pays moins urbanisés, le ralentissement de la consommation des sols est moins ou pas constaté. Ce territoire est caractérisé par un parc privé ancien impliquant une part importante de logement potentiellement indigne.

IV CONCERTATION TERRITORIALE SUR LES ENJEUX DES POLITIQUES DE L'HABITAT

Le diagnostic territorial et l'analyse du marché immobilier (partie 2 et 3) ont été présentés lors des réunions de concertation en tant que propos introductifs. En plus de permettre de partager ces constats et de nourrir les échanges, l'intérêt résidait dans la confrontation entre la réalité statistique et la réalité du terrain.

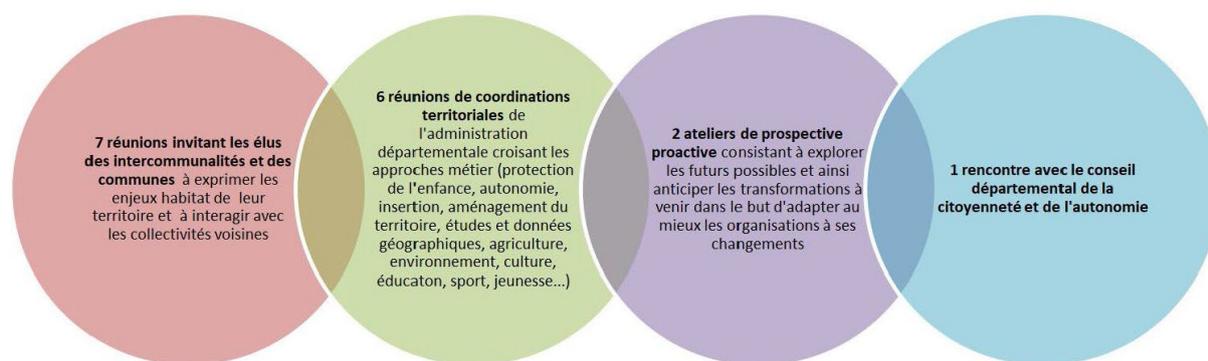
1 Méthodologie

Aux termes des articles L302-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le plan départemental de l'habitat est élaboré conjointement par l'Etat, le Département et les établissements publics de coopération intercommunale ayant adopté un programme local de l'habitat ou ayant délibéré pour engager la procédure d'élaboration d'un tel programme.

Les concertations sont menées par une section départementale du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

La concertation a donc été ouverte lors de la séance du comité départemental de l'habitat et de l'hébergement du 1^{er} octobre 2018, présidée conjointement par Messieurs le Préfet de l'Hérault et le Président du conseil départemental (voir liste des membres en **Annexe V.1**

Afin d'assurer une concertation aussi large que possible, plusieurs réunions territoriales et thématiques ont suivi :



Réunions :	Territoire couvrant les EPCI et leurs communes suivantes :
Bassin de Thau	Sète Agglôpole Méditerranée
Biterrois	CA Béziers Méditerranée CA Hérault Méditerranée
Cœur d'Hérault	CC du Clermontais CC Lodevois et Larzac CC Vallée de l'Hérault
Montpelliérain	Montpellier Méditerranée Métropole
Petite Camargue	CA du Pays de l'Or CC du Pays de Lunel
Pic Saint-Loup Cévennes	CC des Cévennes gangeoises et suménoises CC du Grand Pic Saint-Loup
Haut Languedoc	CC des Monts de Lacaune et de la montagne du Haut Languedoc CC du Minervois au Caroux CC Grand Orb, Communauté de communes en Languedoc CC la Domitienne CC les Avant-Monts CC Sud Hérault

2 Retour de concertation

Les propos recueillis lors des réunions de concertations sont regroupés en cinq items principaux :

Aménagement du territoire

- La paupérisation et/ou la désertification des centres-villes conduit à un consensus sur l'importance de la reconquête des centres anciens. En complément, pour réguler la spécialisation des territoires et contrôler l'étalement urbain, la nécessité de déployer des politiques publiques de contrôle du marché foncier est soulignée.
- L'aménagement de la zone littorale impactée par la montée du niveau de la mer est également une problématique émergente de ces débats.
- La proximité d'espaces naturels est perçue comme un facteur d'attractivité pour l'habitat. Cependant cet attrait est insuffisant en soi et doit être assorti de services et d'un réseau de transport public efficace.
- A ce titre, le déploiement du très haut débit va influencer l'organisation territoriale. Une convention entre les opérateurs et l'État est en cours afin de déployer le très haut débit sur l'ensemble du territoire.

Ce dernier est découpé en 2 zones :

- Une zone d'initiative privée (composée de la zone très dense – ville de Montpellier - et de la zone AMII¹⁴) qui représente 1/3 du territoire et 2/3 de la population. La zone AMII couvre 56 communes de l'Hérault. Ces communes seront raccordées en fibre optique d'ici 2020 ou 2022 par les opérateurs privés.
- Une zone d'initiative publique, les 2/3 du département, soit 286 communes qui couvrent 255 000 foyers. Après signature du contrat de DSP en février 2018, les travaux ont débuté et l'ensemble du département sera raccordé en fibre optique d'ici 2022 (255 000 prises).

Subséquentement au développement de nouvelles technologies, la fibre pourra accompagner l'émergence de nouveaux services à la population. Cette révolution numérique ouvre de nouveaux horizons et de nouvelles opportunités pour le développement du territoire et pour l'amélioration de la vie quotidienne

- Se pose également le sujet de la non-péréquation de la répartition des richesses (taxe professionnelle) et le phénomène suivant est décrit : les blocs communaux qui n'ont pas de revenus fiscaux liés à des activités économiques compensent par l'impôt sur les habitants. Ces derniers se dirigent alors vers des communes où l'impôt est moins élevé, tout en continuant de « profiter » des équipements publics des communes voisines (transports publics, équipements culturels ou sportifs...).
- La réflexion doit donc être conduite à une échelle interterritoriale, celle du Pays par exemple ou d'un SCOT. Mais l'exercice démocratique contraint chaque maire dans sa logique communale. L'élaboration du plan départemental de l'habitat est donc utile à la concordance des politiques locales. Les réunions de concertations peuvent être à ce titre des opportunités pour échanger sur des enjeux communs, néanmoins le taux de participation traduit une dynamique stratégique et inter-intercommunale encore naissante.
- La question centrale du PDH serait donc : quelle carte sociodémographique souhaite-t-on ? Soit, comme le proposent notamment les promoteurs, on construit pour les populations en place, mais on creuse ainsi les disparités territoriales. Soit on vise un rééquilibrage et on construit pour les populations à venir.

Economie et tourisme

- La création d'emplois n'est pas suffisante pour rendre un territoire attractif. L'offre d'habitat et de services doit également être adaptée sans quoi les maires constatent que les ménages ne s'installent pas dans la commune.

¹⁴ Appel à Manifestions d'Intention d'Investissement

- L'économie touristique a besoin de propositions d'hébergement, mais plusieurs écueils sont inhérents :
 - L'hébergement touristique a un effet inflationniste sur le parc ;
 - Le développement des locations meublées touristiques à partir de plate-forme de réservation en ligne (type « Airbnb ») réduit l'offre de résidences principales ;
 - L'hébergement touristique du littoral remplit la fonction de logement étudiant hors période estivale, mais dans des conditions de confort thermique médiocre ;
 - Comment loger les saisonniers à un coût supportable dans les zones touristiques et jusqu'où peut-on aller dans « l'expérimentation » pour trouver de nouvelles pistes ?
 - La résidence secondaire « fige » souvent le bâti dans un statut de sous occupation, voire de sous entretien. De plus, les propriétaires qui se déplacent pour des séjours courts ne consomment pas dans la commune.

Foncier

- Tant que l'immobilier sera le seul faire valoir économique du foncier il sera difficile de préserver les terres agricoles.
- Cependant, l'artificialisation des sols d'une part, et le réchauffement climatique, responsable de la raréfaction de la ressource en eau d'autre part, rappellent la nécessité de consacrer des espaces protégés pour préserver les sources et les terres « nourricières ».
- Une politique foncière permet de maîtriser les prix et de constituer des réserves. Or dans certains secteurs convoités, les prix du foncier ont été fixés pendant des années par les seules transactions privées. Les prix ont augmenté dans une telle proportion qu'il ne permet plus aujourd'hui aux communes d'acheter au prix du marché libre.
- Le parc immobilier pavillonnaire n'est pas adapté au vieillissement des ménages.
- Le tissu pavillonnaire peu dense est en mutation avec le phénomène « Bimby » : de petites parcelles sont détachées des terrains d'assiette du pavillonnaire ancien pour le rentabiliser et correspondre aux possibilités financières des futurs accédants. Cette reconfiguration du tissu bâti, qui a pour vertu de ne pas consommer de nouveaux espaces vierges, est cependant guidée par la seule logique économique, sans stratégie globale d'aménagement.

Politique d'aide au logement

- Les élus regrettent que le niveau actuel et futur des obligations de la loi SRU ne puisse être mieux articulé avec les capacités et la réalité des territoires concernés. Une logique de mutualisation à l'échelle intercommunale devrait pouvoir être imaginée mais cela relève du niveau législatif.
- Le sans-abrisme, anciennement réservé aux grandes villes, se rencontre maintenant dans des petites communes.
- Les LLS neufs ont des loyers et charges souvent trop élevés pour certains ménages, surtout en opérations mixtes.
- Les dispositifs de lutte contre l'indécence sont efficaces localement, mais les difficultés de traitement persistent sur les copropriétés. Ceci étant, ces politiques sont très coûteuses.
- Là où les bailleurs sociaux ne viennent pas (opérations trop petites, gestion d'un parc social trop réduit, faiblesse de la demande sociale ...), la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage d'opérations de logement social directement par la commune est possible mais risquée. Il faut que la location du bien acheté par la commune soit suffisamment rentable et permette de rembourser les emprunts, et que la commune dispose d'un minimum de capacité à assurer la gestion patrimoniale et locative des biens.
- Expériences intéressantes de baux glissants et d'accompagnement social vers l'auto-réhabilitation (compagnons bâtisseurs).
- Il est à noter les cas où la promotion privée a mis sur le marché des appartements neufs défiscalisés pour les investisseurs, mais dont les loyers, quoique conventionnés, restent inabordables pour beaucoup de ménages. Les logements sont vacants, les investisseurs sont « bloqués » dans leur remboursement d'emprunt sans ressource et l'accès au logement n'est pas amélioré pour les ménages locaux.

Formes d'habitat

- Les attentes des jeunes ménages ont évolué dans la taille des logements (ne plus s'endetter à vie pour un vaste pavillon), ils apprécient d'avoir un petit extérieur mais sans obligation d'entretien chaque weekend). Il y a aussi une évolution des goûts et des modes architecturales : le style contemporain remplace les grandes maisons « traditionnelles » ou « provençales ».
- Les territoires ruraux constatent l'arrivée de Montpelliérains attirés par une fiscalité locale plus accessible. Mais ces néoruraux ne participent pas à la vie du village ; seules les animations locales notamment vers les enfants permettent une certaine socialisation.

- Le réchauffement climatique et l'imperméabilisation des sols entraînent l'augmentation du risque d'inondation marine et fluviale. Il convient donc de travailler sur la montée du niveau de la mer en anticipant le recul des populations du littoral, d'une part, ainsi que sur la transparence hydraulique des habitations, d'autre part.
- L'habitat traditionnel et le cadastre napoléonien pourraient inspirer un modèle d'aménagement résilient.
- Il est indispensable de mieux intégrer le végétal dans la ville afin de réduire les îlots de chaleur dans les aménagements, voire d'intégrer une réflexion sur les aspects sanitaires dans les processus d'aménagement (lutte contre la propagation de moustiques ou de virus).
- Il faut réinterroger les espaces collectifs des villes pour les adapter aux nouvelles demandes sociales (jardins partagés, réintroduire les communs ...)
- Il faut développer des résidences/immeubles avec des espaces partagés (espaces numériques, techniques, ludiques pour les enfants, etc.), encourager l'échange de services et accompagner l'habitat participatif intergénérationnel et les co-locations sous différentes formes.
- En complément des résidences autonomie, des structures autonomes de 2 à 5 résidents qui jouiraient de l'appui des services de l'EHPAD de rattachement, permettraient de démultiplier les offres de service intermédiaire au plus près des lieux de vie des personnes vieillissantes.

Scénarios prospectifs

- La méthode heuristique se base sur une hypothèse de rupture dans 40 ans. Son but est de guider la réflexion prospective vers des scénarios d'extrapolation et d'en définir les causes et les conséquences. Ils permettent alors d'imaginer les moyens et politiques à mobiliser pour éviter les écueils identifiés ou au contraire favoriser les effets positifs. Quatre situations de rupture ont été testées. Les résultats bruts sont consultables en **Annexe IV.2**.

Ces résultats illustrent l'usage de la méthode sur l'écriture de scénarios prospectifs, d'une part et alimentent un laboratoire d'idée pourvoyeur d'innovation, d'autre part.

Concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat

La concertation élargie aux acteurs des politiques locales de l'habitat a permis d'une part de confirmer et partager les éléments de diagnostic et d'autre part, de dégager des pistes de stratégies nouvelles dans tous les domaines touchant à l'habitat.

L'aménagement du territoire de l'Hérault doit concilier des enjeux territoriaux multiples : reconquête des centres anciens, lutte contre l'étalement urbain, protection des espaces naturels et du littoral. Les politiques de l'habitat y jouent un rôle central et ont donc été discutées en corrélation avec : le développement économique, les stratégies foncières, la politique d'aide au logement, les formes d'habitat ...

Entre le constat d'une évolution des attentes des habitants et la nécessaire adaptation des formes urbaines liée au changement climatique, des **modèles d'habitat innovants sont à expérimenter.**

V COHERENCE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT ET DES POLITIQUES SOCIALES

1 De l'hébergement vers le logement

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de l'Hérault est approuvé conjointement par le représentant de l'Etat dans le département et le président du Conseil Départemental en mars 2007. Il s'inscrit dans un contexte légal renouvelé impliquant une articulation des politiques d'hébergement, d'accès et de maintien dans le logement, seule à même de permettre d'accompagner les publics les plus fragiles tout au long de leur parcours résidentiel. Ainsi le plan s'inscrit dans une logique de décloisonnement des interventions, d'évolution des pratiques et de fluidification des parcours des publics vulnérables et vise à limiter les ruptures imputables à un déficit de coordination de l'ensemble des partenaires.

Les différentes politiques publiques mises en œuvre en matière de logement doivent pouvoir s'appuyer sur le PDALHPD pour s'assurer de la prise en compte des besoins des personnes défavorisées. C'est le cas du PDH qui relaye les préconisations du PDALHPD pour ce qui touche à la production.

Le PDALHPD s'articule autour de 4 axes d'intervention :

- ✓ Axe 1 : Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des publics du plan.
- ✓ Axe 2 : Faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins.
- ✓ Axe 3 : Améliorer l'observation sociale et la connaissance des publics prioritaires
- ✓ Axe 4 : Améliorer l'accompagnement et la coordination des acteurs.

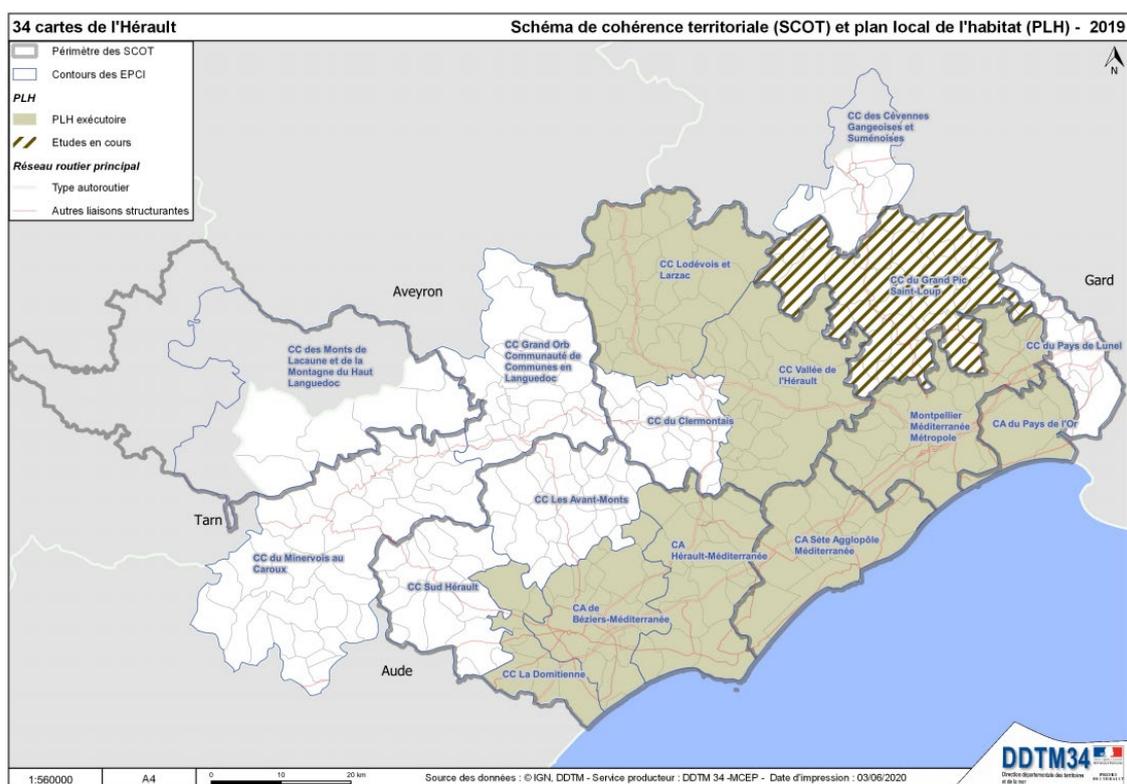
Ces axes d'intervention se déclinent en 9 fiches-actions dont la première « accroître l'offre de logements locatifs du parc public et privé répondant aux besoins des ménages et expérimenter un produit logement très social » présente le plus d'interactions directes avec le PDH.

En ayant préalablement ciblé les publics prioritaires (cf **Annexe V.1.a**), les politiques de peuplement et d'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans le logement donnent lieu à une batterie d'outils et de dispositifs dont les principaux sont exposés en **Annexe V.1.b**

2 Déclinaison des politiques locales de l'habitat dans l'Hérault

Instauré par la Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique élaboré pour 6 ans, par une collectivité territoriale afin de définir la politique en matière de logement et d'hébergement du territoire.

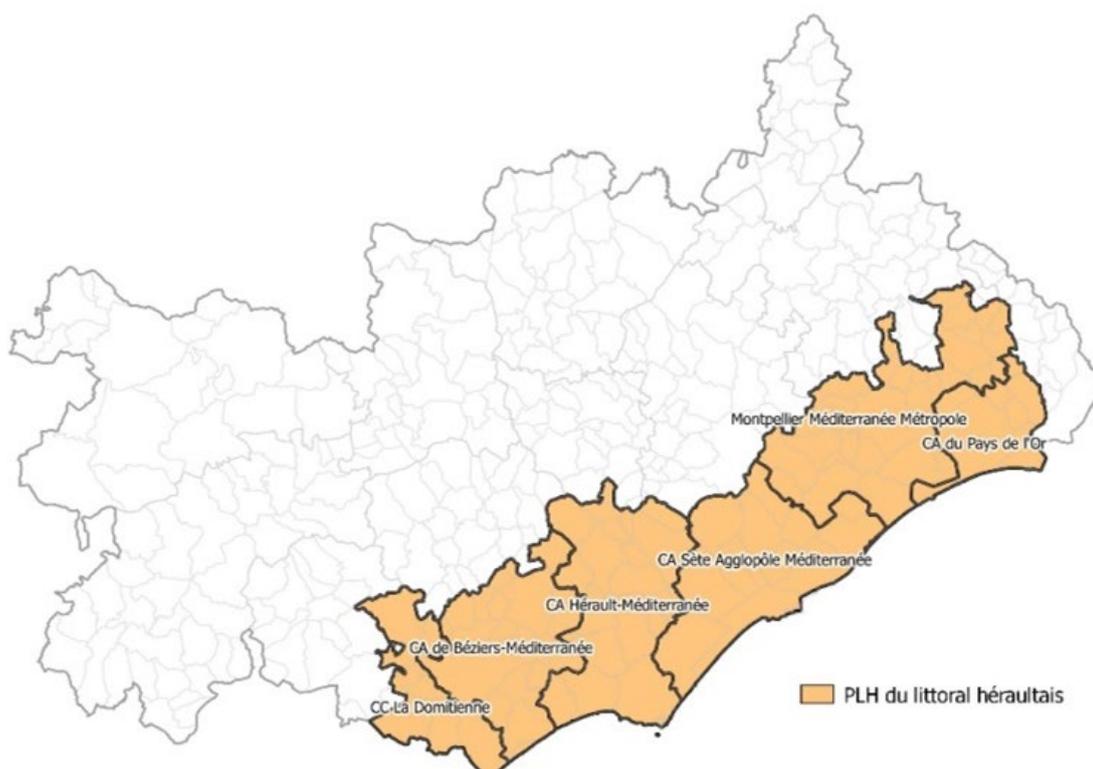
8 PLH sont actuellement opposables dans l'Hérault dont 6, le long du littoral. Les plus grandes agglomérations de l'Hérault sont ainsi couvertes, à l'exception du secteur de Lunel pourtant soumis à obligation. Le reste du territoire se dote peu à peu en fonction de la pression périurbaine (le long de l'A750/A75 avec les PLH du Lodévois-Larzac et de la Vallée de l'Hérault, et l'étude en cours d'un PLH sur le Grand Pic Saint Loup ; Le secteur de La Domitienne aux abords de l'agglomération biterroise).



2.1 Les programmes locaux de l'habitat du littoral héraultais

En **Annexe V.2**, les six PLH en vigueur sur le littoral sont synthétisés :

- ✓ Le territoire de la Métropole de Montpellier (PLH 2019-2025)
- ✓ Le territoire Hérault Méditerranée (PLH 2012-2018 - prorogé jusqu'en 2020)
- ✓ Le territoire de Sète Agglopolie Méditerranée (PLH 2019-2025)
- ✓ Le territoire du Pays de l'Or (PLH 2015-2020)
- ✓ Le territoire de l'agglomération de Béziers (PLH 2013-2019 - prorogé jusqu'en 2021)
- ✓ Le territoire de la Domitienne (PLH 2017-2023).



2.2 L'articulation des politiques de l'habitat sur le littoral héraultais

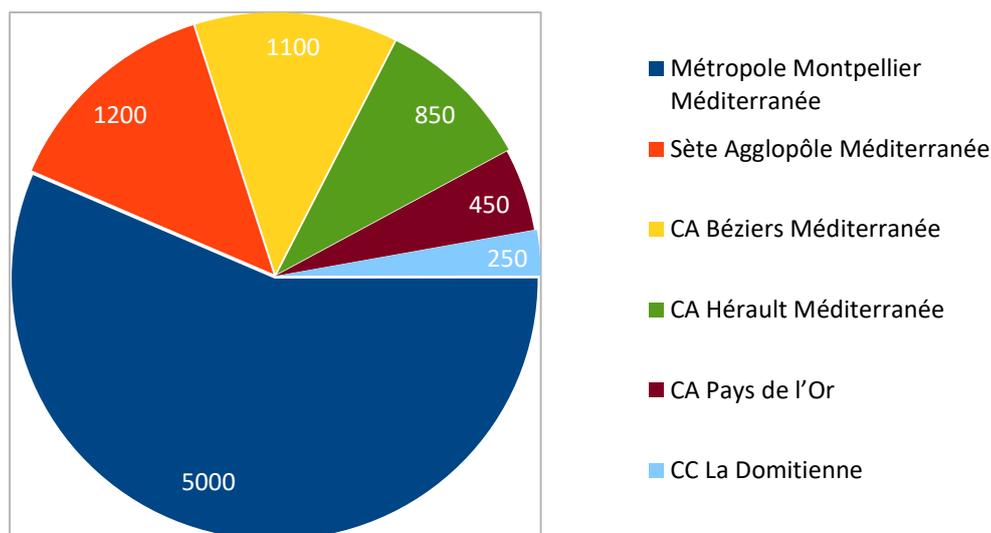
Face à une forte croissance démographique constante portée par un solde migratoire positif sur la période 2011-2016 (1,70 % par an, dont 1,03 % lié au solde migratoire pour le seul territoire de la Métropole - source Insee), les politiques de l'habitat développées dans les PLH du littoral visent à répondre à un fort besoin en logements, selon 4 principales orientations.

2.2.1) Conforter une production de logements diversifiés pour répondre aux besoins des populations

Sur un secteur littoral qui accueille la plus grande part de la population départementale (50 % de la population héraultaise réside dans les 3 principales villes de Montpellier, Béziers et Sète - source Insee) et regroupe 80 % du parc immobilier départemental, la définition d'objectifs de production d'une offre nouvelle varie selon les caractéristiques des territoires.

Parmi les 6 EPCI concernés, la Métropole de Montpellier présente logiquement l'objectif de production de logements le plus élevé (plus de 5 000 logements par an). Puis viennent les trois importantes agglomérations qui-tendent à produire entre 850 et 1200 logements en moyenne par an : Sète Agglopôle Méditerranée 1 200 logements, CA Béziers Méditerranée 1100 et CA Hérault Méditerranée 850. De taille relativement réduite, le Pays de l'Or et La Domitienne ont des objectifs plus limités compte tenu de leur taille (respectivement 450 et 250 logements par an). Au total, ce sont près de 8 900 logements qui sont envisagés dans les PLH couvrant le littoral.

Production envisagées de logements dans les PLH des EPCI du littoral héraultais

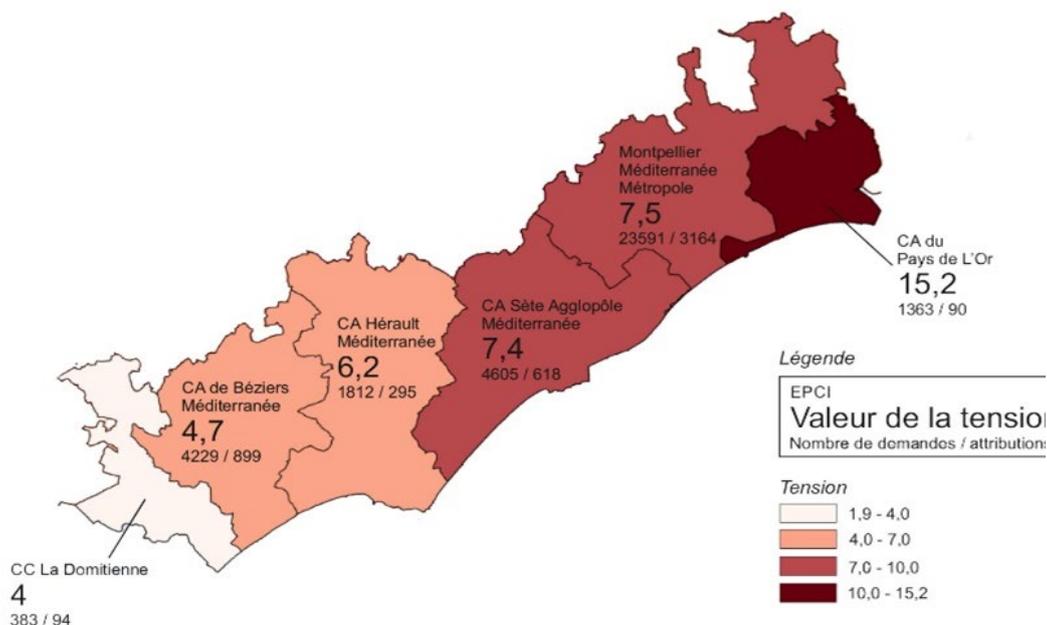


En matière d'accueil des ménages les plus modestes ou en situation de précarité, les PLH expriment une volonté de diversification de la production de logements. En 2016, les revenus médians constatés au sein de ces territoires sont, pour 4 des 6 EPCI du littoral, inférieurs à la moyenne départementale de 19 575 € par unité de consommation (source Insee 2016) :

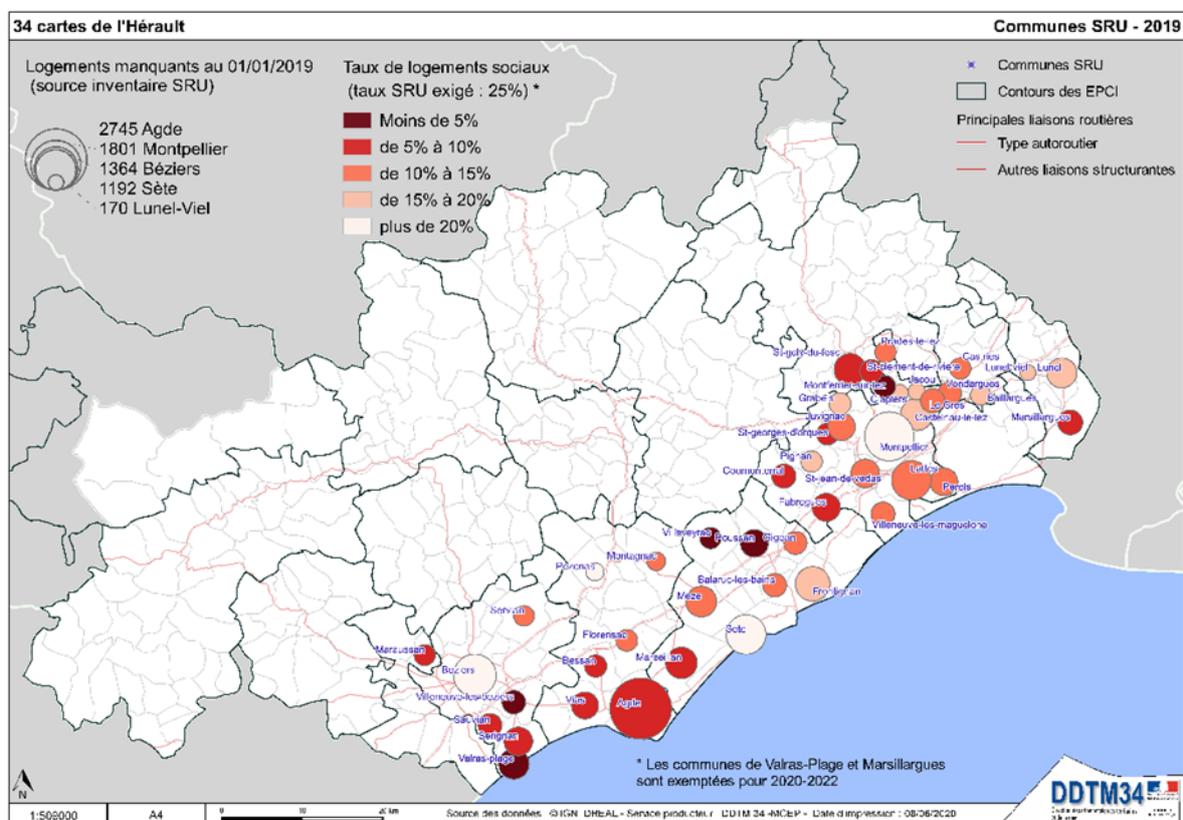
- ✓ la CABM 17 371 €/UC,
- ✓ la CAHM 18 330 €/UC
- ✓ SAM 19 160 €/UC
- ✓ La Domitienne 19 436 €/UC

Seuls ceux de la Métropole (20 274 €/UC) et de la CA Pays de l'Or (21 852 €/UC) dépassent le niveau départemental et national (20 809 €/UC). Deux communautés d'agglomération présentent des taux de pauvreté supérieurs à la moyenne départementale (19,2 % en 2016 - source Insee) : la CAHM (21,1 %) et la CABM (26,5 %).

Les EPCI de la bande littorale présentent les plus fortes tensions en matière d'accès au logement social de la région Occitanie : 37 052 demandes pour 5 279 attributions, soit une tension moyenne de 7 (allant de 4 demandeurs pour 1 attribution pour la CC La Domitienne à 15,2 pour la CA Pays de l'Or – source SNE 2017-2019).



En tenant compte des obligations SRU de disposer de 25 % de logements sociaux (46 communes concernées sur les 342 communes de l’Hérault), la plupart des PLH déterminent des objectifs de production de logement social qui s’élèvent à environ 30 % environ de l’offre nouvelle (27 % pour la CAHM à 40 % pour 3M). De plus, afin de proposer une offre adaptée aux ressources des ménages, ils envisagent des objectifs de construction en accession abordable (17 % pour 3M).



Dans ce contexte, la maîtrise du foncier, l'élaboration de documents d'urbanisme adaptés et la mobilisation des outils d'aménagement constituent des éléments déterminants pour la traduction opérationnelle des orientations du PLH. Parmi la diversité des moyens visés dans les PLH, seule la Métropole mobilise celui de l'intégration intercommunale du PLU. À noter aussi que les outils d'aménagement à forte contrainte (DUP expropriation) sont très rarement mobilisés à des fins de création de logements sociaux.

2.2.2) Renforcer une offre adaptée aux besoins des publics spécifiques

La génération actuelle de PLH a fait émerger la nécessité de renforcer l'offre de logements adaptée aux besoins des publics spécifiques : accueil des seniors et jeunes (adaptation du logement, structures dédiées ...), personnes en situation de handicap et ménages les plus défavorisés. Cette diversité des situations appelle à des réponses multiples.

Pour les seniors ou les personnes confrontées à une situation de handicap, les actions souhaitées visent l'adaptation des logements privés ou publics, l'hébergement en structures dédiées (résidences sociales, foyers d'hébergement permanent ou temporaire, établissements médicalisés, résidences d'accueil, mais également logement intergénérationnel ou habitat inclusif...). Elles prennent en compte des éléments du schéma départemental de l'autonomie 2017-2021.

En ce qui concerne les jeunes, les besoins diffèrent selon les parcours de vie (apprentis, étudiants, ménages en début de parcours professionnel et familial, jeunes en rupture sociale...) et les dispositifs sont variés (résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, résidences étudiantes, logements locatifs sociaux...). À noter qu'il n'existe pas de cadrage départemental de cette population dont les caractéristiques et les besoins restent assez peu appréhendés et partagés (un observatoire est en cours de montage à 3M).

Pour développer l'offre destinée aux personnes les plus défavorisées (personnes isolées ou ménages en grandes difficultés économiques et sociales), les PLH font état des équipements réalisés et des projets de création de structures collectives d'hébergement d'urgence et de logements d'insertion (les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les maisons-relais, les résidences d'accueil, les centres d'accueil pour les demandeurs d'asile...). Dans ce domaine, il s'agit de désengorger les établissements spécialisés existants et d'améliorer les parcours résidentiels des personnes concernées, notamment par un accompagnement dans la transition vers un logement autonome (intermédiation locative, bail glissant, plan « Logement d'abord » sur 3M). Le PDALHPD permet de donner un cadrage d'ensemble.

Les territoires littoraux héraultais intègrent les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (équipements, sédentarisation, habitat adapté...). La majeure partie des dispositions du SDAGV 2018-2024 est aujourd'hui en phase de réalisation, notamment grâce à l'effort consenti par la Métropole (création de trois aires d'accueil et de trois aires de grands passages, conversion de terrains familiaux en habitats adaptés) et par SAM (aménagement de deux aires d'accueil et d'une aire de grand passage).

Enfin, les PLH du littoral commencent à prendre en charge des problématiques locales spécifiques, telles que le logement des travailleurs saisonniers (projet de structure d'accueil mutualisable avec d'autres publics sur la CAHM ou mobilisation de logements adaptés aux besoins temporaires sur SAM), la cabanisation ou la transformation de locaux d'habitation en locaux touristiques (3M et SAM). Mais beaucoup reste à faire en ces domaines pour définir des réponses opérationnelles et se saisir de certains aspects essentiels encore absents tels que l'avenir des copropriétés touristiques des stations littorales.

2.2.3) Requalifier le parc existant et redynamiser les centres-bourgs

Afin de lutter contre la dégradation du parc existant liée à des phénomènes multiples (vacance des logements, précarité énergétique, dévalorisation de l'immobilier, inadaptation des logements, déclin des centres anciens, concurrence avec la production neuve ...), les politiques de l'habitat intègrent de multiples dispositifs mobilisables en milieu rural et urbain (bourgs, villes ou agglomérations) sur une période pluriannuelle.

Parmi les outils mis en avant, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui visent à réhabiliter des logements anciens privés appartenant à des propriétaires occupants ou bailleurs sont les plus usitées pour la lutte contre l'habitat indigne, le renouvellement urbain ou le traitement des copropriétés dégradées. Entrés en vigueur en 2019, les PLH de SAM et de 3M citent par exemple une OPAH sur les 14 communes de SAM doublée d'une OPAH-RU sur le centre ancien de Sète, d'une OPAH-CD sur le quartier Mosson à Montpellier, tournée vers le traitement des copropriétés dégradées ... De même, un programme d'intérêt général PIG, lancé en 2019 par le Conseil départemental pour assurer l'amélioration de l'habitat sur plusieurs intercommunalités, s'applique notamment à la CA Pays de l'Or et la CC La Domitienne.

Sur le renouvellement urbain, les PLH les plus récents (3M et SAM) relaient les opérations en cours ou en projet en vue de démolir le parc le plus obsolète et de reconstruire une offre plus diversifiée, notamment dans le cadre des interventions ANRU dans les quartiers de grands ensembles (Mosson et Cévennes à Montpellier, île de Thau à Sète) et les centres anciens (Sète) en articulation avec le plan national « initiative copropriété » qui s'adressent spécifiquement aux copropriétés les plus dégradées ou la démarche nationale « Action Coeur de ville » sur le centre-ville de Sète.

Ces démarches témoignent de la montée en charge du renouvellement urbain dans les préoccupations territoriales. Elles soulignent la nécessité d'une nouvelle attractivité des centres-ville, mais sans encore pour autant mettre en balance l'indispensable limitation drastique du développement en extension ... Le plus souvent les deux modes de production de l'habitat (en extension et en renouvellement urbain) coexistent dans les PLH sans forcément être bien articulés, voire se situent en concurrence l'un l'autre. La démarche de 3M est de ce point de vue la plus avancée dans une cohérence d'ensemble grâce à un SCOT plus offensif et un PLH élaboré conjointement et surtout la mise en place d'un PLU intercommunal en déclinaison (c'est le seul territoire intercommunal du littoral qui a la compétence urbanisme).

2.2.4) Apporter une réponse cohérente à l'échelle des territoires

Les PLH s'inscrivent dans une stratégie de développement urbain, économique et social à l'échelle des intercommunalités, mais également en lien avec les territoires voisins. Cependant, cette dimension interterritoriale est assez peu investiguée dans chacun des documents et laisse les partenaires et acteurs locaux de l'habitat, associés dans les instances d'animation de chaque PLH, le soin de porter plus ou moins bien les nécessités de cette cohérence.

2.3 Les enjeux du reste du territoire héraultais en matière de PLH

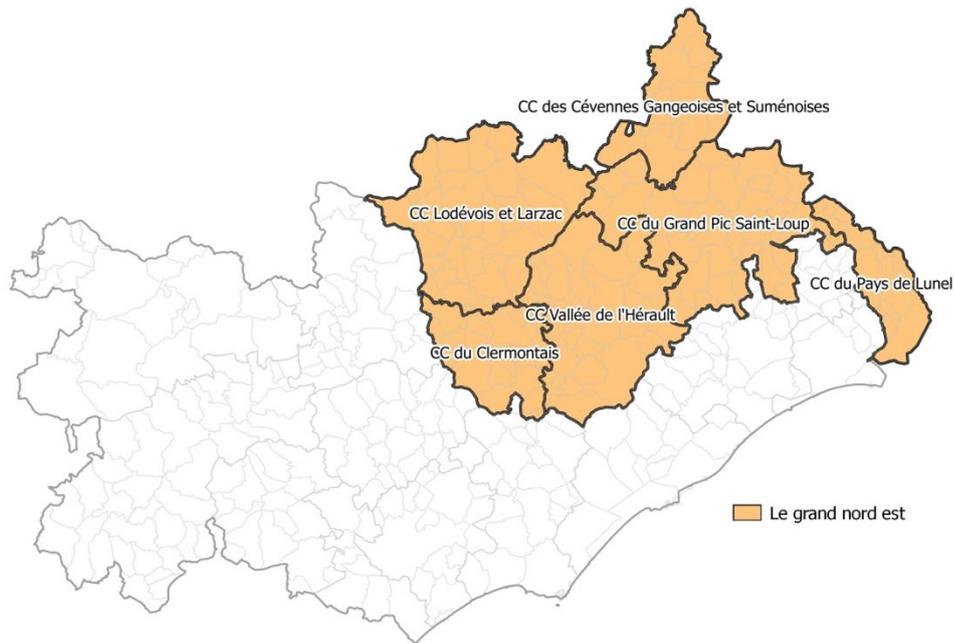
En dehors des 6 EPCI du littoral, le territoire de l'Hérault est peu couvert par les PLH. En effet, hormis la CA du Pays de Lunel, les territoires en question sont peu urbanisés. Au total, ce territoire se compose de 10 EPCI pour deux PLH (et un troisième, en cours de réalisation, pour la CC du Grand Pic Saint Loup). Cette partie de l'Hérault sera traitée en deux sous-ensembles : le grand nord-est, à dominante rurale, mais qui connaît des dynamiques de périurbanisation significatives. Et le grand nord-ouest, territoire rural confronté au vieillissement de sa population et au défi de la revitalisation de ses centres-bourg.

2.3.1) Le grand nord-est : entre ruralité et influence métropolitaine

Sur le grand nord-est, la plupart des territoires sont marqués par l'influence urbaine de la Métropole. Toutefois, dans les secteurs ruraux les plus éloignés, ce phénomène a tendance à s'atténuer. Cette partie abordera ce territoire constitué de 6 EPCI dont deux disposent d'un PLH opposable :

- ✓ Le territoire de la Vallée de l'Hérault
- ✓ Le territoire du Lodevois-Larzac

En **Annexe V.3**, les PLH et une analyse des territoires non couverts sont synthétisés.

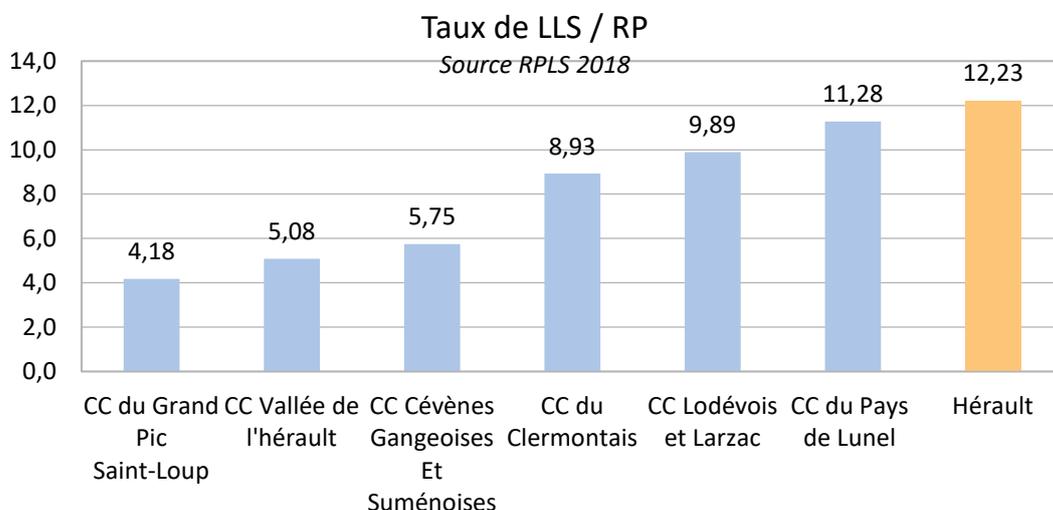


Les principaux enjeux du grand nord-est :

Sur la période récente 2011-2016, les évolutions démographiques des EPCI du grand nord-est suivent fortement le phénomène de périurbanisation métropolitaine avec des taux élevés sur les versants sud des trois EPCI les plus proches (la CC Vallée de l'Hérault, la CC du Clermontais et la CC Grand Pic Saint Loup), alors que les CC Cévennes Gangeoises-Suménoises et Lodévois-Larzac à l'extrémité nord du département, ont des taux nettement plus faibles (respectivement 0,72 % et 0,2 %). À l'est, la CC Pays de Lunel présente également un faible taux d'évolution démographique (0,67%). Ces trois derniers EPCI les moins dynamiques d'un point de vue démographique présentent également un taux de précarité 2016 au-dessus de la moyenne départementale (la CC Lodévois et Larzac avec un taux à 25,3 %, la CC Cévennes Gangeoises et Suménoises à 21,4 % et la CC Pays de Lunel à 20%). Seule la CC du Grand Pic Saint Loup (avec un revenu médian de 25 254 €/UC affiche des indicateurs de ressources nettement supérieures à la moyenne départementale (19 575 € - source Insee 2016).

Malgré ces situations démographiques diverses et des populations aux profils hétérogènes, la demande en logement social demeure « relativement » importante. Entre 2017 et 2019, elle est supérieure à la capacité d'accueil des territoires : la CC Vallée de l'Hérault (8,1 demandes pour 1 attribution - *source SNE*), la CC du Clermontais (7,2), la CC Pays de Lunel (6,8) et la CC du Grand pic St Loup (6,2). Sur la CC Lodévois Larzac et la CC Cévennes Gangeoises-Suménoises, le ratio demande/attribution est plus faible et atteint respectivement 4,7 et 4.

Il est à noter que ces niveaux s'établissent sur des volumes de demandes et d'attributions très faibles. Le parc social doit donc se développer sur ces territoires, mais de manière mesurée et surtout bien localisée en réponse à une demande précisément identifiée notamment sur les secteurs les plus ruraux.

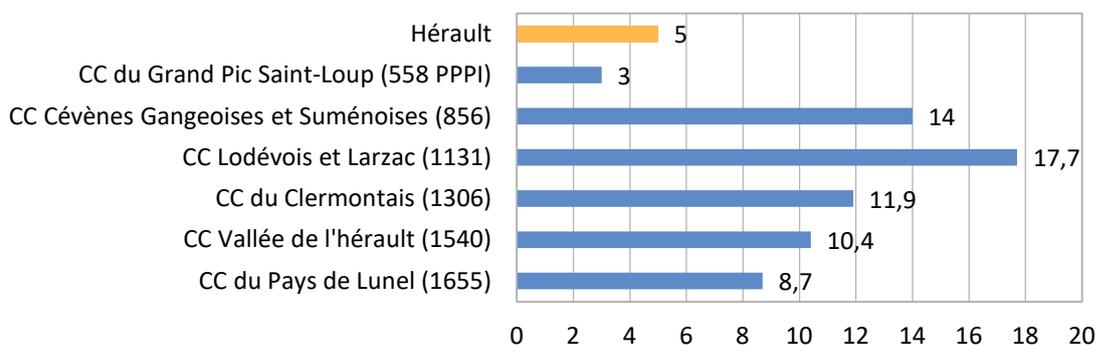


Au 1/01/2019, le secteur du grand nord-est comprend 5 communes SRU soumises à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux : St-Clément de Rivière (7,45 % source inventaire SRU) et St-Gély-du-Fesc (6,55 %) situées sur la CC Grand Pic St Loup, et 3 communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU au 1^{er} janvier 2019, Lunel (17,45 %), Lunel-Viel (15,10 %) et Marsillargues (9,12 %). Au total, il manque 2 659 logements sociaux à ces 5 communes pour atteindre leurs obligations légales au 1/1/19.

La mobilisation du parc ancien relativement dégradé s'affirme également comme un axe de développement majeur. À l'exception de la CC Grand Pic Saint Loup, la part des résidences principales potentiellement indigne est supérieure à la moyenne départementale (5%), notamment la CC Lodevois-Larzac qui apparaît particulièrement impactée par ce type d'habitat de qualité médiocre (18% de PPPI, soit 1131 logements potentiellement indignes) notamment sur Lodève.

La part des PPPI / PR Parc Privé

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

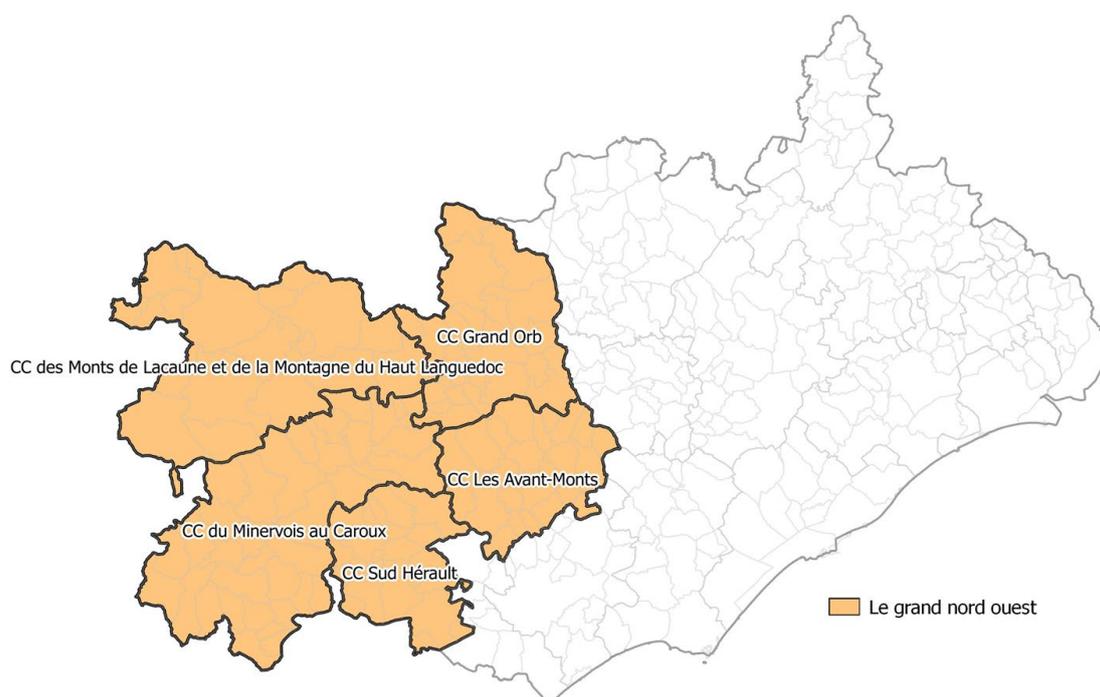


Dans la volonté de revitalisation des centres anciens, plusieurs dispositifs sont en vigueur sur le grand nord-est du département, dont une opération de revitalisation du centre-bourg de Lodève (2015-2021), une OPAH sur la CC Cévennes Gangeoises et Suménoises (2018-2021), un PIG sur la CC Vallée de l'Hérault (2018-2023) et un PIG départemental (2019-2022) sur 3 intercommunalités : la CC Pays de Lunel (hors ville-centre de Lunel), la CC Grand Pic St Loup et la CC du Clermontais. Lunel dispose d'une OPAH-RU (2020-2024) et deux conventions NPRNU et ORT sont en cours de réalisation. Un projet d'OPAH-RU sur Clermont-l'Hérault est à l'étude.

Sur ces 6 EPCI, la CC Lodevois et Larzac a pris la compétence urbanisme et a prescrit un PLU intercommunal. Effectivement le PLUi est un outil qui trouve sa pertinence pour répondre aux enjeux rencontrés (habitat dégradé, production de LLS ...). Les autres EPCI du territoire grand-est n'ont pas pris la compétence «urbanisme qui est restée à l'échelon communal.

Pour ce qui concerne l'accueil des gens du voyage, 4 EPCI devront compléter leurs équipements pour être à jour des dispositions définies par le SDAGV 2018-2024 : la CC Pays de Lunel (30 places de TF/HA), la CC Lodévois Larzac (16 places en AA), la CC Vallée de l'Hérault (16 places en AA) et la CC Grand Pic St Loup (8 places en AA).

2.3.2) Le grand nord-ouest : le logement face aux défis de la ruralité



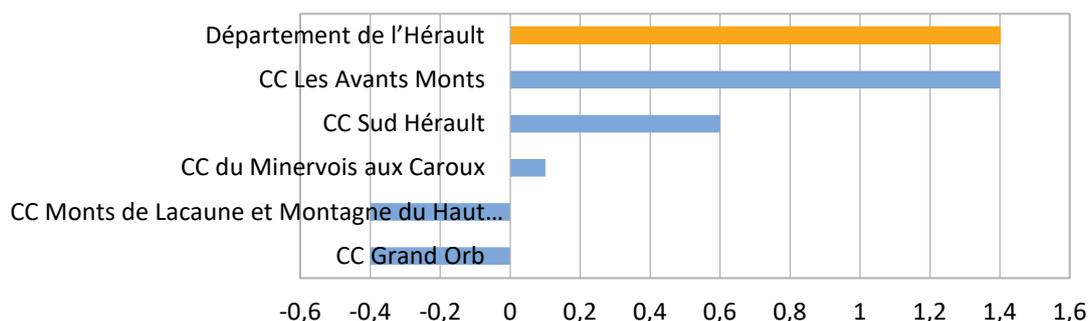
Située à l'ouest du département de l'Hérault et en limites de ceux de l'Aude et du Tarn, les 5 CC Grand Orb, Monts de Lacaune et Montagne du Haut Languedoc (pour les communes héraultaises), les Avant-Monts, Minervois au Caroux et Sud Hérault ont un profil d'habitat relativement homogène et se caractérisent par une population avec un niveau de vie proche

de la moyenne départementale, mais en revanche relativement plus âgée. Seule la CC du Minervois au Caroux présente un taux de pauvreté élevé, de 6 points au-dessus de la moyenne départementale.

Hormis pour les CC Sud Hérault et Les Avant-Monts, les autres EPCI présentent, soit de faibles taux démographiques, soit des taux négatifs pour les deux EPCI à l'extrême nord-ouest du département :

Taux de variation démographique entre 2011-2016

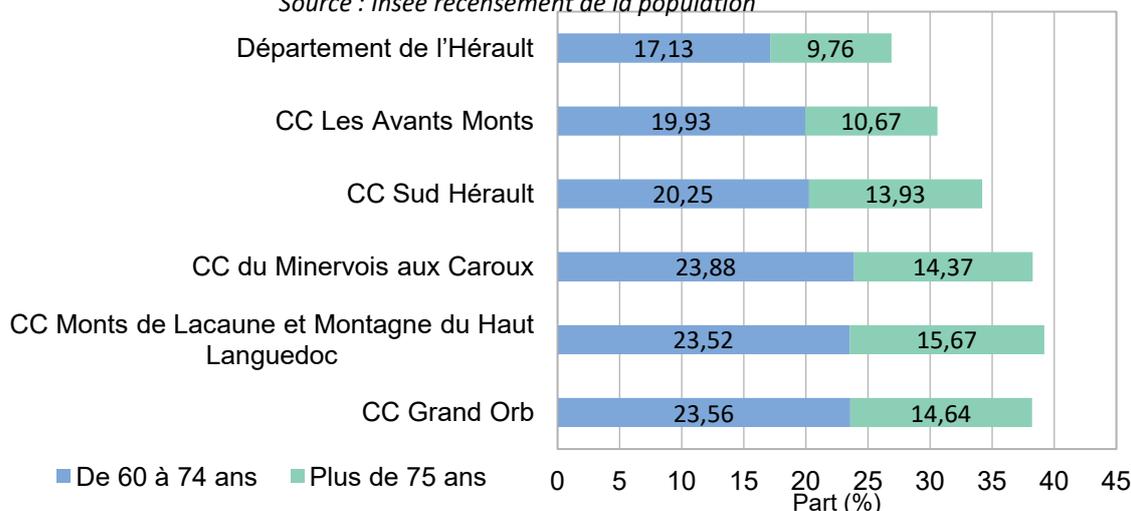
Source : Insee recensement de la population



Le phénomène de vieillissement de la population est significatif. Tous les EPCI du grand nord-ouest présentent une proportion de personnes de plus de 60 ans supérieure à la moyenne départementale. Pour trois d'entre eux (CC Minervois au Caroux, Grand Orb et Monts de Lacaune et Montagne du Haut de Languedoc), la part des personnes de plus de 60 ans s'approche et parfois atteint 40% de la population. De plus depuis 2011, chacun de ces EPCI dispose d'un taux d'évolution élevé de la tranche d'âge 60-74 ans (de + 10,8% pour la CC Sud Hérault à +20,8% pour la CC les Avant-Monts). Ce phénomène est un paramètre à prendre en compte dans la mise en place de programmes d'amélioration de l'habitat.

Part (%) des personnes de plus de 60 ans

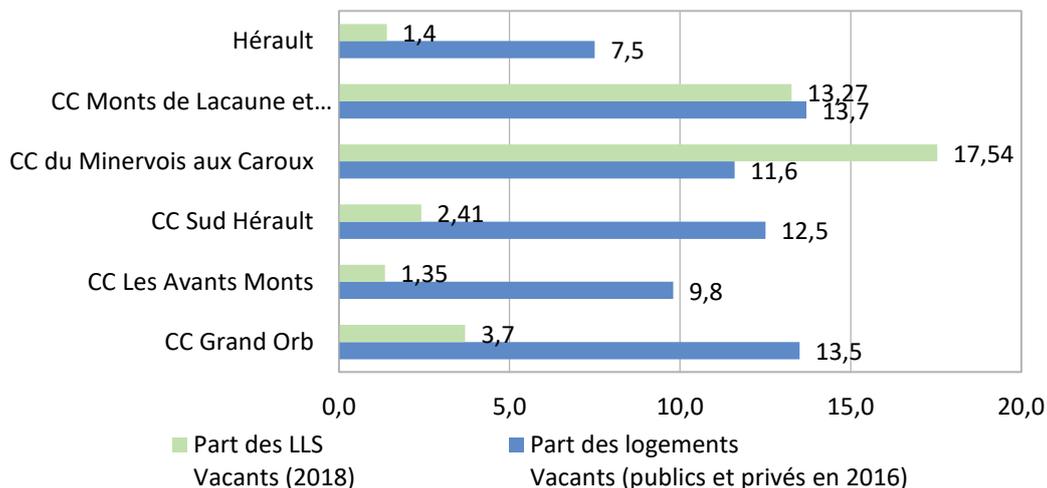
Source : Insee recensement de la population



En face de cette situation socio-économique, le parc de logements privés est marqué par une proportion importante de logements vacants nettement supérieure à la moyenne du département de l'Hérault. Tous les EPCI sont concernés et plus particulièrement les CC Monts de Lacaune et Montagne du Haut Languedoc et du Minervois au Caroux par cette importante vacance, qui se constate dans le parc privé et parfois public.

La part des logements vacants en %

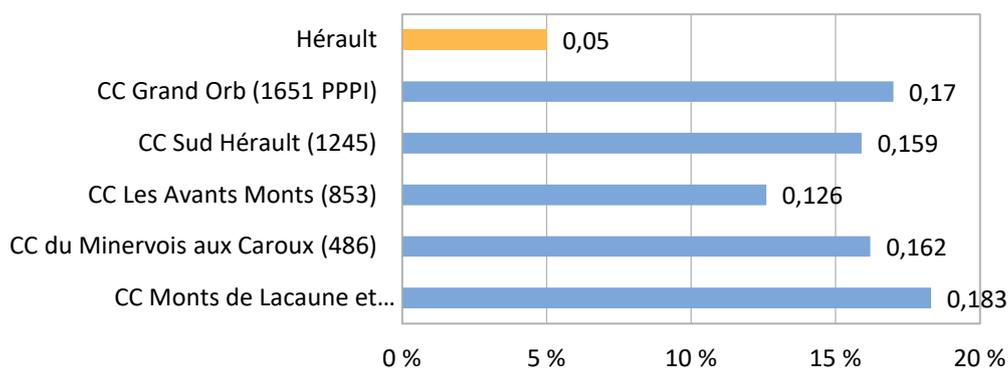
Source : RPLS MTES SoeS



De la même manière, la part de logements du parc privé potentiellement indignes (PPPI) est particulièrement élevée. Cette proportion de logements de qualité médiocre dépasse, pour quatre des cinq EPCI étudiés, trois fois la moyenne départementale. La CC du Grand Orb, avec 1651 PPPI, est l'EPCI le plus concerné par des logements potentiellement indignes. Ceux-ci se concentrent notamment sur la commune de Bédarieux qui développe depuis plusieurs années des démarches de RHI-THIRORI pour traiter les quartiers dégradés.

Part des PPPI / RP Parc Privé

Source : MTES - Filocom 2015 d'après la DGFIP, traitement PPPI Anah

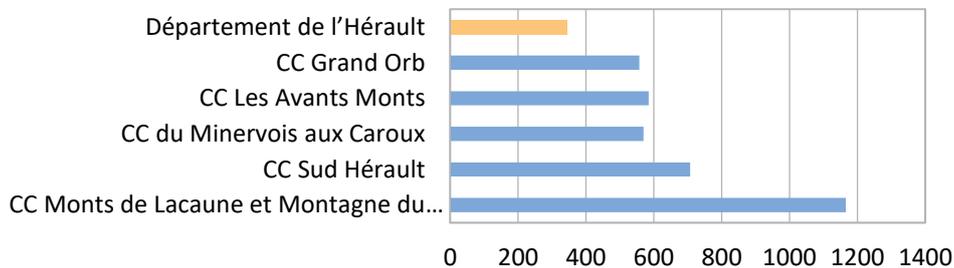


Cet habitat dégradé est plus difficile à détecter, car il est diffus et souvent occupé par les propriétaires eux-mêmes. La forte proportion de résidences principales potentiellement indignes doit conduire à une vigilance particulière sur les questions de précarité énergétique et d'insalubrité des logements.

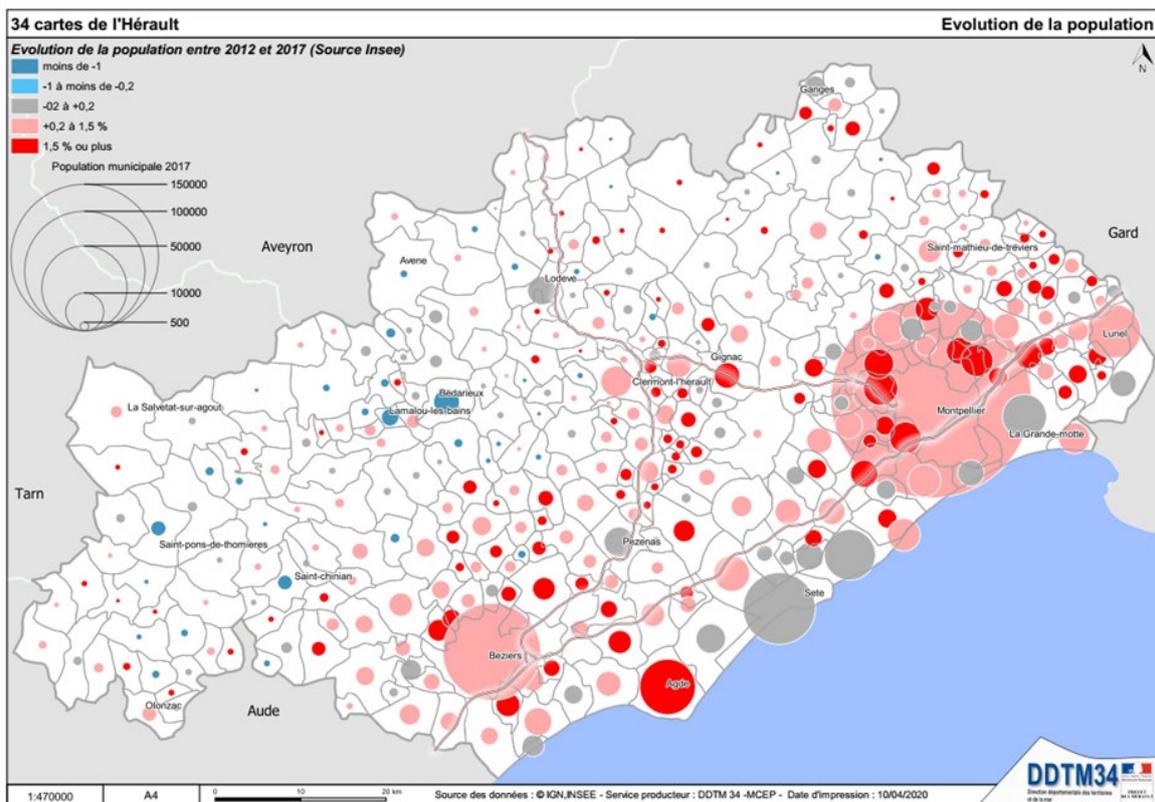
La réhabilitation des centres-bourgs qui concentrent l'habitat privé dégradé doit être appréhendée dans une approche globale afin de limiter la sortie d'opérations neuves en extension périphérique qui viendraient la concurrencer. Les consommations foncières de superficie moyenne par logement les plus fortes du département se trouvent dans le grand nord-ouest. Le phénomène de perte des centralités historiques au profit des espaces périurbains qui accueillent ces nouveaux lotissements semble se poursuivre. Le PLU intercommunal apporte une réponse intéressante pour réguler ces phénomènes de concurrence et on note que tous les EPCI du territoire nord-ouest sont compétents en matière de PLU, à l'exception de la CC du Minervois aux Caroux. La CC Sud-Hérault et la CC des Avants-Monts ont prescrit leur PLUi.

m2 artificialisé par logemen

Source : Observatoire national de l'artificialisation des sols et recensement)



3 Synthèse départementale des politiques de l'habitat



Entre 2012 et 2017, la population héraultaise (de 1 144 892 habitants au 1er janvier 2017 - source Insee) a augmenté de 1,2% par an (soit +13 500 habitants/an) à un rythme nettement supérieur aux moyennes régionale et nationale. Cette forte croissance est due à un solde migratoire élevé de 0,9 % (3e rang national après la Corse-du-Sud et la Gironde). L'accueil de la population se réalise à 69 % sur l'aire urbaine de Montpellier et 50 % de la population de l'Hérault se concentre désormais sur Montpellier, Béziers et Sète. Le littoral constitue donc un lieu de concentration des enjeux liés à l'habitat.

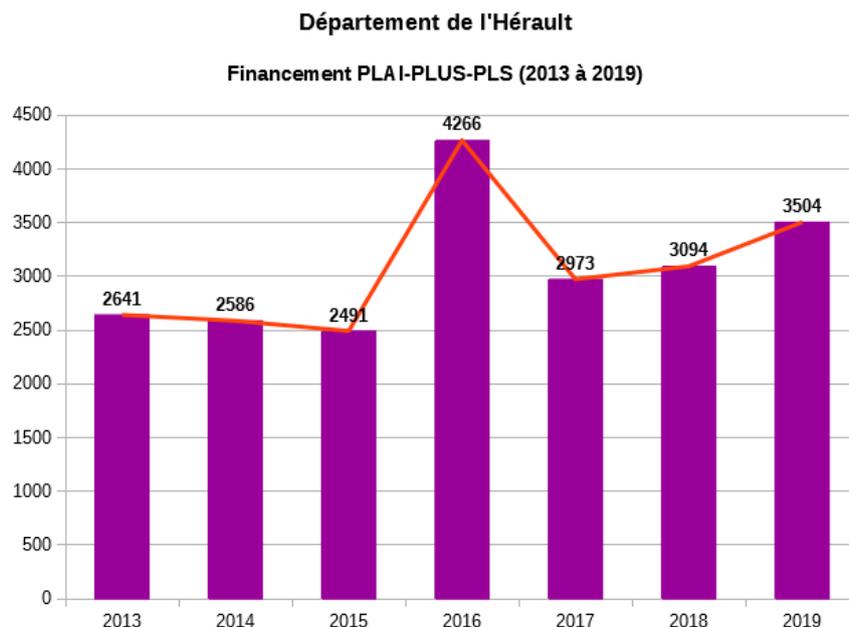
Le département est l'un des plus impactés par le chômage (13,9% en 2016) et par la pauvreté avec un taux de 19,2% soit le 8ème taux de pauvreté le plus élevé de province (Source Insee). Il apparaît essentiel de poursuivre l'effort d'identification des publics prioritaires, de renforcer l'accompagnement social tout au long du parcours résidentiel qui vise à stabiliser les ménages dans un logement adapté à leurs besoins.

Les PLH du littoral prennent en compte également d'autres problématiques locales spécifiques, tel que le développement d'une offre en logement pour les travailleurs saisonniers, ou la lutte contre la cabanisation. Il convient également de renforcer l'offre de logements adaptée aux besoins des publics spécifiques : seniors (adaptation du logement, structures dédiées ...), personnes en situation de handicap et jeunes (jeunes actifs, formation, étudiants...). Cette diversité des situations appelle des réponses multiples qui gagneraient à être mieux partagées, voire mutualisées, entre territoires.

Les politiques de l'habitat apparaissent souvent aussi en décalage dans leur mise en œuvre, notamment avec les politiques de l'urbanisme et d'aménagement. Une plus grande articulation, temporelle et thématique, dans l'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PLU), des PLH et des politiques d'aménagement (interventions foncières, opérationnelles) doit être recherchée afin de rendre plus cohérent et réactif le développement des territoires.

Par ailleurs, l'ensemble des territoires non couvert par un PLH présentent des similitudes en termes de population qui induisent des convergences en matière d'habitat et de besoins. L'enjeu d'expression des politiques de l'habitat sur ces territoires est réel et pourrait être mutualisé soit dans une démarche de PLH commune à plusieurs EPCI, soit dans des études mutualisées.

Enfin, les politiques de l'habitat doivent permettre de proposer une offre diversifiée de logements, adaptée aux ressources des ménages et aux besoins des publics en difficultés économiques et sociales, notamment en développant la production de logements locatifs sociaux. À l'échelle départementale, la production moyenne annuelle observée sur une période récente s'élève à 9 650 logements neufs (source Sitadel, données 2000-2017), parmi lesquelles 3 066 logements locatifs sociaux sont de type PLUS-PLAI-PLS (source DDTM 34).



À ce jour, les 8 intercommunalités dotées de PLH exécutoire ont fixé des objectifs de production de logements : à hauteur de 9 864 logements, dont 3 255 logements sociaux publics (sources PLH). Sur deux territoires dont les PLH arriveront prochainement à leur terme (CA Béziers Méditerranée et CA Hérault Méditerranée), les objectifs de production sont susceptibles de connaître des augmentations significatives afin de prendre en compte l'évolution des dispositions liées à la loi SRU (obligation portée de 20 à 25% de logements locatifs sociaux).

Cohérence des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales

Face à une offre locative sociale moins développée qu'au niveau national (12,1% des RP contre 17,3%), la forte dynamique démographique et la part importante d'une population aux revenus modestes impliquent des besoins importants en logement social. Ces besoins se concentrent sur le littoral où résident 80% de la population mais aussi de manière plus ciblée sur le territoire rural peu couvert par des PLH. Dans ces derniers secteurs, les politiques de l'habitat gagnent à être considérées à des échelles inter-intercommunales afin de mutualiser la réponse aux enjeux spécifiques des différents territoires.

VI PLAN D'ACTION

La production de logements, enjeu stratégique dans le département, nécessite la prise en compte d'un certain nombre de contraintes. Elles sont principalement de deux ordres. L'une est liée au peuplement, l'autre relève des enjeux inhérents au changement climatique.

En ce qui concerne le peuplement, l'attractivité du territoire départemental ne se dément pas. Chaque année ce sont 12000 à 15000 personnes qui s'installent dans l'Hérault. Cependant les dernières projections démographiques de l'INSEE¹⁵ tablent sur un ralentissement de cette croissance, qui restera toutefois toujours significative. Il y a donc un enjeu important à ce que les politiques de développement urbain se réinterrogent dans leur dimensionnement, en cohérence avec les SCOT récemment révisés ou en cours de révision. Cela est d'autant plus nécessaire que les ressources du territoire mobilisées pour l'accueil des nouveaux arrivants (notamment en matière d'eau, d'espace mais aussi en matériaux de carrière, en capacité d'épuration ...) deviennent rares sur certains secteurs du département. Par ailleurs, la population des familles se modifie avec un part croissante de familles monoparentales et le vieillissement se poursuit. Il convient donc d'anticiper la dépendance croissante des séniors, si l'on veut permettre à ceux qui le souhaitent de rester chez eux le plus longtemps possible.

Le changement climatique est le deuxième phénomène à l'œuvre. Il est mis en évidence au travers de la consultation attentive des données météorologiques. Pour l'instant, la dérive moyenne climatique des températures héraultaise est de 0,4° par décennie (par exemple depuis 30 ans la ville de Montpellier a vu sa température moyenne progresser de 1,5°¹⁶). Cette dérive est marquée par une disparition des températures d'hiver les plus froides, par une augmentation des températures de printemps, d'été et une intensification des phénomènes de pluie automnaux. Il convient donc d'anticiper et promouvoir un urbanisme et des constructions plus résilientes et dont l'impact environnemental sera réduit sur toute la durée de son cycle.

En cohérence avec les schémas départementaux et en complémentarité avec les programmes locaux de l'habitat, le plan départemental de l'habitat se dote d'un plan d'actions opérationnel visant à adapter l'habitat aux enjeux sociaux et environnementaux

La mise en place d'un dispositif d'indicateurs vise un suivi en continu à destination des acteurs du plan : la sélection d'indicateurs stratégiques prend en compte les dynamiques territoriales à l'œuvre en lien avec les enjeux ciblés par le PDH. Les indicateurs sont explicités et référencés en **Annexe VI**.

¹⁵ Modèle OMPHALE 2017

¹⁶ « Quels changements climatiques dans le département de l'Hérault ? » Etude ADEME-Météo France

Indicateurs globaux

- ✓ L'évolution sociodémographique
- ✓ Le parc de logements et son évolution
- ✓ Le marché immobilier

Axe 1 : Un parc de logements sociaux à la hauteur des besoins

Rappel du contexte

Entre 2018 et 2019, 21% de la production régionale de logements sociaux se situe dans le département de l'Hérault. Ainsi, avec une augmentation de 6,6 %, l'Hérault est le premier département pour la progression de son parc social. Malgré cela, la pression de la demande demeure la plus élevée de la région Occitanie (6.1 demandes pour 1 attribution¹⁷). En comparaison sur la même période, la pression est de 4,2 au niveau national. Ce constat s'apprécie au regard de la situation sociale du département qui détient un taux de pauvreté de 19,6 %, contre 14 % au niveau national¹⁸, avec une partie de la population qui ne peut pas accéder aux loyers libres du parc privé.

Cette pauvreté est particulièrement marquée dans les grandes villes du département, avec 33,2 % à Béziers, 26,2 % à Montpellier et 25,1 % à Lunel¹⁹. Ainsi, la précarité économique engendre des difficultés d'accès au logement pour les ménages défavorisés et une saturation des structures d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale. Au 31 décembre 2019, le système national d'enregistrement recensait dans l'Hérault 42 667 demandes actives de logement social. Ces constats démontrent la nécessité de poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux, notamment à bas niveau de loyer, corollaire des politiques sociales du logement. **Annexes VI.1 et VI.2**

Actions à engager ou renforcer

- **Dynamiser la production de logement social tout en limitant l'étalement urbain ;**
- **Accompagner spécifiquement certaines opérations pour dépasser leurs contraintes techniques ou foncières particulières ;**
- **Inciter les bailleurs à développer leur offre de logement social à très bas niveau de loyer par un soutien financier spécifique.**

Indicateurs

- ✓ La demande sur le parc social
- ✓ L'offre de logements sociaux
- ✓ L'adéquation entre l'offre et la demande

¹⁷ Données issues du Système National d'Enregistrement (SNE) 2019

¹⁸ PDALHPD 2017-2022 – Page 15

¹⁹ PDALHPD 2017-2022 – Page 15

Axe 2 : Des logements performants

Rappel du contexte

Plus du tiers des résidences principales de l'Hérault a été construit avant 1970 et ce taux atteint les 50 % dans l'ouest et le nord du département. **Annexe III.7**

L'aide à la rénovation de ce parc vise à la fois des objectifs de santé et salubrité pour les occupants, que des objectifs de performances énergétiques aux retombées environnementales et économiques.

La mobilisation du parc privé à vocation sociale qui constitue l'un des objectifs du PDALHPD est également encouragée en contribuant à la diminution de la facture énergétique et l'amélioration du confort du logement des publics du plan. **Annexe VI.3**

Actions à engager ou renforcer

- **Aider les propriétaires à améliorer la performance des logements ;**
- **Lutter contre l'habitat indigne.**

Indicateurs

- ✓ Le potentiel de rénovation
- ✓ Les actions sur l'amélioration de l'habitat
- ✓ La part du parc privé à vocation sociale

Axe 3 : Des logements innovants

Rappel du contexte

Entre le constat d'une évolution des attentes des habitants et l'adaptation des formes urbaines liée au changement climatique, un modèle d'habitat résilient et innovant est soutenu. Cette démarche vise en amont à contribuer à la connaissance et à la définition des besoins émergents, qu'ils résultent d'évolutions sociologiques, environnementales ou économiques. Elle passe notamment par l'expérimentation pour éprouver la pertinence et la faisabilité d'un projet, l'accompagnement opérationnel aura ainsi valeur de laboratoire.

Actions à engager ou renforcer

- **Initier ou soutenir les recherches et les études visant à connaître et anticiper les changements ;**
- **Promouvoir l'innovation en soutenant les opérations exemplaires ;**
- **Expérimenter les nouvelles formes d'habiter répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;**
- **Répondre aux besoins spécifiques à certains emplois (type saisonnier).**

Indicateurs

- ✓ L'aide à l'innovation et les projets associés
- ✓ L'amélioration de la connaissance sur les sujets innovants

Axe 4 : Des besoins spécifiques selon les parcours de vie

Rappel du contexte

La préservation de l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées est étroitement liée aux problématiques de mobilité et de logement. Permettre le maintien à domicile via le développement d'une offre adaptée et des accompagnements de qualité est un point clé du schéma départemental de l'autonomie car il correspond à l'attente majoritaire des personnes âgées et/ou personnes handicapées qui souhaitent pouvoir rester à domicile le plus longtemps possible tout en bénéficiant de services adaptés²⁰.

Le schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage²¹, en plus de fixer des objectifs de réalisation de différents types d'équipements, prend en compte les situations de sédentarisation (la réalisation d'opérations « d'habitat mixte »), accompagne l'accès aux services (scolarité, santé ...) et assure une coordination de l'accueil entre les EPCI.

L'Hérault accuse un retard de son taux d'équipement en place d'hébergement. Le PDALHPD 2017-2022²² vise une amélioration de l'offre en adéquation avec les besoins.

²⁰ Schéma départemental de l'autonomie 2017-2021 : Axe 5 : Permettre le maintien à domicile via le développement d'une offre adaptée et des accompagnements de qualité - Axe 6 : Préserver l'autonomie des personnes en favorisant leur vie sociale et dans la société

²¹ Schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2018-2022

²² Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de l'Hérault (PDALHPD) 2017 – 2020 : Axe 2 : faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins

Actions à engager ou renforcer

- **Garantir des logements adaptés pour les personnes en perte de mobilité ;**
- **Préserver l'autonomie en diversifiant l'offre d'accueil et d'accompagnement ;**
- **Faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement ;**
- **Accompagner les gens du voyage dans leur parcours résidentiel.**

Indicateurs

- ✓ L'accueil des gens du voyage
- ✓ Les places d'hébergement
- ✓ Les aides au logement
- ✓ Les conditions de logement

Axe 5 : L'habitat au service de la revitalisation des centres anciens

Rappel du contexte

En cohérence avec les politiques nationales (programme « action cœur de ville » et « petites villes de demain ») et régionales (contractualisation « Bourg Centre » de la Région Occitanie), le maintien des centres constitue un enjeu de cohésion sociale et d'équilibre territorial. La revitalisation des centres poursuit les objectifs de lutte contre la précarité énergétique, d'amélioration du bâti et de préservation et mise en valeur du patrimoine, mais aussi de recentrage des fonctions de vie, et en premier lieu l'habitat afin notamment de limiter l'artificialisation des sols. En effet, bien que ciblée sur le centre qui concentre l'habitat privé dégradé, la réhabilitation doit être appréhendée dans une approche globale par la recherche d'une bonne articulation territoriale et thématique (avec la périphérie et avec les autres politiques).

Actions à engager ou renforcer

- **Soutenir les opérations de recyclage de l'habitat ancien des centres bourgs ;**
- **Accompagner la transition générationnelle dans les centres bourgs.**

Indicateurs

- ✓ La coopération intercommunale (PLUi, PLH, SCOT)
- ✓ L'évolution de la consommation d'espace par l'habitat
- ✓ La vacance du parc et identification de l'habitat dégradé

Axe 6 : Un plan concerté au service des territoires

Rappel du contexte

Pourvoir les besoins en habitat et hébergement requiert les efforts conjoints de toutes les parties prenantes. Associés dans la concertation et l'élaboration du PDH, le Département et l'Etat entendent poursuivre l'accompagnement des territoires et des acteurs publics dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

Actions à engager ou renforcer

- **Renforcer l'observatoire départemental de l'habitat pour une connaissance partagée des enjeux et évaluations des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement ;**
- **Porter un réseau d'opérateurs publics au service de la production ;**
- **Constituer un réseau de chefs de projets acteurs de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ;**
- **Aider les communes et leurs groupements dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur politique de l'habitat, en cohérence avec le plan départemental ;**
- **Evaluer et adapter les actions dans un souci d'amélioration continue de la performance.**

Indicateurs

- ✓ Mise en place d'une connaissance partagée
- ✓ Pilotage du PDH

PLAN

**DEPARTEMENTAL
DE L'HABITAT**

2021 - 2026

**LES
ANNEXES**

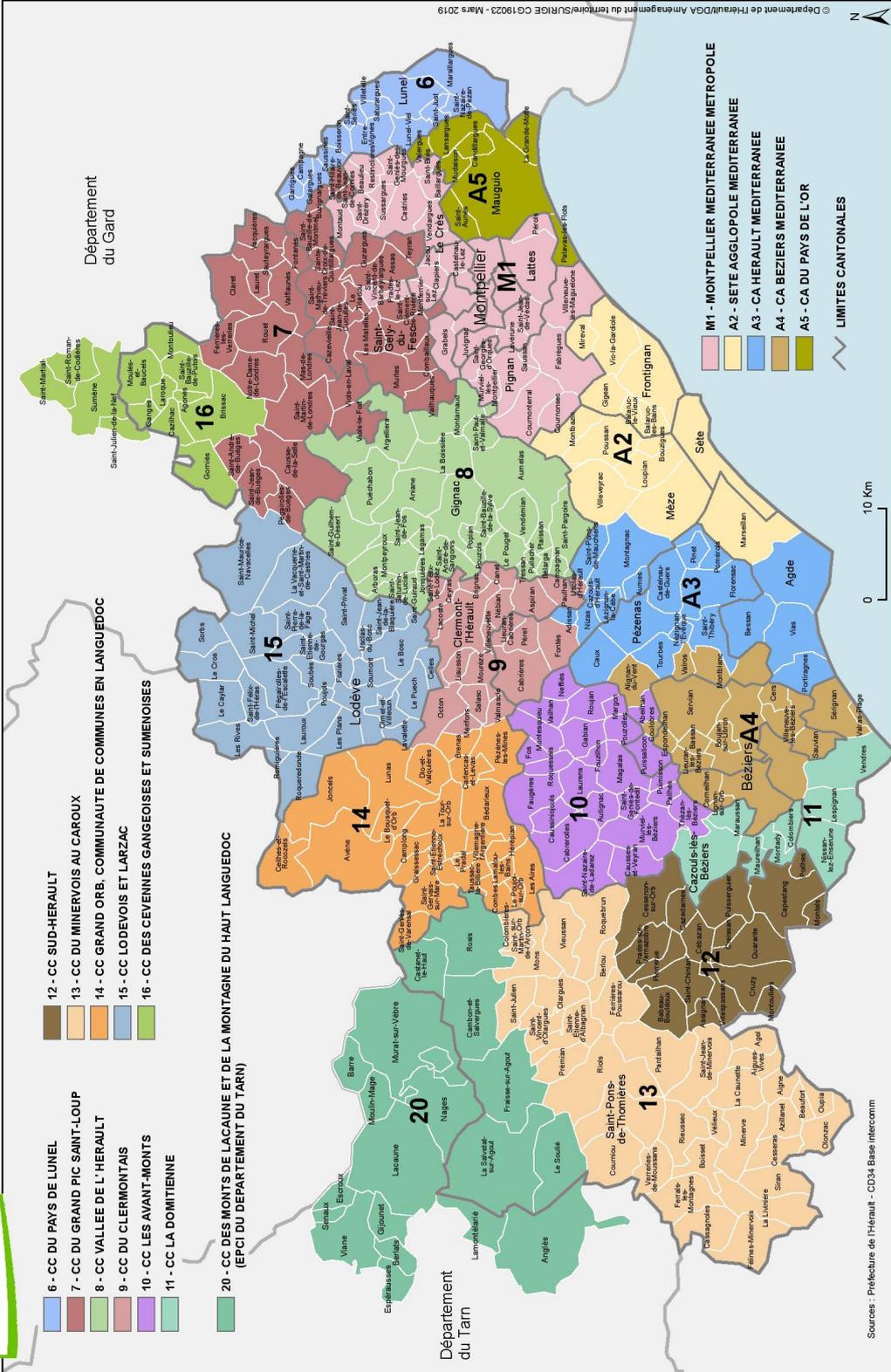
Structures intercommunales à fiscalité propre - Mars 2019



- 6 - CC DU PAYS DE LUNEL
- 7 - CC DU GRAND PIC SAINT-LOUP
- 8 - CC VALLEE DE L' HERAULT
- 9 - CC DU CLERMONTAIS
- 10 - CC LES AVANT-MONTS
- 11 - CC LA DOMITIENNE

- 12 - CC SUD-HERAULT
- 13 - CC DU MINERVOIS AU CAROUX
- 14 - CC GRAND ORB, COMMUNAUTE DE COMMUNES EN LANGUEDOC
- 15 - CC LODEVOIS ET LARZAC
- 16 - CC DES CEVENNES GANGEOISES ET SUMENOISES

20 - CC DES MONTS DE LACAUNE ET DE LA MONTAGNE DU HAUT LANGUEDOC (EPCI DU DEPARTEMENT DU TARN)



Annexes : Bilan du PDH 2011-2016

Annexe I.1

Les sources d'informations :

- Parc public :
 - Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) créé en 2011
 - L'Infocentre SISAL (financement du logement social depuis 2006)
 - Système national d'enregistrement (SNE) pour la demande de logement HLM
- Parc privé : Infocentre ANAH
- Marché immobilier : fichier DVF de la DGFIP
- Construction neuve : Sit@del

Méthodologie : D'une part, le PDH intègre les PLH existants qui ont leurs propres temporalités. D'autre part, la maille d'analyse et l'échelle intercommunale dont les contours ont pu évoluer au cours de la période d'étude.

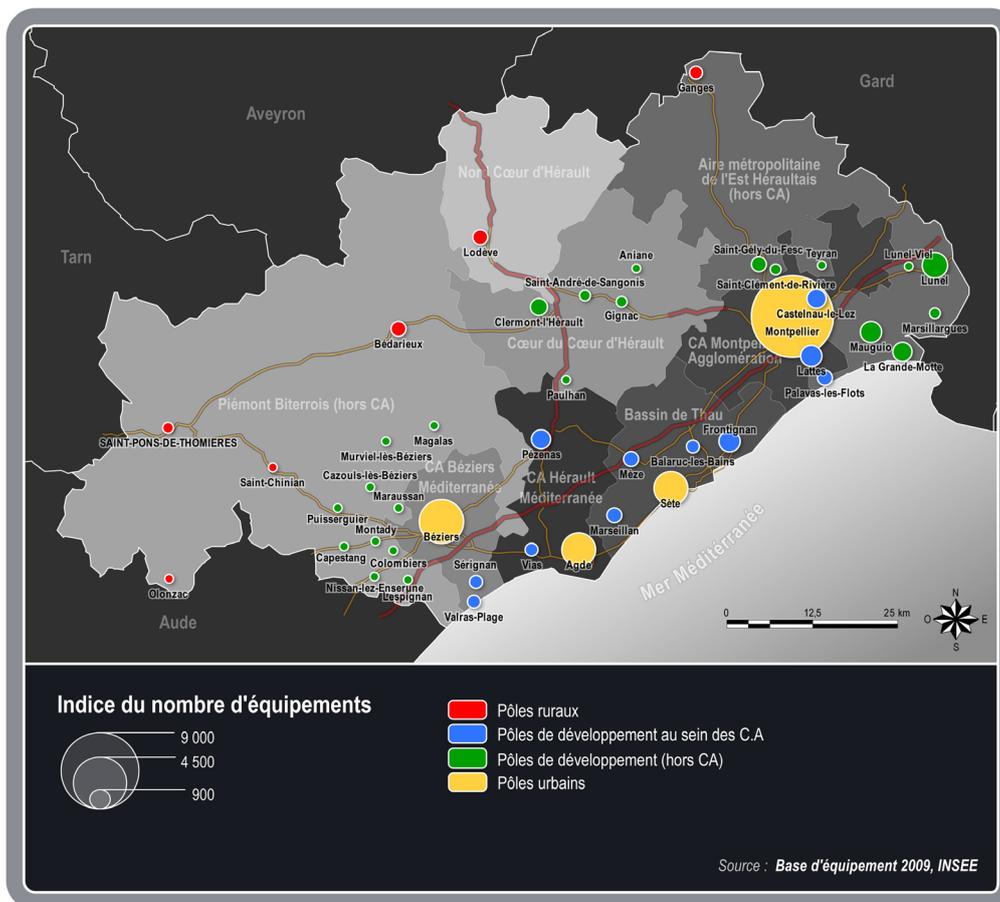
Un autre élément est la superposition de la durée de son exercice, 6 ans, au délai écoulé entre l'engagement financier d'un programme HLM et la première location des logements correspondants qui peut prendre 2 à 3 ans. Ainsi lors de la première moitié de l'exercice du PDH, les livraisons d'HLM ressortent essentiellement de décisions antérieures et une partie des engagements pris sur la seconde moitié se concrétiseront hors période.

Annexe I.2

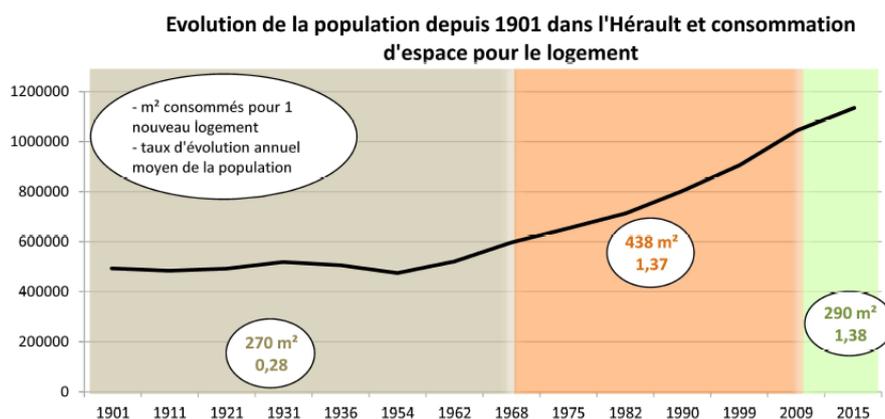
La construction neuve	Rappel des objectifs des PLH	Objectifs annuels en logements du PDH	Moyenne annuelle réalisée 2011-2016	Taux de réalisation (calculé sur minimum PDH)
CA Béziers-Méditerranée	900	1 000 à 1 200	800	80%
CABT+CCNBT	600	1 000 à 1 200	748	75%
CA Hérault-Méditerranée	700 à 800	800 à 1 000	607	76%
Métropole Montpellier-Méditerranée	5 000	4 000 à 5 000	4512	113%
Cœur du cœur d'Hérault	800	800 à 1 000	389	49%
Aire métropolitaine hors 3M		1 200 à 1 400	893	74%
Lodévois et Larzac		200 à 250	49	24%
Piémont Biterrois hors CABM		1 000 à 1 200	578	58%

Annexe I.3

Les polarités structurantes



Annexe I.4



Ce graphique montre que le besoin en espace pour chaque logement supplémentaire a fluctué en un siècle. Il n'est pas uniquement corrélé à la croissance démographique et on constate 3 temps.

Depuis le début du 20^{ème} siècle jusqu'aux années 1970, la population progresse faiblement, le nombre moyen de personnes par logement est supérieur à 3 et les logements ne consomment que peu d'espace (270 m² en moyenne).



A partir des années 1970 et jusqu'aux années 2010, le modèle de la maison individuelle s'est imposé et s'est substitué à celui de l'habitat groupé

traditionnel du bourg rural. Ce modèle, fort consommateur d'espace (438 m²), a eu d'autant plus de résonances sur le territoire compte tenu du fort essor démographique de cette période qui s'est accompagné de profondes mutations sociales et sociétales.

Depuis les années 2010, on note une tendance à la baisse de la consommation des sols par l'habitat (290 m²). La population progresse encore et les besoins en logements sont toujours plus importants puisque inscrits dans un contexte de desserrement du nombre d'habitants par ménage (2,2 en 2016).

extrait de la publication interne CD34 "la consommation des sols par logement"

Annexe I.5

PLAI et PLUS (source : RPLS)	relocations						mises en service						flux d'offre						part des		
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016	moyenne	reloc.	mis.en serv.
CA Béziers-Méditerranée	351	329	622	896	572	500	132	101	299	56	131	85	483	430	921	952	703	585	700	78%	19%
Bassin de Thau	390	432	366	416	471	513	28	285	93	105	199	285	418	717	459	521	670	798	600	72%	28%
CA Hérault-Méditerranée	103	185	126	154	173	218	54	200	54	182	263	93	157	385	180	336	436	311	300	53%	47%
Métropole Montpellier Méditerranée	1784	1733	1874	1937	1875	1944	915	525	749	1375	1116	851	2699	2258	2623	3312	2991	2795	2800	66%	33%
Cœur du cœur d'Hérault	98	89	82	106	98	95	3	3	51	177	101	18	101	92	133	283	199	113	200	47%	29%
Aire métropolitaine hors 3M	185	193	162	202	189	277	63	227	186	17	202	79	248	420	348	219	391	356	300	67%	43%
CC Lodévois et Larzac	68	49	47	57	46	43	0	0	0	0	4	0	68	49	47	57	50	43	100	52%	1%
Piémont biterrois hors CABM	124	129	127	124	121	134	20	34	63	19	28	104	144	163	190	143	149	238	200	63%	22%
Hérault	3 103	3 139	3 406	3 892	3 545	3 724	1 215	1 375	1 495	1 931	2 044	1 515	4 318	4 514	4 901	5 823	5 589	5 239	5 100	68%	31%

On notera que la demande HLM est enregistrée à la commune souhaitée et non à la commune de résidence du demandeur. Ce qui a pour conséquence de concentrer cette demande là où existe un parc HLM et de l'occulter ailleurs.

Demande et offre moyennes d'HLM sur la période du PDH

demande et offre de PLAI et PLUS	demande HLM	flux d'offre	besoin restant
(source : SNE et RPLS)			
CA Béziers-Méditerranée	3 800	700	3 100
Bassin de Thau	3 900	600	3 300
CA Hérault-Méditerranée	1 500	300	1 200
Métropole Montpellier Méditerranée	21 700	2 800	18 900
Cœur du cœur d'Hérault	900	200	700
Aire métropolitaine hors 3M	3 100	300	2 800
CC Lodévois et Larzac	200	100	100
Piémont biterrois hors CABM	800	200	600
Hérault	35 900	5 100	30 800

Annexe I.6

Répartition des HLM mises en service par type de logement et période de mise en service

Source RPLS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +	total
avant 2011	4,8%	15,4%	39,3%	30,9%	9,7%	100%
Période PDH	1,5%	28,2%	48%	24,3%	9,1%	100%
Parc en 2017	4,2%	17,6%	40,8%	29,8%	9,6%	100%

Les HLM mises en service sur la période du PDH

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +	total
PLAI	33	866	1 210	532	68	1	2 710
PLA_PLUS	73	1 672	3 142	1 719	251	4	6 861
PLS	2	136	255	125	25	543	0
autre fin.	35	102	117	19	0	0	273
total	143	2 776	4 724	2 395	344	548	9 844

Annexe I.7

source : Infocentre ANAH et FILOCOM 2015	propriétaires		dont loyers			PO aidés en % PO éligibles PLAI et PLUS
	occupants	baileurs	intermédiaires	social	très social	
Aire métropolitaine hors 3M	486	25	3	16	6	2,9%
Bassin de Thau	596	122	4	112	6	3,8%
CA Béziers-Méditerranée	1 010	242	133	101	8	7,2%
CA Hérault-Méditerranée	848	202	14	170	18	7,2%
CC Lodévois et Larzac	164	26	0	13	13	7,0%
Cœur du cœur d'Hérault	458	41	0	23	18	4,7%
Métropole Montpellier Méditerranée	1 504	140	32	96	6	5,0%
Piémont biterrois hors CABM	1 390	176	0	158	18	6,6%
Hérault	6 456	968	186	689	93	5,3%

Annexe I.8

source : Infocentre ANAH	propriétaires occupants logements		propriétaires bailleurs logements	
	très dégradés	indignes	très dégradés	indignes
Aire métropolitaine hors 3M	11	9	4	11
Bassin de Thau	30	15	55	44
CA Béziers-Méditerranée	38	24	70	109
CA Hérault-Méditerranée	24	19	80	64
CC Lodévois et Larzac	5	4	15	5
Cœur du cœur d'Hérault	15	14	22	7
Métropole Montpellier Méditerranée	27	39	38	51
Piémont biterrois hors CABM	32	20	41	50
Hérault	182	144	325	341

source : Infocentre ANAH	propriétaires occupants		propriétaires bailleurs	
	énergie	autonomie	énergie	autonomie
Aire métropolitaine hors 3M	352	55	10	1
Bassin de Thau	213	90	39	
CA Béziers-Méditerranée	806	77	89	
CA Hérault-Méditerranée	645	135	116	
CC Lodévois et Larzac	107	25	19	
Cœur du cœur d'Hérault	299	55	30	
Métropole Montpellier Méditerranée	976	163	60	
Piémont biterrois hors CABM	1674	148	72	
Hérault	5072	748	435	1

Annexes : Diagnostic territorial 2018

Annexe II.1

Communes	EPCI	Population 2015	Taux évolution annuel moyen entre 2010 et 2015	Nb d'habitants supplémentaires entre 2010 et 2015
Boisset	CC du Minervois au Caroux	43	10,59	17
Usclas-du-Bosc	CC Lodévois et Larzac	205	10,22	79
Celles	CC Lodévois et Larzac	35	8,76	12
Juvignac	Montpellier Méditerranée Métropole	10 629	7,32	3 163
Puilacher	CC Vallée de l'hérault	518	7,31	154
Ste-Croix de Quintillargues	CC du Grand Pic Saint-Loup	852	7,05	246
Jacou	Montpellier Méditerranée Métropole	6 756	6,63	1 854
Cournonsec	Montpellier Méditerranée Métropole	3 234	6,24	845
Mas-de-Londres	CC du Grand Pic Saint-Loup	634	5,64	152
Castelnau-le-Lez	Montpellier Méditerranée Métropole	19 504	5,46	4 556
Vélieux	CC du Minervois au Caroux	80	5,23	18
Ceyras	CC du Clermontais	1 407	5,05	307

Annexe II.2

EPCI	Population 2015	Taux évolution annuel moyen entre 2010 et 2015	Nb d'habitants supplémentaires entre 2010 et 2015
CC Vallée de l'hérault	37 090	1,9	3 335
Montpellier Méditerranée Métropole	457 839	1,85	40 192
CC du Clermontais	27 305	1,76	2 282
CC Les avant-Monts du Centre-Hérault	26 251	1,66	2 077
CC la Domitienne	27 263	1,44	1 887
Hérault	1 120 190	1,41	75 632
CA de Béziers-Méditerranée	122 498	1,41	8 277
CA Hérault-Méditerranée	76 156	1,3	4 766
CC du Grand Pic Saint-Loup	47 285	1,23	2 812
CC des Cévennes Gangeoises et Suménil	11 063	1,17	624
CA du Pays de l'Or	44 658	1,02	2 215
Région Occitanie	5 774 185	0,91	256 079
CA Bassin de Thau	124 878	0,88	5 344
CC Sud-Hérault	17 550	0,68	588
France métropolitaine	64 300 821	0,48	1 535 586
CC Lodévois et Larzac	14 480	0,42	300
CC du Pays de Lunel	48 544	0,4	960
CC du Minervois au Caroux	14 695	0,27	197
CC Grand Orb en Languedoc	20 504	-0,16	-165
Montagne du Haut Languedoc (partie	2 131	-0,54	-59

Annexe II.3

EPCI	Nb de personnes de 65 ans et plus	Part des plus de 65 ans dans la population
CC Grand Orb en Languedoc	20 667	28,3
CC du Minervois au Caroux	14 717	27,7
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	2 120	27,1
CC Sud-Hérault	17 515	26,0
CA Hérault-Méditerranée	74 886	25,9
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	10 949	24,7
CA Bassin de Thau	125 010	23,9
CA de Béziers-Méditerranée	121 857	23,6
CA du Pays de l'Or	43 985	23,5
CC Lodévois et Larzac	14 419	23,0
CC Les Avants-Monts du centre-Hérault	26 029	22,6
CC la Domitienne	27 086	22,0
CC du Clermontais	26 905	20,7
HERAULT	219 820	19,9
<i>France metrop</i>		18,3
CC du Grand Pic Saint-Loup	46 804	17,9
CC du Pays de Lunel	48 003	17,7
CC Vallée de l'hérault	36 395	17,6
Montpellier Méditerranée Métropole	450 051	15,5

Annexe II.4

EPCI	Nb de personnes de moins de 25 ans	Part des moins de 25 ans dans la population
Montpellier Méditerranée Métropole	154 291	34,3
CC du Pays de Lunel	14 648	30,5
CC Vallée de l'hérault	10 945	30,1
HERAULT	333 267	30,1
CC du Grand Pic Saint-Loup	13 895	29,7
<i>France métropolitaine</i>		29,6
CC du Clermontais	7 817	29,1
CA de Béziers-Méditerranée	34 176	28,0
CC la Domitienne	7 595	28,0
CC Les Avants-Monts du centre-Hérault	7 062	27,1
CC Lodévois et Larzac	3 862	26,8
CA Bassin de Thau	33 200	26,6
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	2 891	26,4
CA Hérault-Méditerranée	19 123	25,5
CA du Pays de l'Or	11 065	25,2
CC Sud-Hérault	4 386	25,0
CC Grand Orb en Languedoc	4 673	22,6
CC du Minervois au Caroux	3 206	21,8
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	433	20,4

Annexe II.5

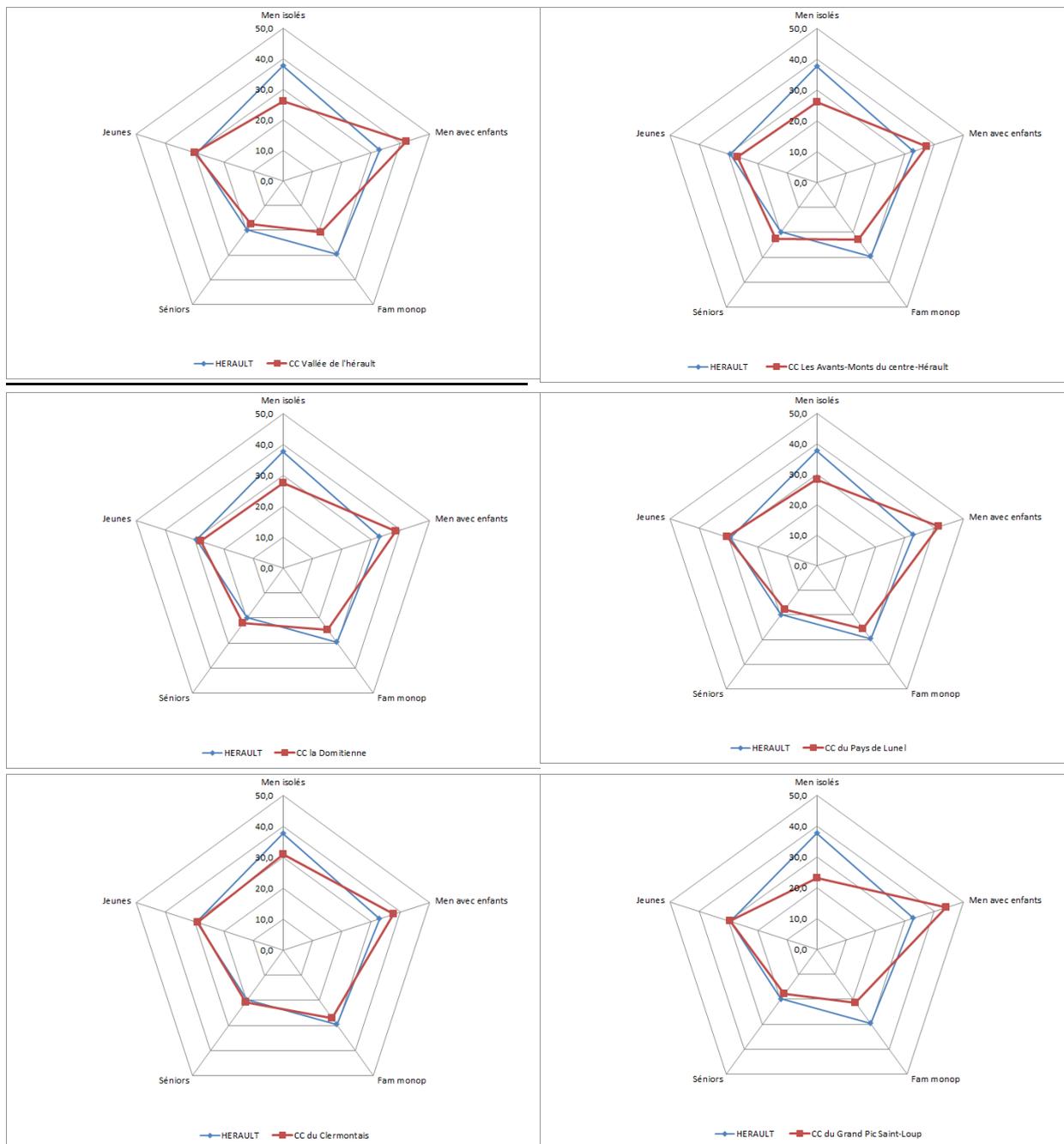
EPCI	Nb de ménages avec enfants	Part des ménages avec enfants dans les ménages
CC du Grand Pic Saint-Loup	8 215	44,2
CC Vallée de l'hérault	6 243	42,0
CC du Pays de Lunel	8 207	41,7
CC la Domitienne	4 410	38,6
CC du Clermontois	4 368	37,8
CC Les Avants-Monts du centre-Hérault	4 130	37,4
<i>France métropolitaine</i>		35,6
CC Lodévois et Larzac	2 175	34,1
CC Sud-Hérault	2 616	33,8
CA Bassin de Thau	19 172	33,3
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	1 695	33,1
HERAULT	167 575	33,0
CA Hérault-Méditerranée	11 224	32,7
CA de Béziers-Méditerranée	18 093	32,7
CA du Pays de l'Or	6 502	30,7
Montpellier Méditerranée Métropole	65 532	30,4
CC du Minervois au Caroux	1 981	28,3
CC Grand Orb en Languedoc	2 758	28,2
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	256	26,0

Annexe II.6

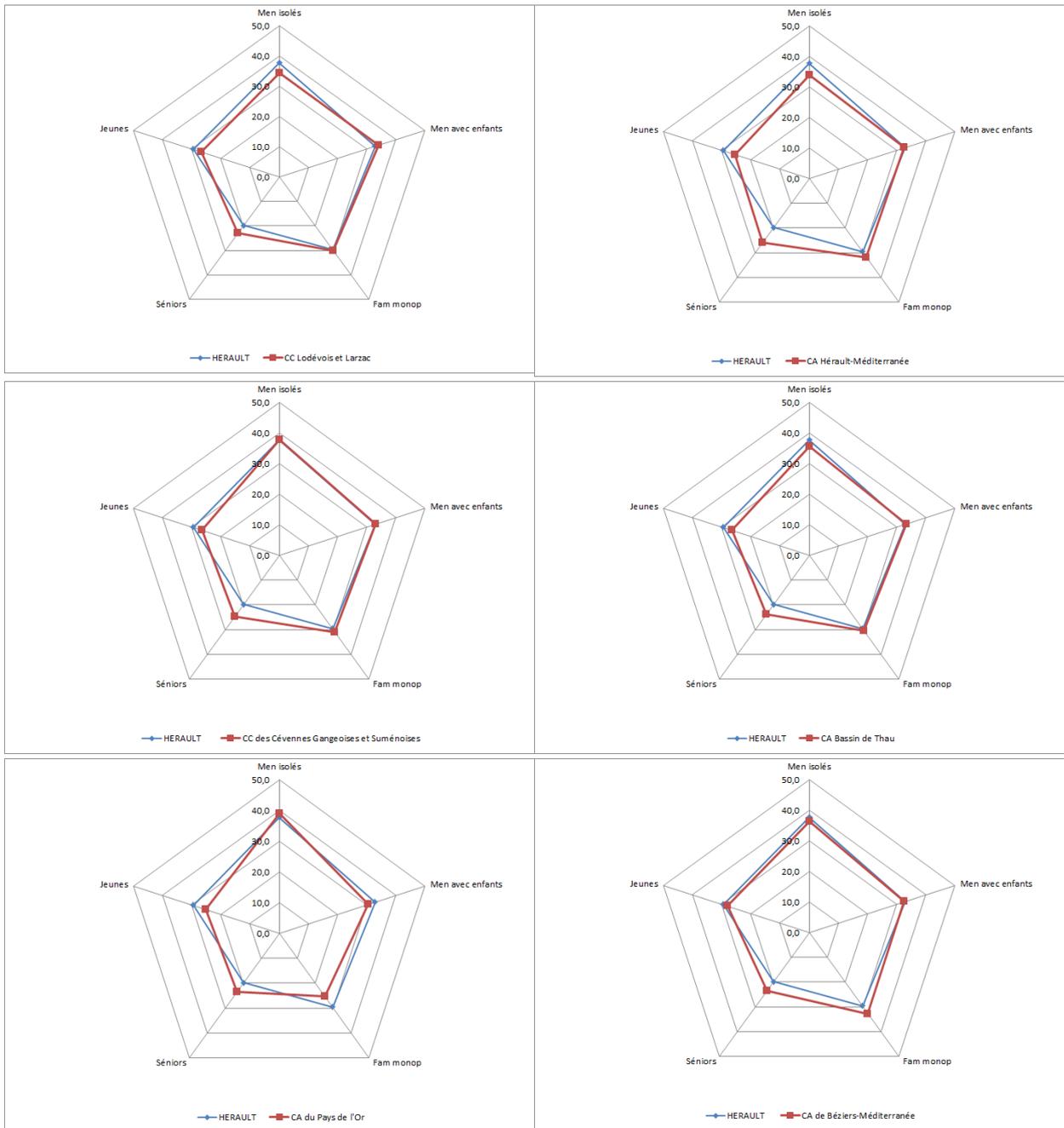
Données pour l'Hérault en 2014		Dans fiche radar
Part des ménages isolés (1 pers) dans les ménages	37,7	<i>Men isolés</i>
Part des ménages avec enfants dans les ménages	33,0	<i>Men avec enfants</i>
Part des ménages = familles monoparentales dans les ménages avec enfants	29,6	<i>Fam momop</i>
Part des 65 ans et plus dans la population	19,9	<i>Séniors</i>
Part des moins de 25 ans dans la population	29,6	<i>Jeunes</i>
<i>Source : Insee, RP2014</i>		

En termes de structure de population et de ménages

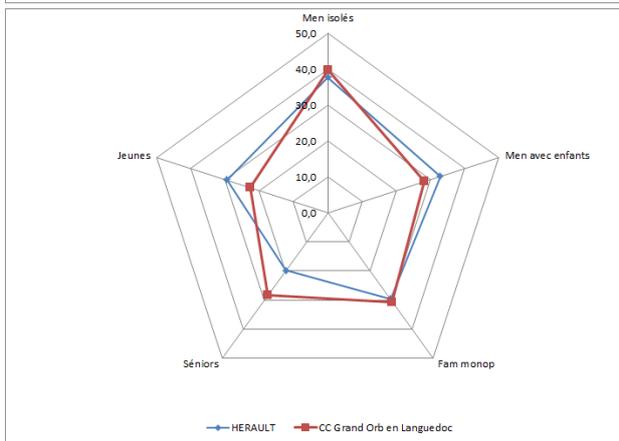
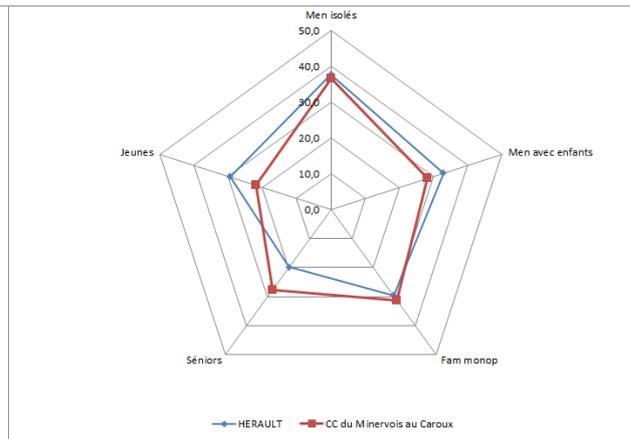
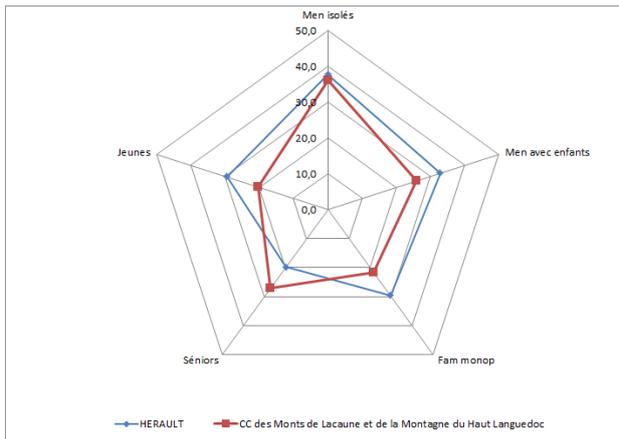
- 6 EPCI sont qualifiées « **FAMILLES** »



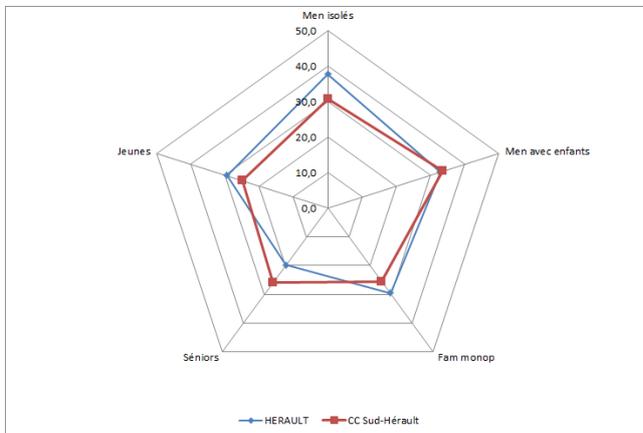
-6 EPCI « **MOYENNE HERAULTAISE** »



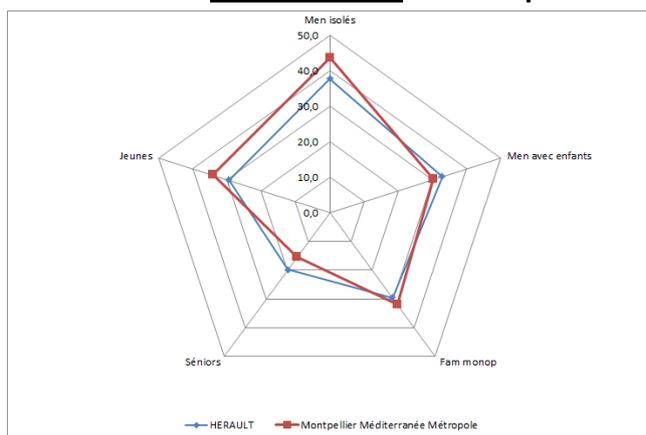
- 3 EPCI « **SENIORS** »



- 1 EPCI apparaît « **EN TRANSITION** »



- La « **METROPOLE** » de Montpellier

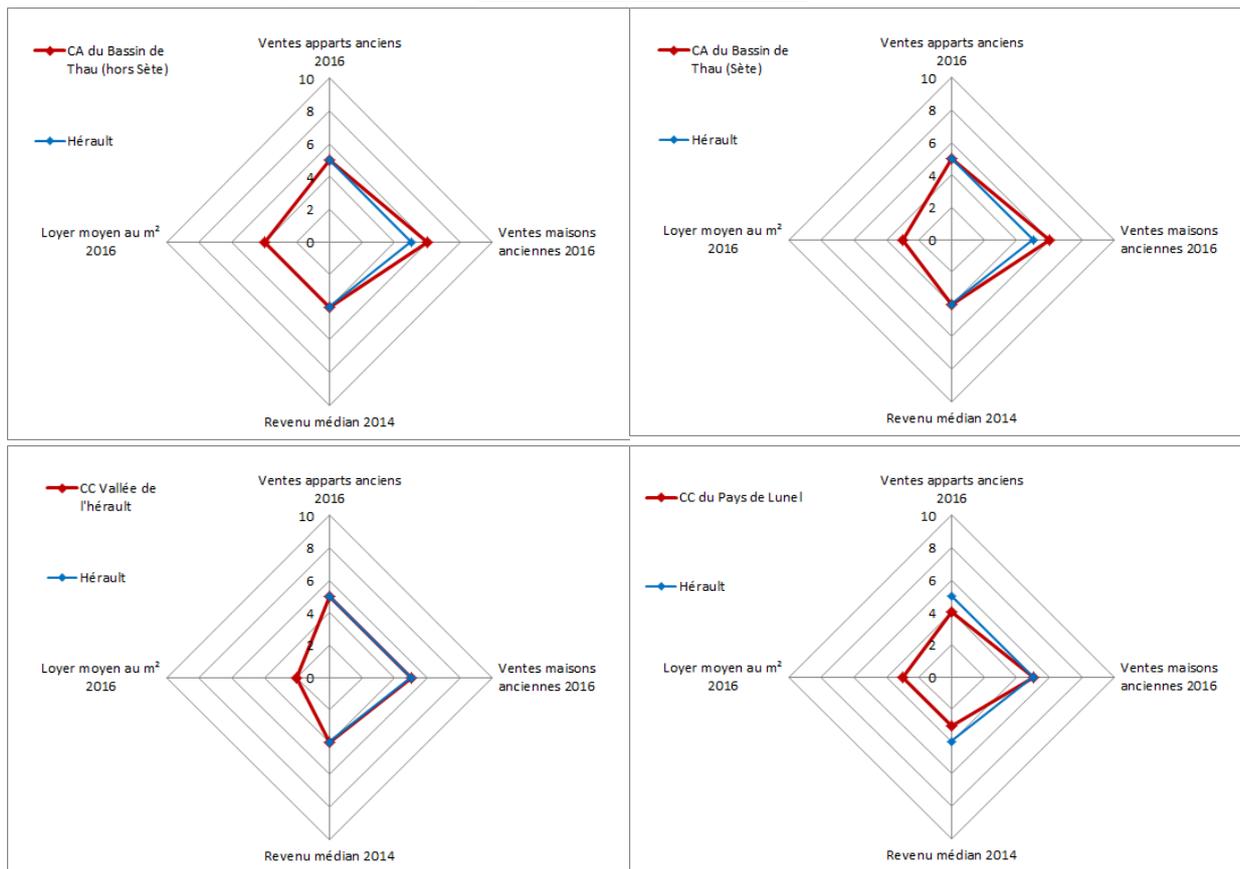


Annexe II.7

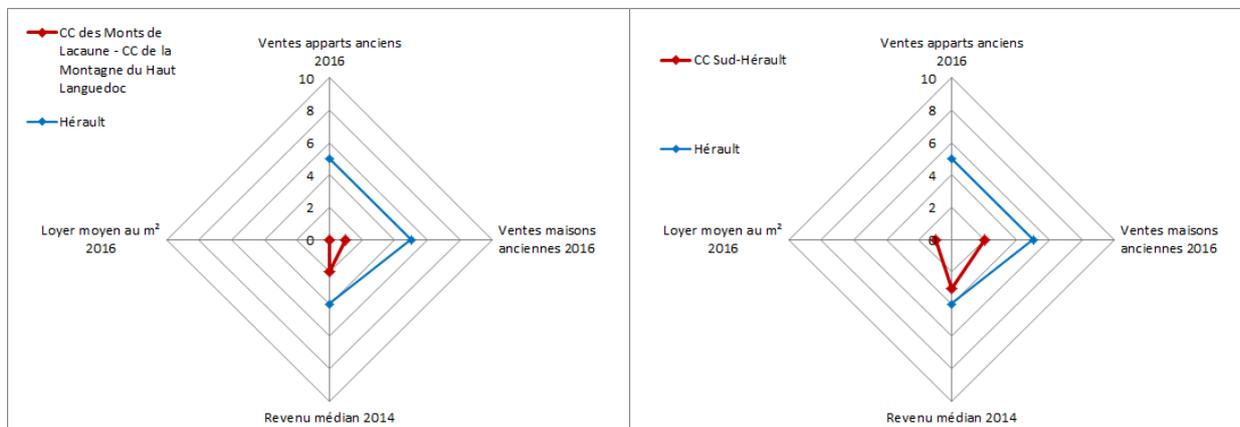
En termes financiers de revenus et d'accès au logement

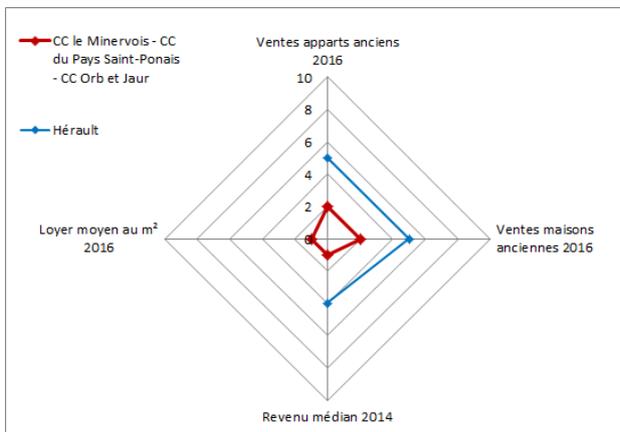
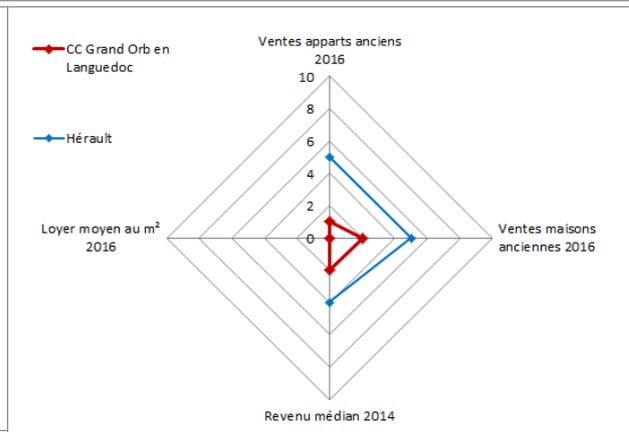
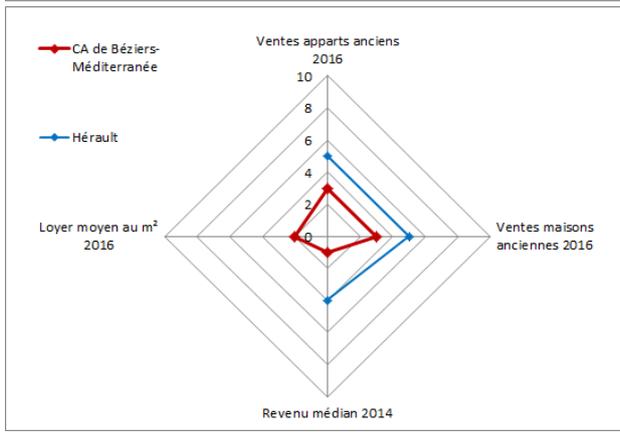
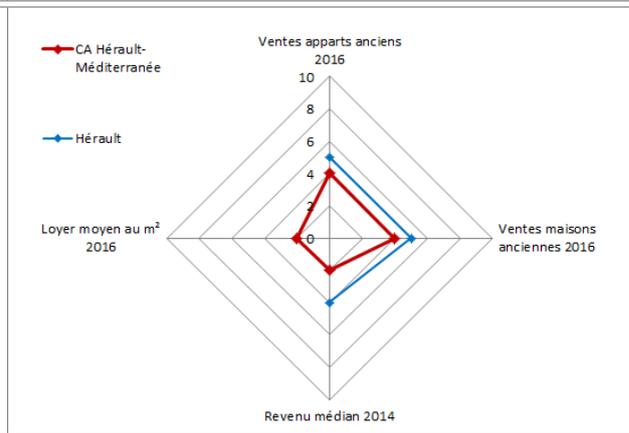
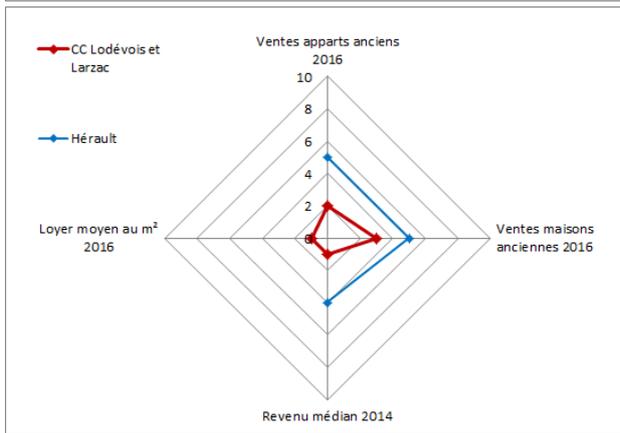
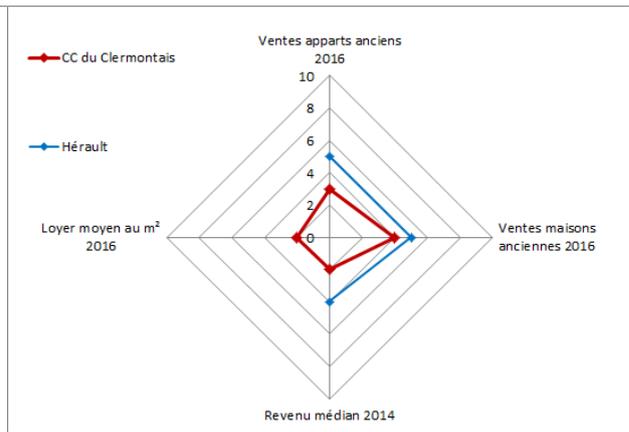
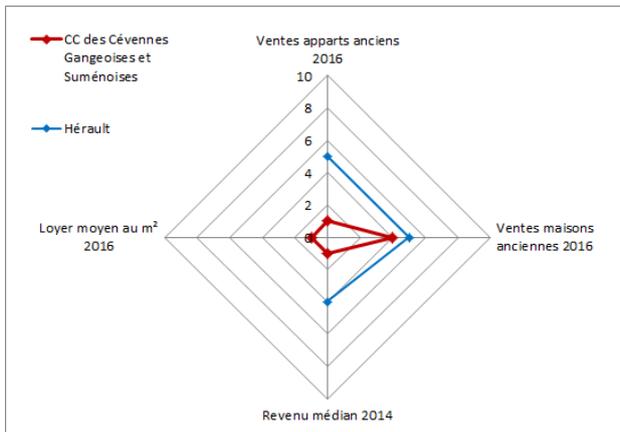
Légende	Revenu médian annuel (en euros)	Prix de vente médian des maisons anciennes (en euros)	Prix de vente médian des appartements anciens (en euros)	Loyer moyen au m ² (en euros)
0	15-16 000	< 80 000	< 30 000	6,5 - 7,2
1	16-17 000	80-105 000	30-45 000	7,3 - 8
2	17-18 000	105-130 000	45-60 000	8,1 - 8,8
3	18-19 000	130-155 000	60-75 000	8,9 - 9,6
4	19-20 000	155-180 000	75-90 000	9,7 - 10,4
5	20-21 000	180-205 000	90-105 000	10,5 - 11,2
6	21-22 000	205-230 000	105-120 000	11,3 - 12
7	22-23 000	230-255 000	120-135 000	12,1 - 12,8
8	23-24 000	255-280 000	135-150 000	12,9 - 13,6
9	24-25 000	280-305 000	150-165 000	13,7 - 14,4
10	> 25 000	305-330 000	165-180 000	> 14,4

-4 EPCI correspondent à la « **MOYENNE HERAULTAISE** »

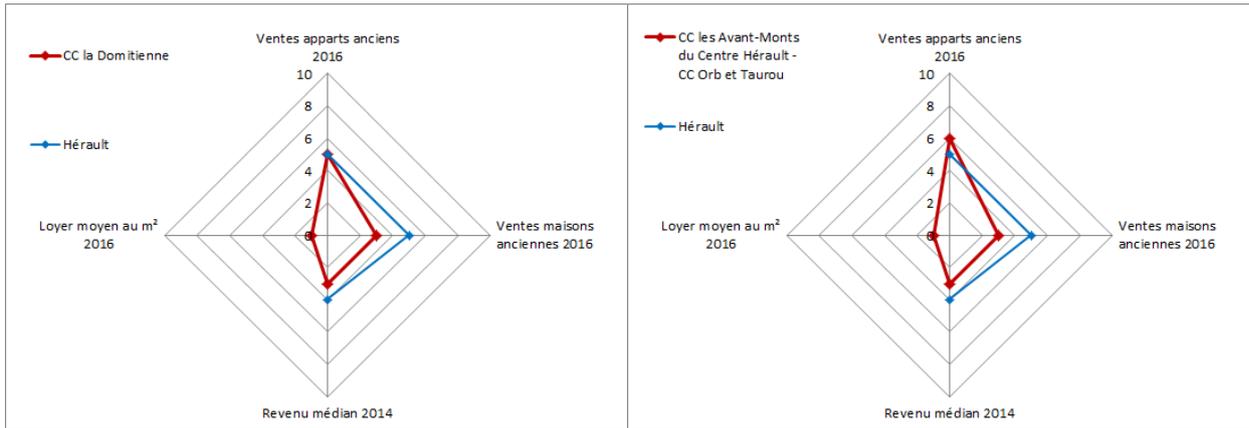


-9 EPCI sont caractéristiques d'un « **FAIBLE NIVEAU FINANCIER** »

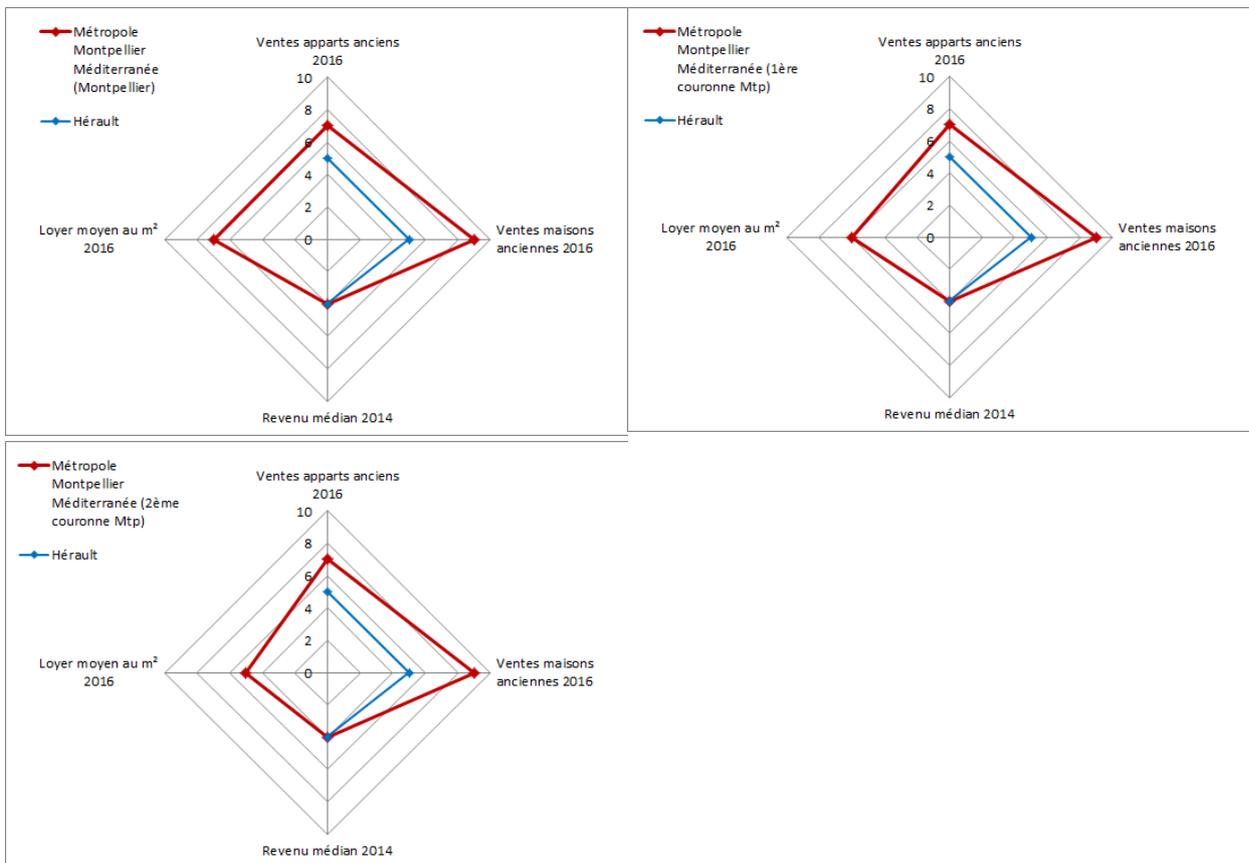




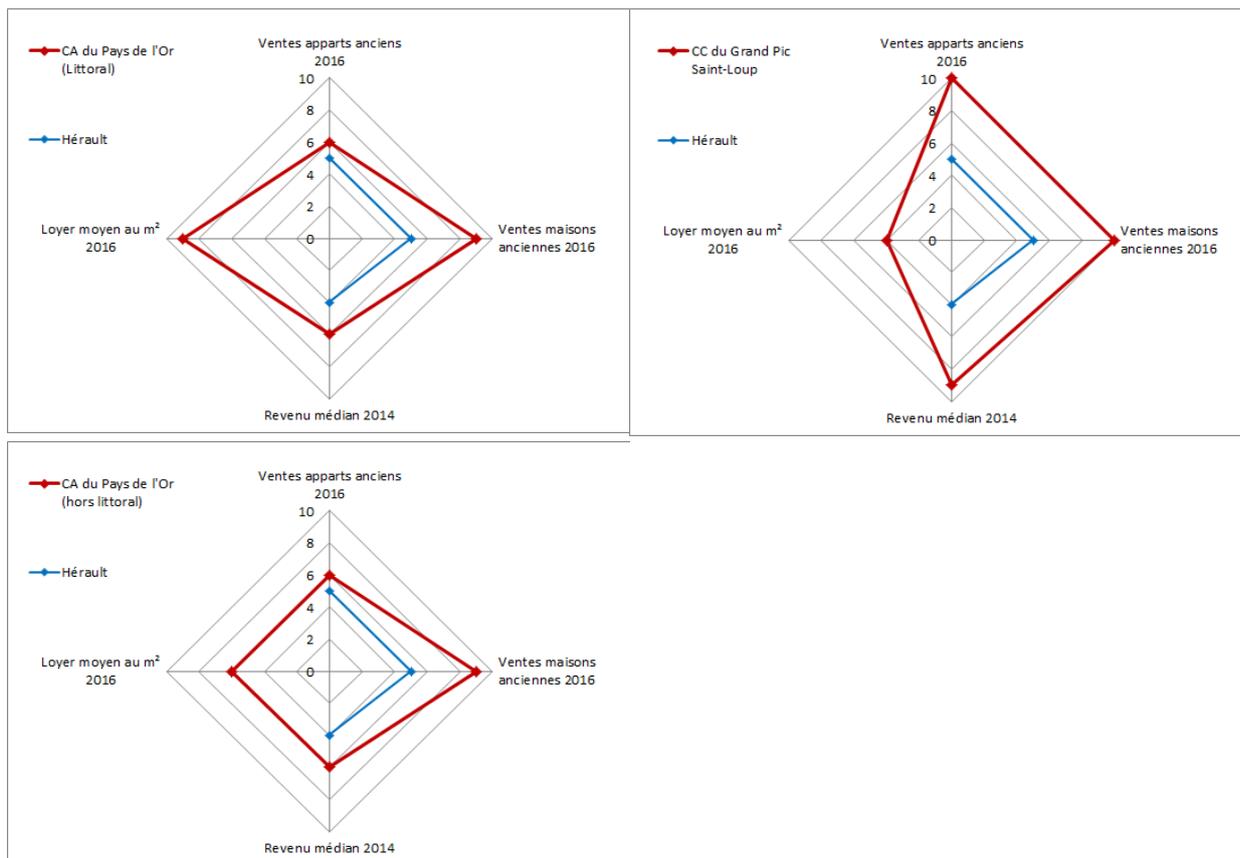
-2 EPCI sont « **EN TRANSITION** »



- La « **METROPOLE** » de Montpellier



- Enfin, 3 EPCI sont marqués par un « **HAUT NIVEAU FINANCIER** ».

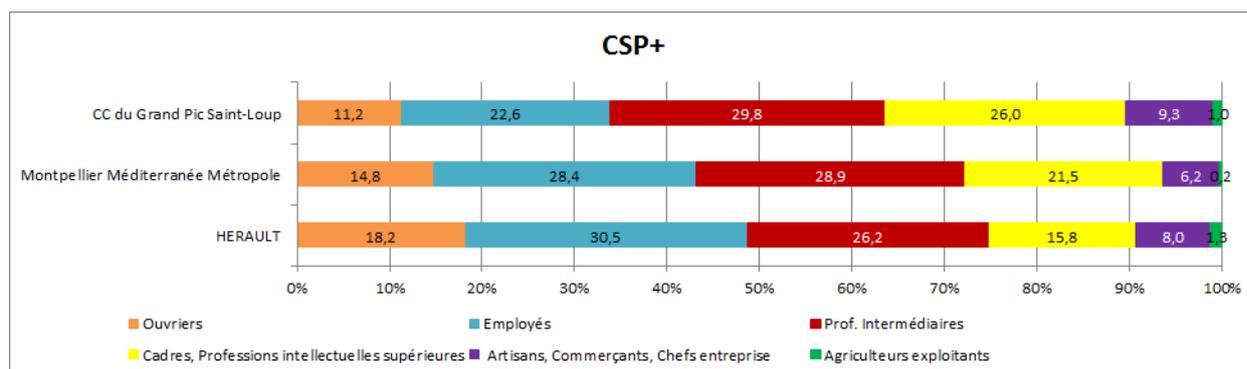


Annexe II.8

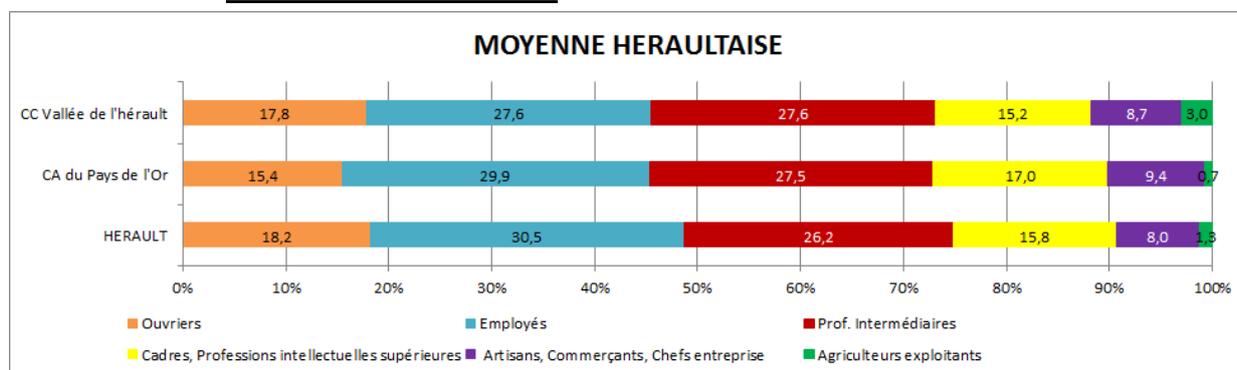
En termes de répartition par catégorie socio-professionnelle de la population active

EPCI	Ouvriers	Employés	Prof. Intermédiaires	Cadres, Professions intellectuelles supérieures	Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	Agriculteurs exploitants
Montpellier Méditerranée Métropole	14,8	28,4	28,9	21,5	6,2	0,2
CC du Grand Pic Saint-Loup	11,2	22,6	29,8	26,0	9,3	1,0
CA du Pays de l'Or	15,4	29,9	27,5	17,0	9,4	0,7
CC Vallée de l'hérault	17,8	27,6	27,6	15,2	8,7	3,0
CC Les Avant-Monts du Centre Hérault	23,1	32,0	23,0	7,6	10,1	4,1
CC Lodévois et Larzac	23,1	31,8	22,7	9,0	9,7	3,7
CC Sud-Hérault	23,6	32,5	21,5	8,4	9,3	4,7
CC du Minervois au Caroux	22,0	29,6	19,0	7,9	12,4	9,0
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	28,7	24,2	20,0	3,6	13,7	9,9
CA Hérault-Méditerranée	21,4	34,7	21,8	8,6	11,3	2,2
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	21,1	33,6	24,9	8,7	10,8	0,9
CC Grand Orb en Languedoc	24,0	35,9	20,9	6,9	10,4	2,0
CA Bassin de Thau	20,8	33,7	24,4	10,5	8,9	1,6
CA de Béziers-Méditerranée	23,6	35,3	21,9	9,5	8,4	1,2
CC la Domitienne	22,7	34,6	24,0	8,2	8,6	1,9
CC du Pays de Lunel	23,5	30,4	24,6	11,4	8,8	1,3
CC du Clermontois	21,6	31,9	23,5	10,2	10,2	2,7
HERAULT	18,2	30,5	26,2	15,8	8,0	1,3
France metrop	22,5	29,0	25,0	16,1	6,0	1,4

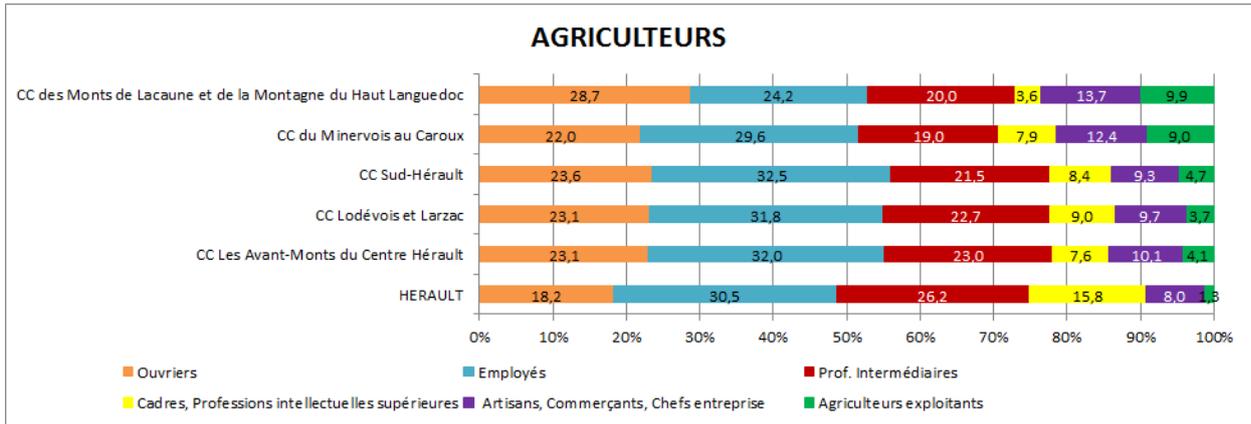
-2 EPCI « CSP+ »



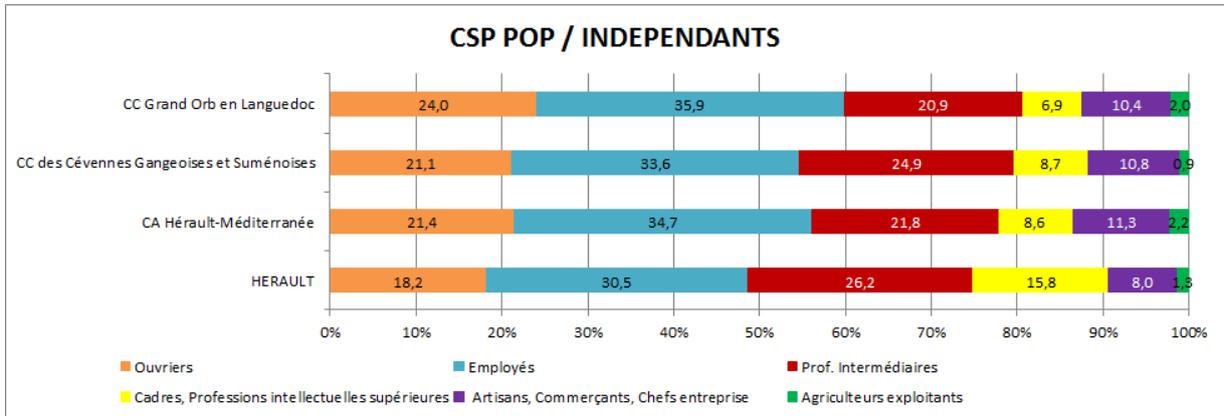
-2 EPCI « MOYENNE HERAULTAISE »



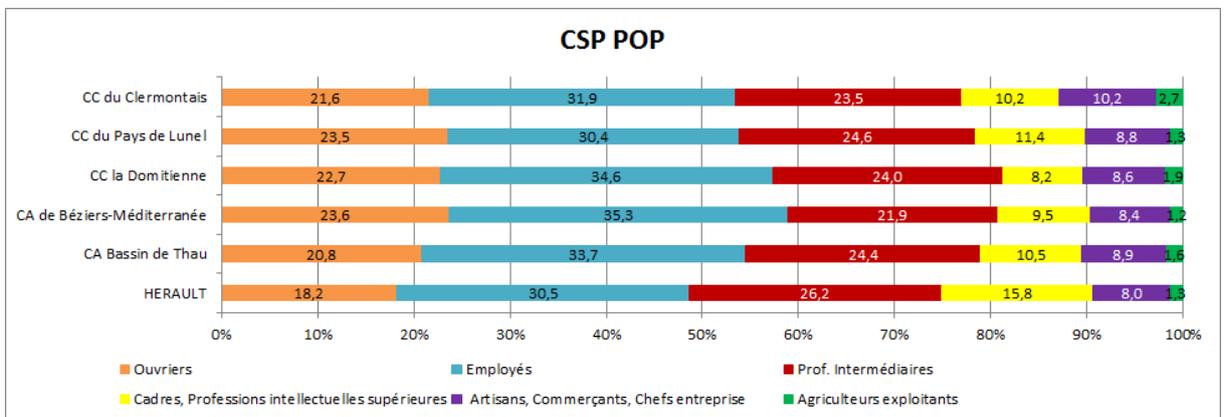
- 5 EPCI « **AGRICULTEURS** »



-3 EPCI « **CSP POP / INDEPENDANTS** »

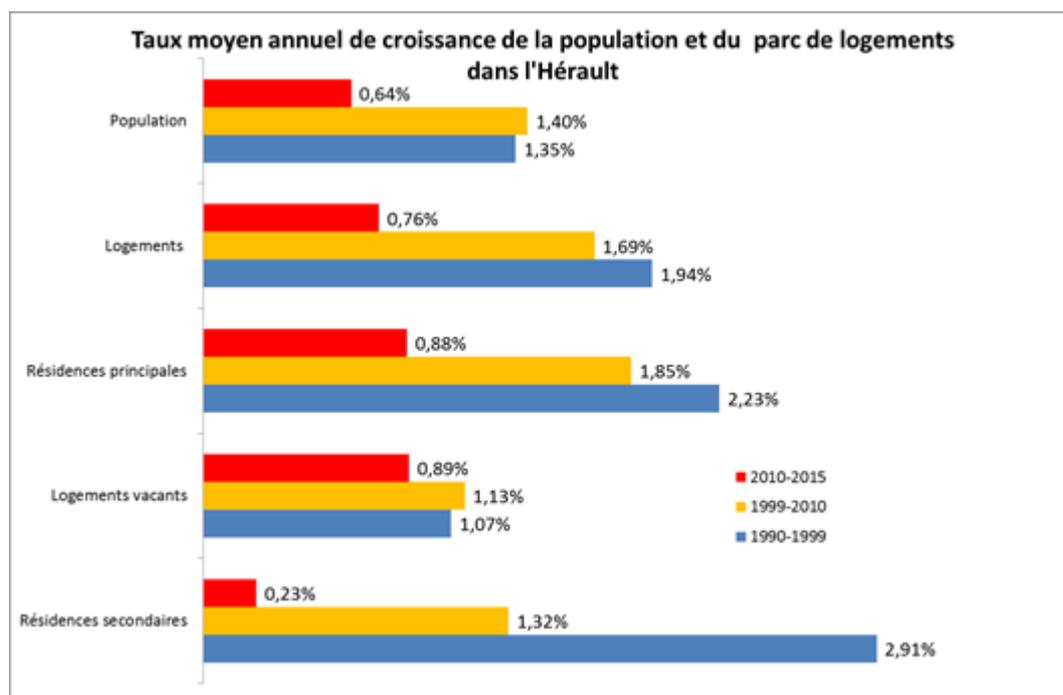


-5 EPCI « **CSP POP** »



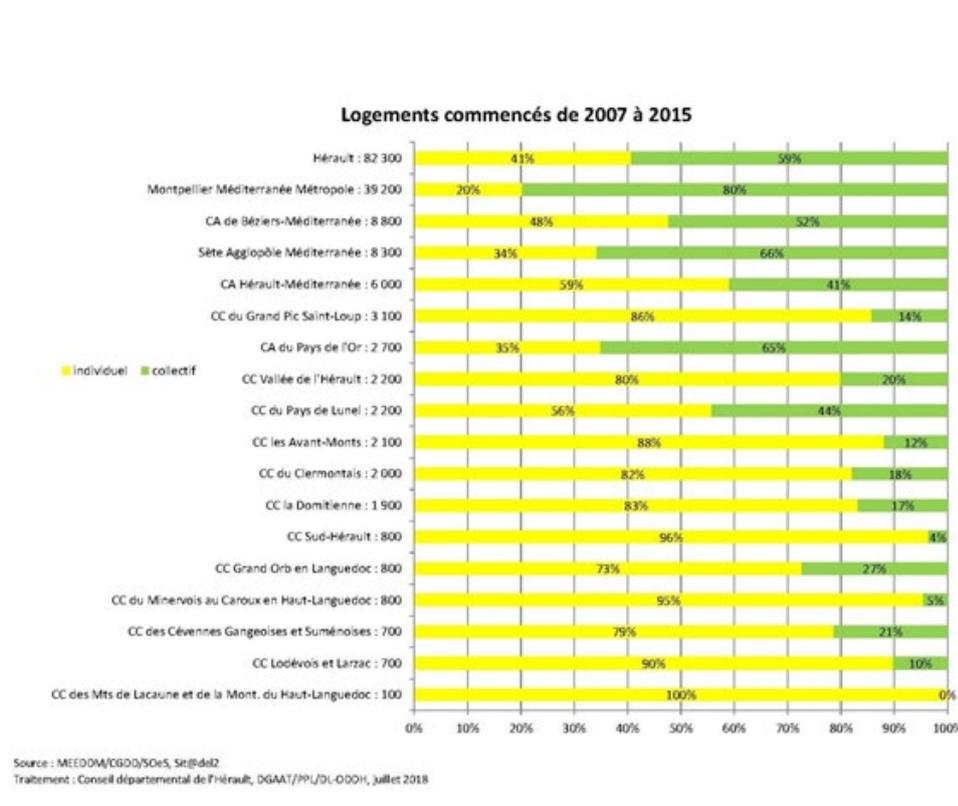
Annexes : Analyse du marché immobilier entre 2010 et 2016

Annexe III.1



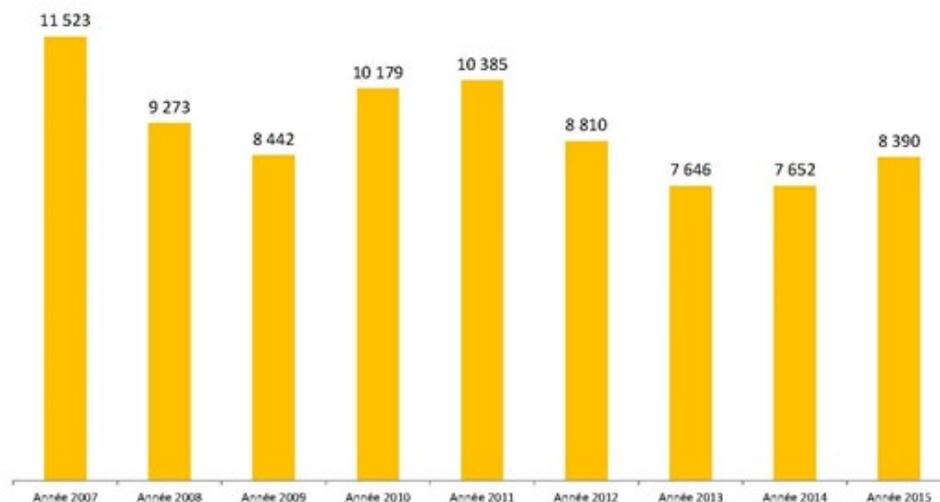
Source : INSEE

Annexe III.2



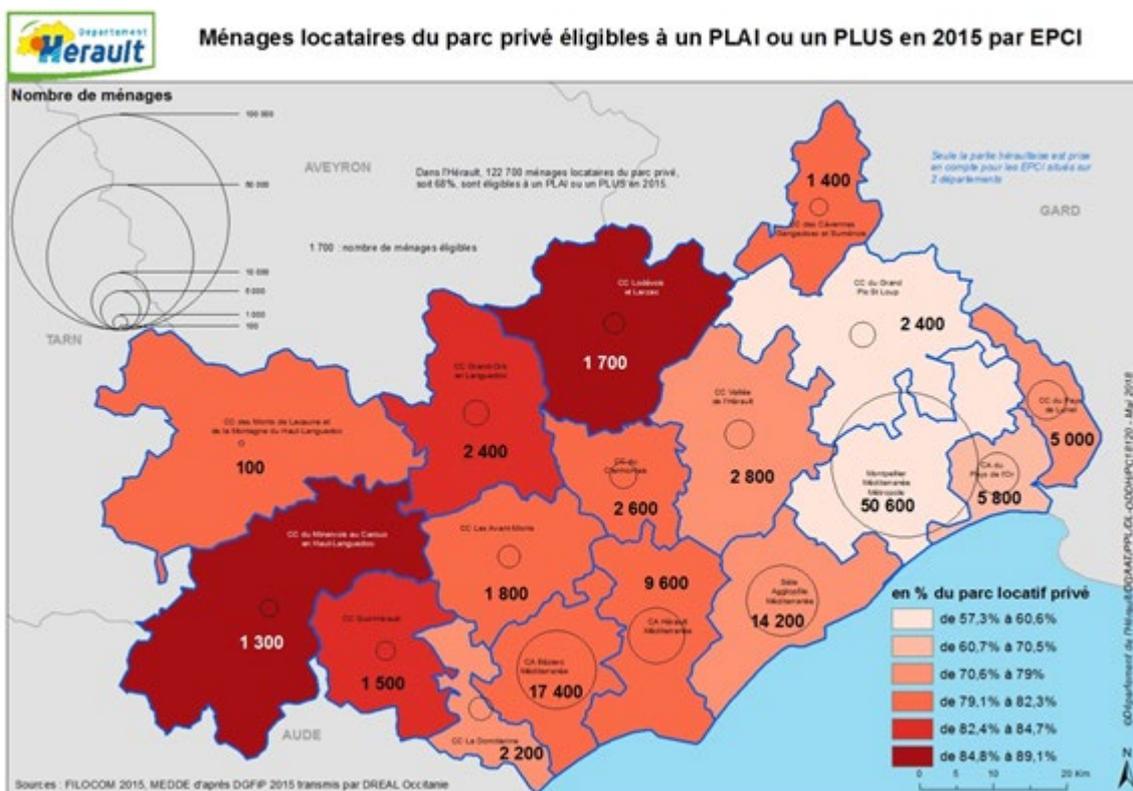
Annexe III.3

Logements commencés dans l'Hérault de 2007 à 2015

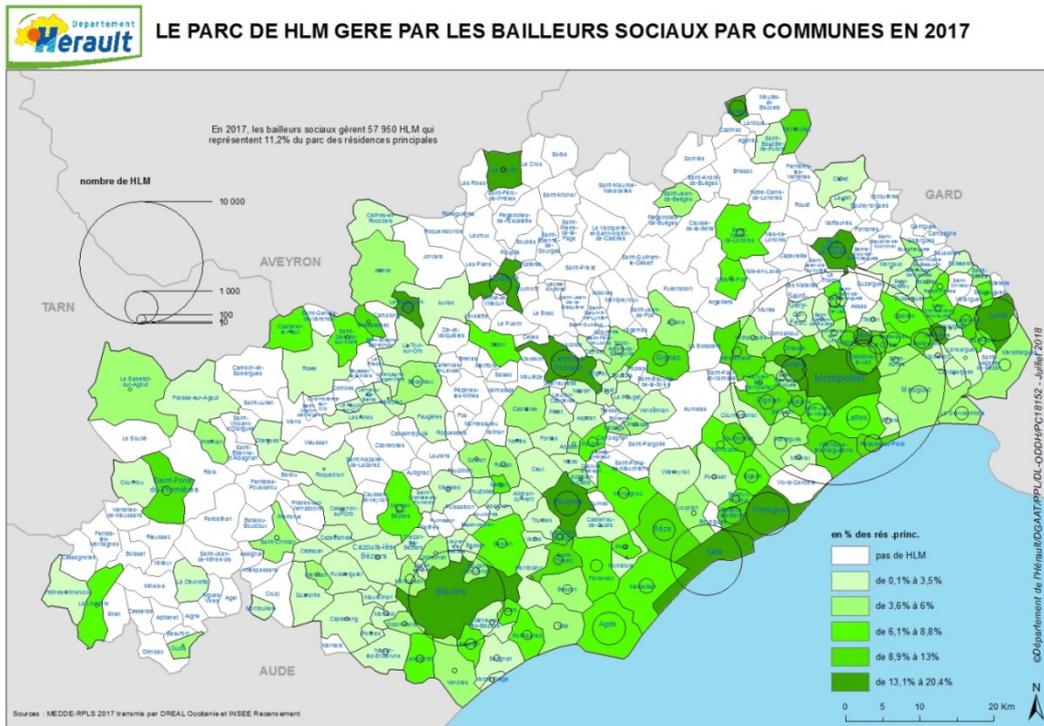


Source : MEDDM/CGDD/SoeS, Sit@did2
 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault, DGAAT/PPU/DL-000H, juillet 2018

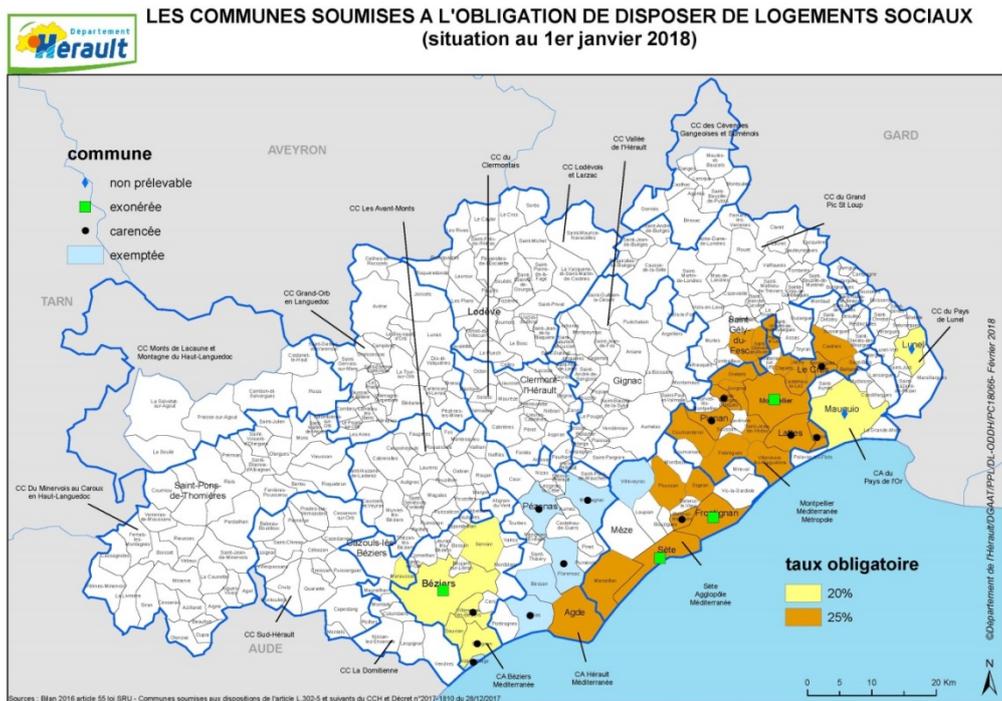
Annexe III.4



Annexe III.5

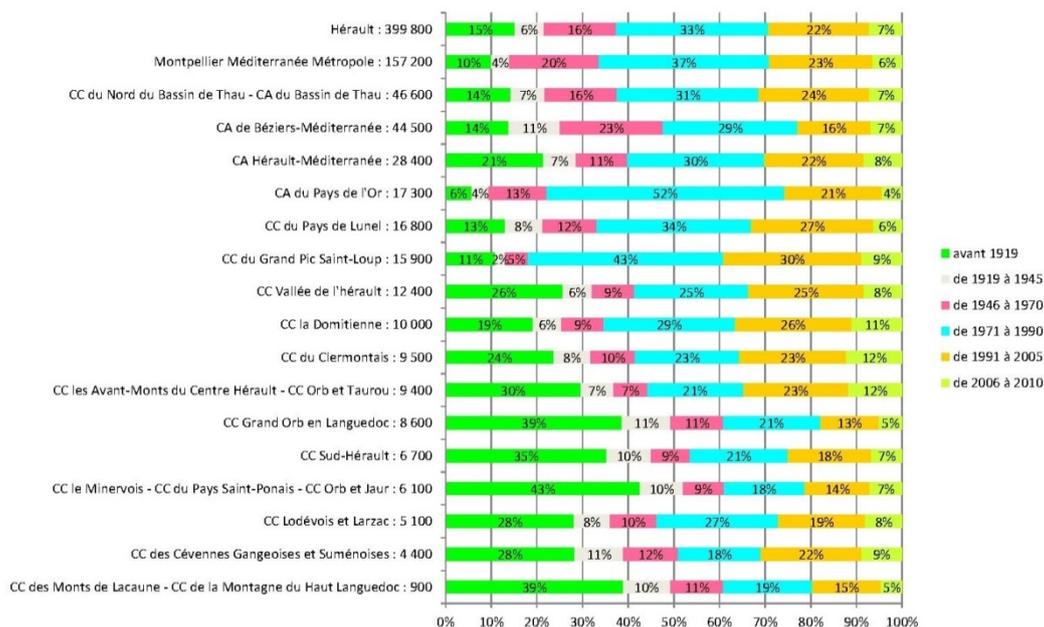


Annexe III.6



Annexe III.7

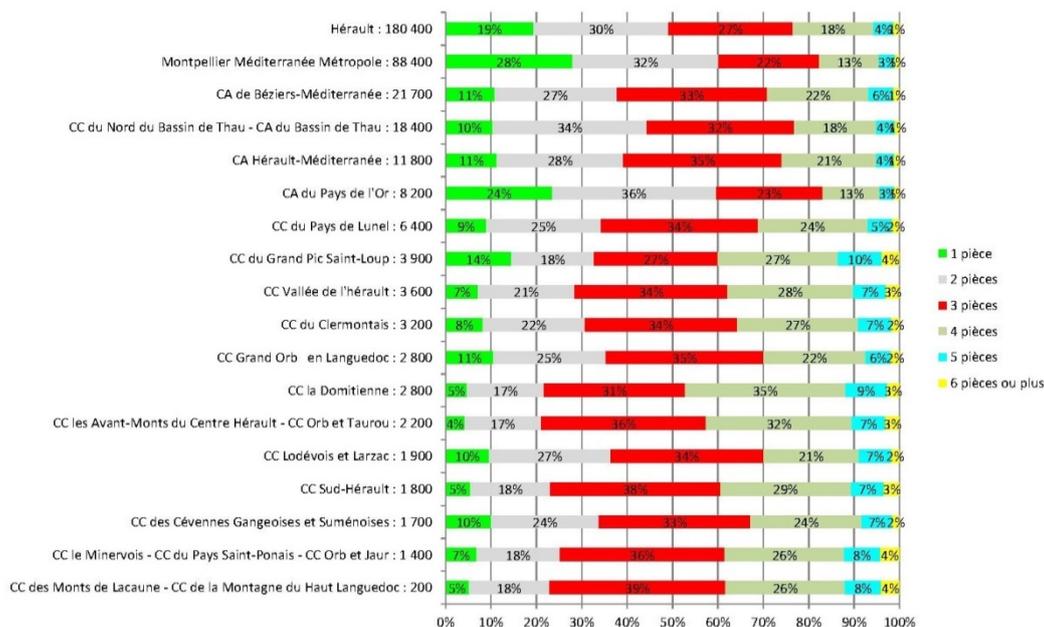
Le parc privé des résidences principales par période d'achèvement de l'immeuble



Source : INSEE, enquêtes de recensement
 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault, DGAAT/PPI/DL-ODDH, février 2017

Annexe III.8

Les résidences des locataires du parc privé selon le nombre de pièces

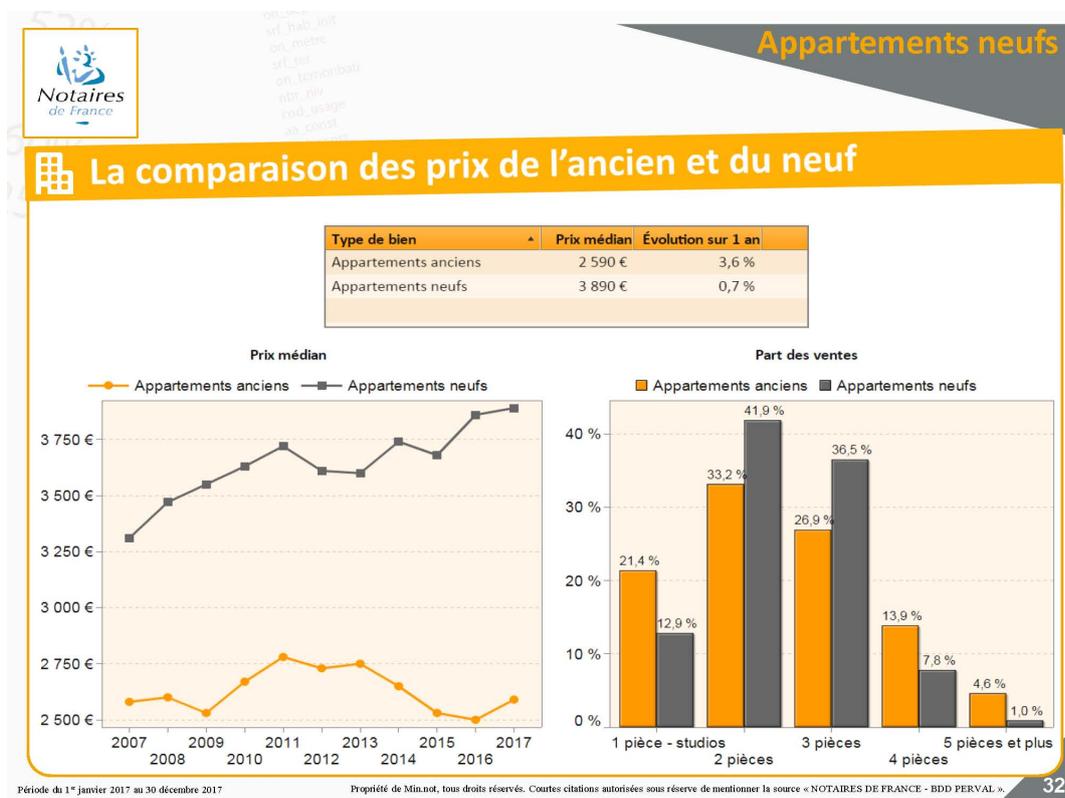


Source : FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFiP transmis par DREAL Occitanie
 Traitement : Conseil départemental de l'Hérault, DGAAT/PPI/DL-ODDH, mars 2017

Annexe III.9

prix médian au m ² des appartements neufs en 2017 (source Perval)				
	prix médian	évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	3 740 €	1,7%	8,9%	20,6%
F métro hors Idf	3 710 €	1,5%	6,3%	24,6%
Hérault	3 890 €	0,7%	7,8%	17,5%
communes				
St Brès	4 420 €			
Castelnau le Lez	4 330 €	8,2%		
Lattes	4 300 €	10,5%		
Montpellier	4 180 €	1,9%	14,5%	24,1%
St Aunès	4 000 €			
Baillargues	4 000 €	-0,9%		
Juvignac	3 910 €			
St Jean de Védas	3 820 €	2,2%		
Sète	3 480 €	2,9%		
Prades-le-Lez	3 460 €			
Sérignan	3 190 €			
Béziers	3 130 €	6,5%		
Pignan	2 610 €	-3,5%		

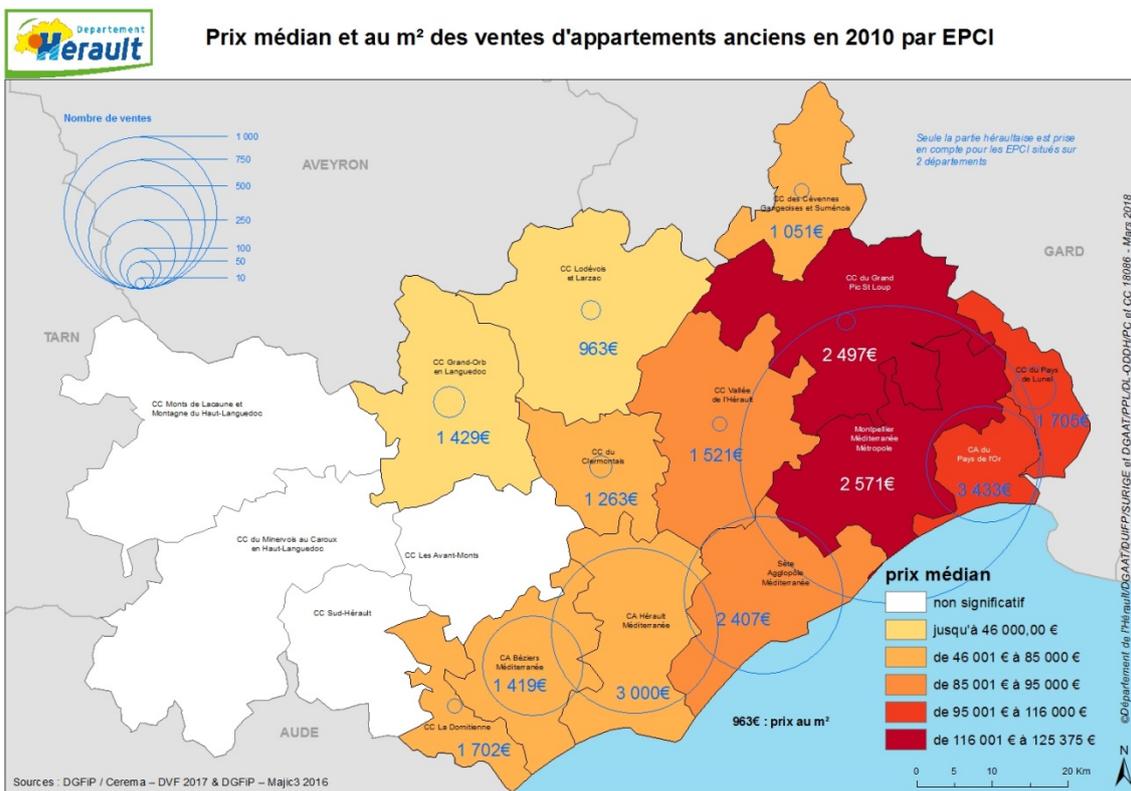
Annexe III.10



Annexe III.11

Nombre de ventes de logements :

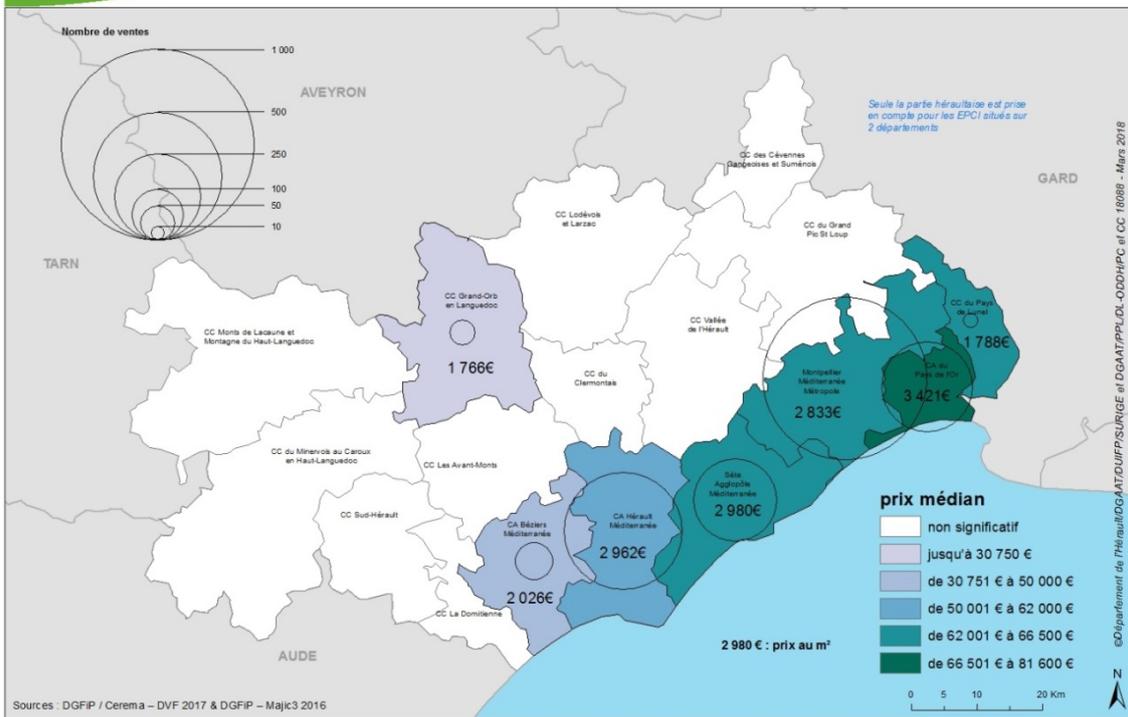
	2010	2016
Appartements	6 885	6 545
Maisons	6 648	7 127
Ensemble	13 522	13 662



les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Pays de Lunel	-21 025 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	47 125 €
CC les Avant-Monts	-20 975 €	CC Lodévois et Larzac	14 000 €
CC du Clermontois	-14 500 €	CA du Pays de l'Or	6 000 €

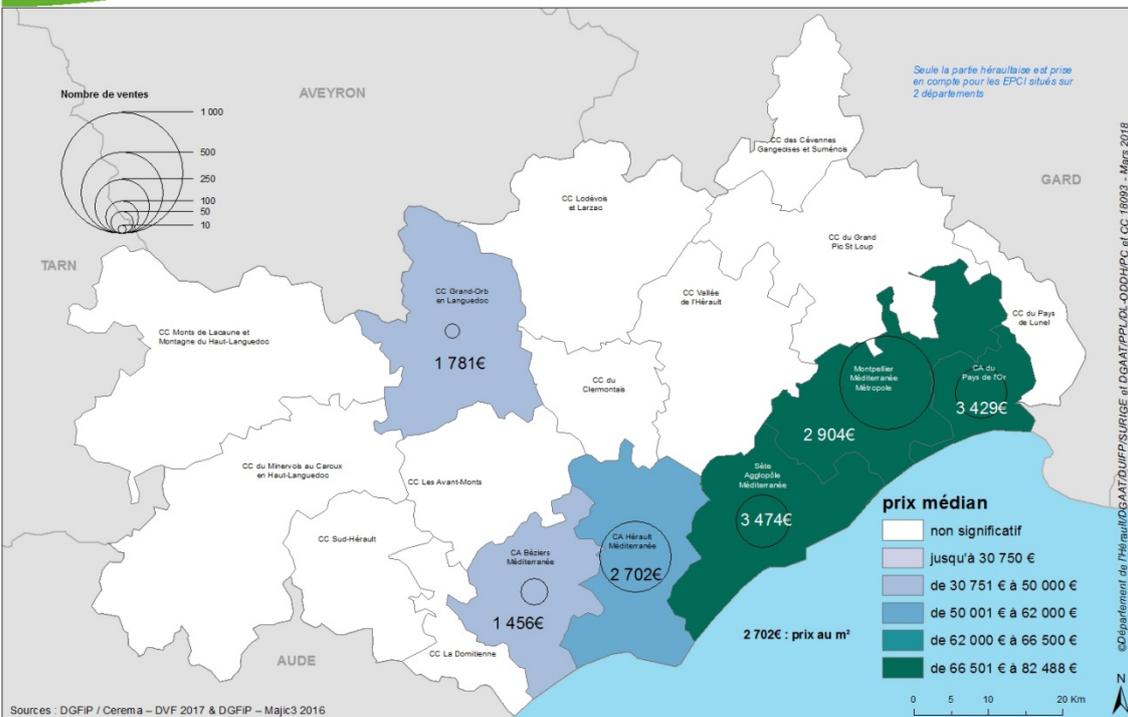
Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F1 en 2010 par EPCI



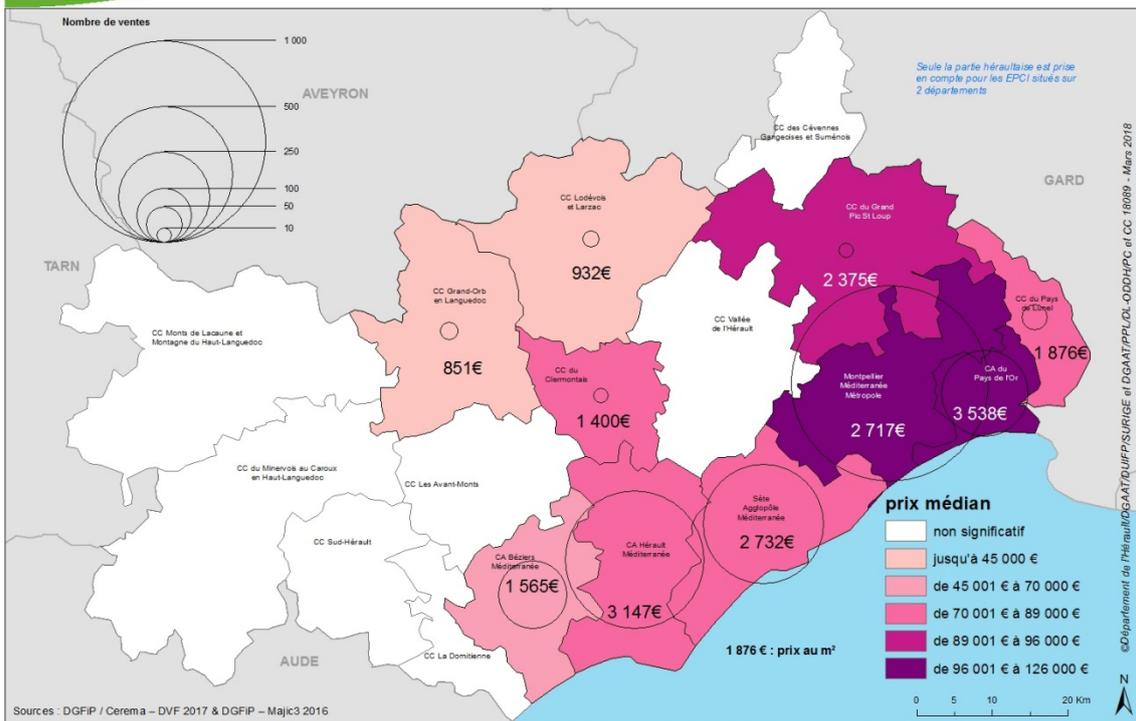
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Pays de Lunel	-11 600 €	Sète Agglopolè Méditerranée	8 000 €
CA de Béziers-Méditerranée	-8 900 €	Montpellier Méditerranée Métropole	4 000 €
CA Hérault-Méditerranée	-2 250 €	CC Grand Orb en Languedoc	1 250 €

Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F1 en 2016 par EPCI



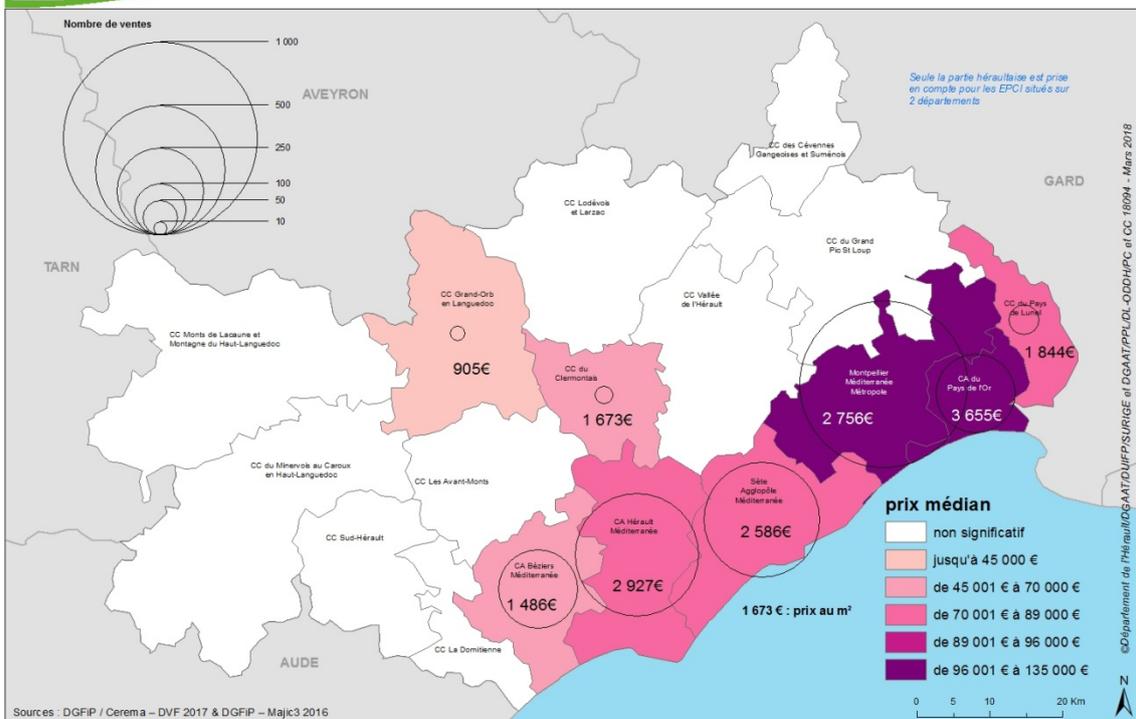
Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F2 en 2010 par EPCI



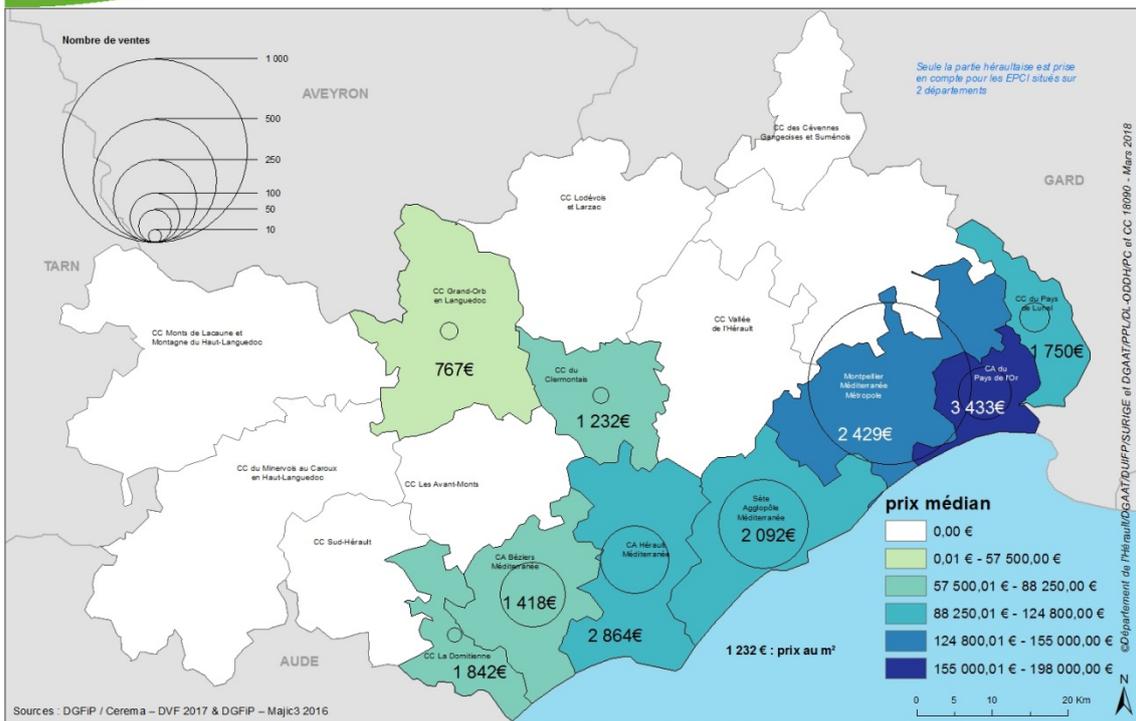
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Clermontais	-19 000 €	CC Sud-Hérault	72 100 €
CA de Béziers-Méditerranée	-10 000 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	66 500 €
CC du Pays de Lunel	-8 810 €	CC Vallée de l'Hérault	9 500 €

Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F2 en 2016 par EPCI



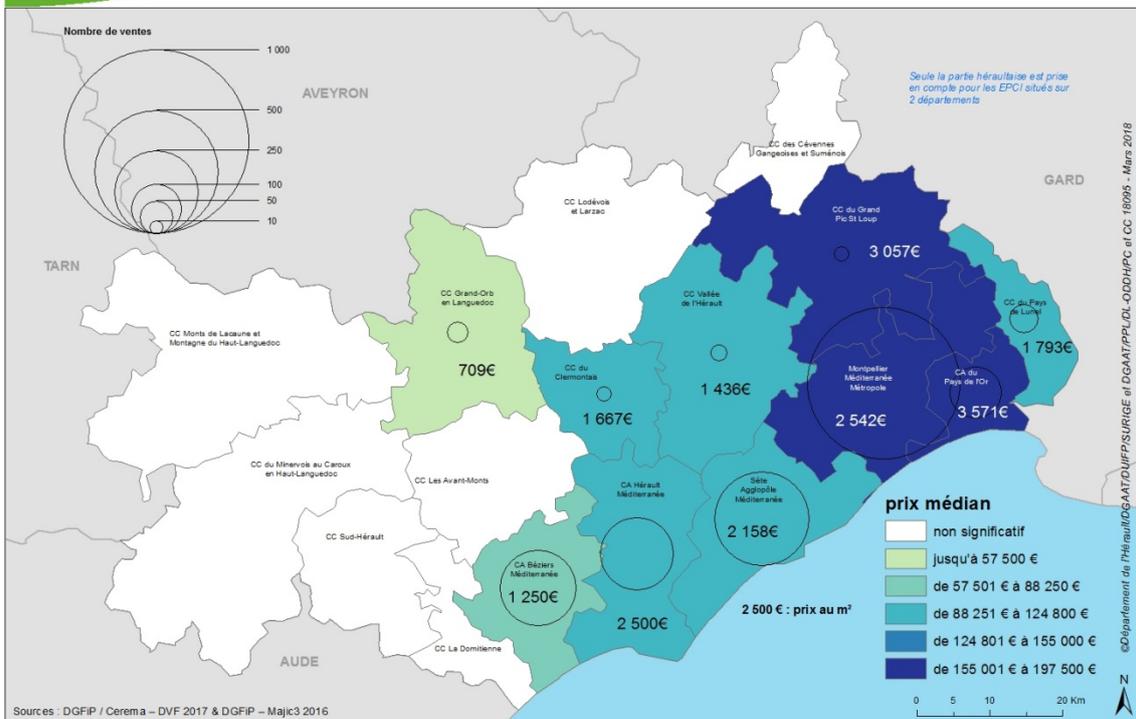
Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F3 en 2010 par EPCI



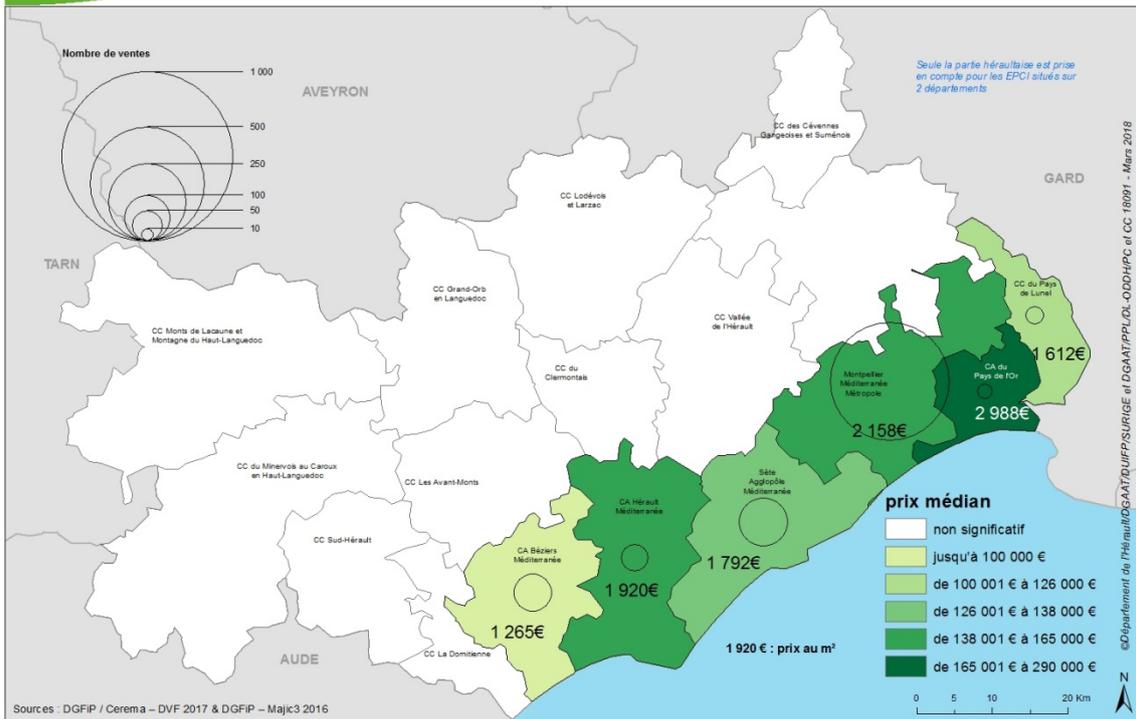
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC Grand Orb en Languedoc	-11 550 €	CC du Clermontois	26 750 €
CA de Béziers-Méditerranée	-10 680 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	21 545 €
CC du Pays de Lunel	-4 300 €	CC Vallée de l'Hérault	14 350 €

Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F3 en 2016 par EPCI



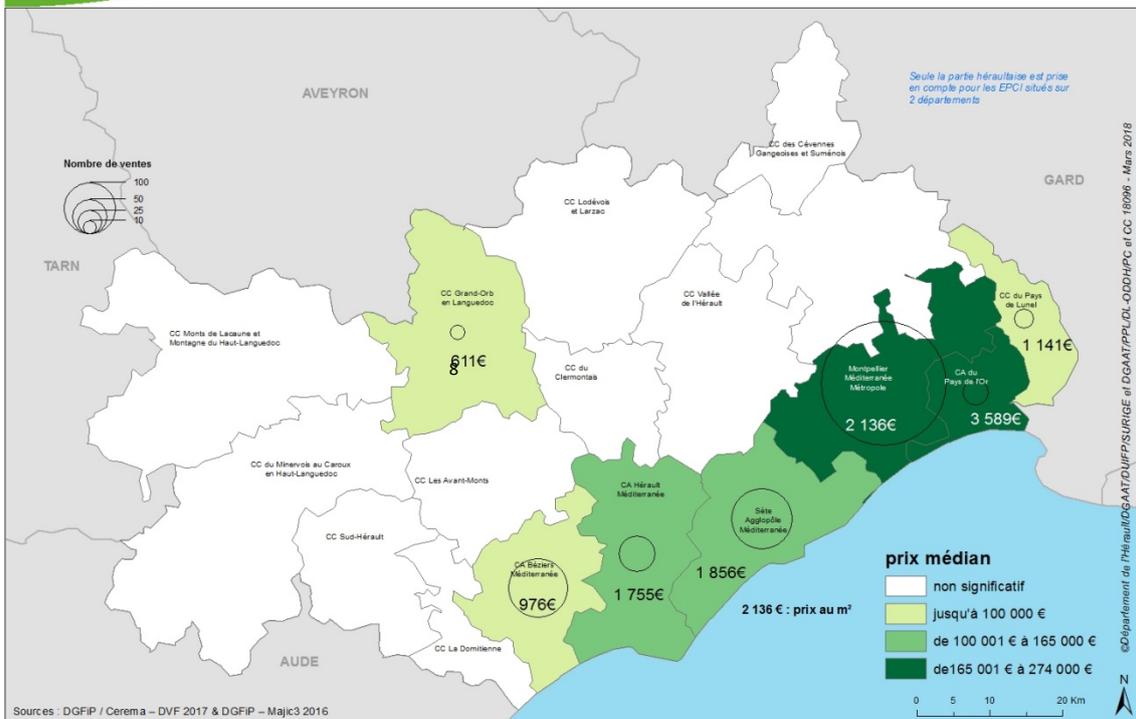
Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F4 en 2010 par EPCI



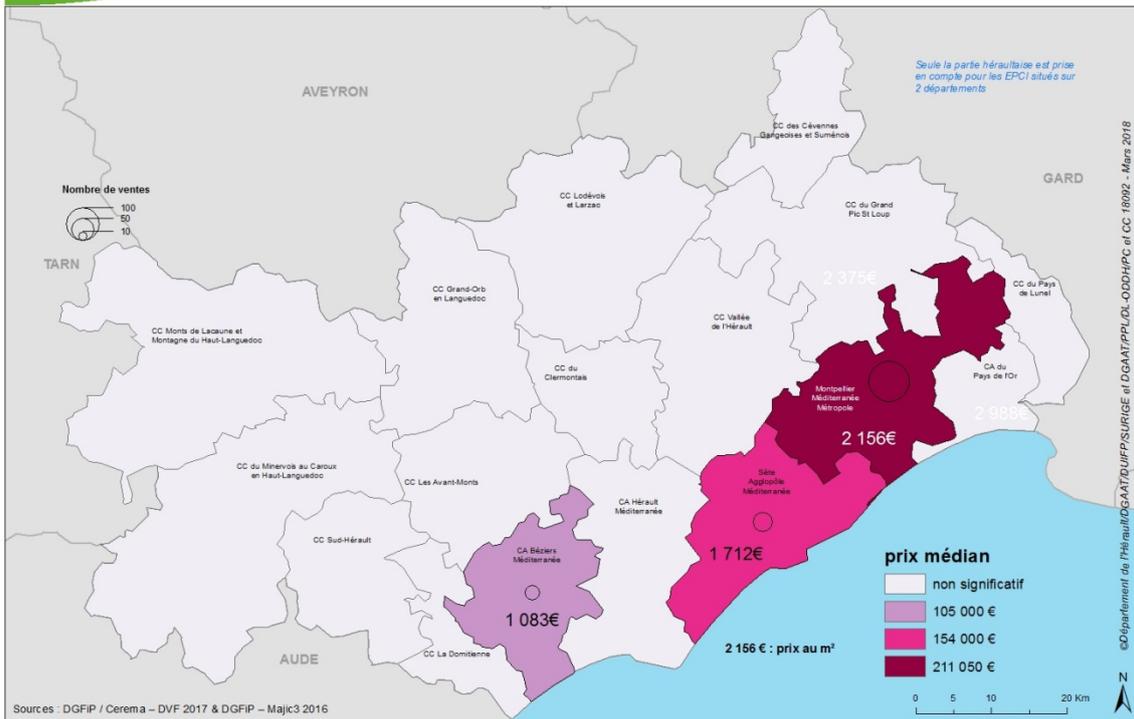
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Pays de Lunel	-30 000 €	Montpellier Méditerranée Métropole	5 000 €
CA de Béziers-Méditerranée	-17 000 €	Sète Agglopôle Méditerranée	12 000 €
CA du Pays de l'Or	-16 000 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	41 220 €

Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F4 en 2016 par EPCI



Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F5 en 2010 par EPCI



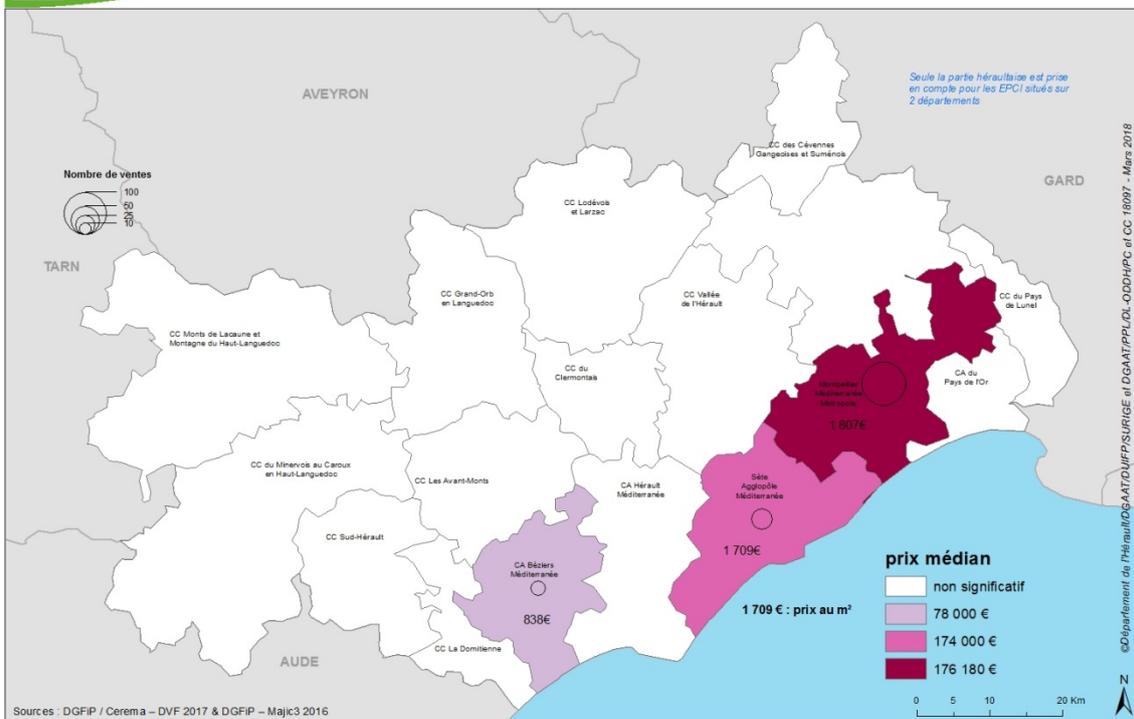
les 3 plus fortes variations du prix médian

Montpellier Méditerranée Métropole
CA de Béziers-Méditerranée

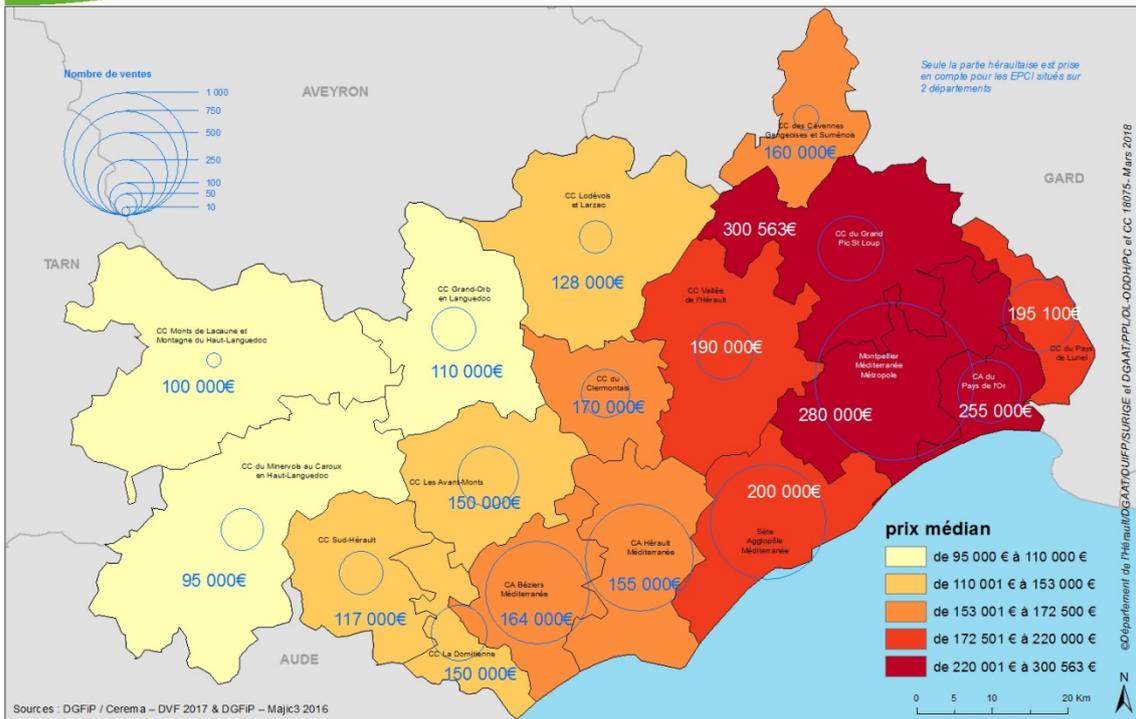
-34 870 €
-27 000 €

Sète Agglopolé Méditerranée
20 000 €

Prix médian et au m² des ventes d'appartements anciens de type F5 en 2016 par EPCI



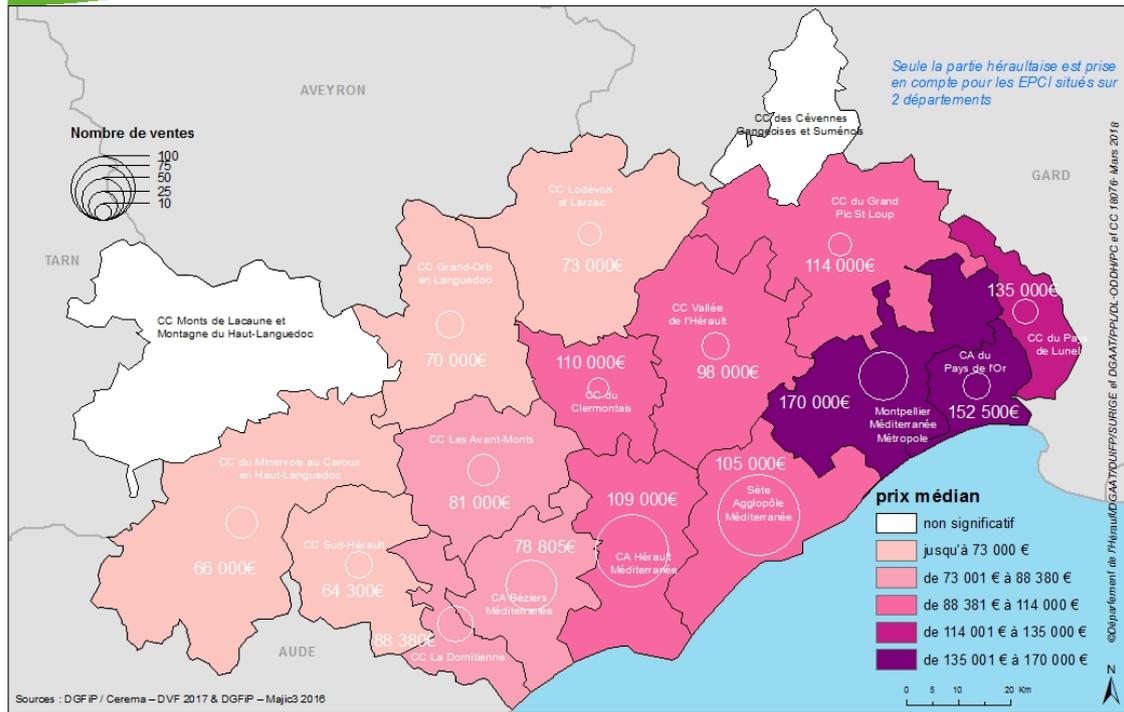
Prix médian des ventes de maisons anciennes en 2010 par EPCI



les 3 plus fortes variations du prix médian

CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du	-18 500 €	CA du Pays de l'Or	41 475 €
CA de Béziers-Méditerranée	-11 000 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	27 338 €
CC du Pays de Lunel	-3 100 €	Sète Agglopôle Méditerranée	20 000 €

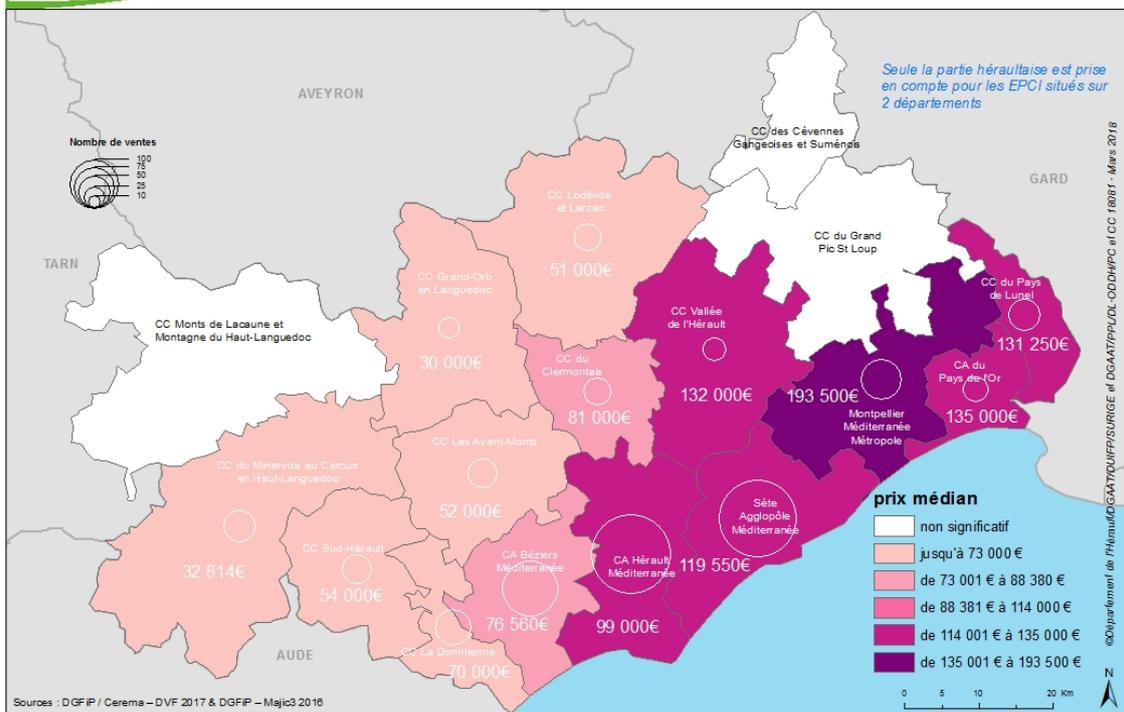
Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F2 en 2010 par EPCI



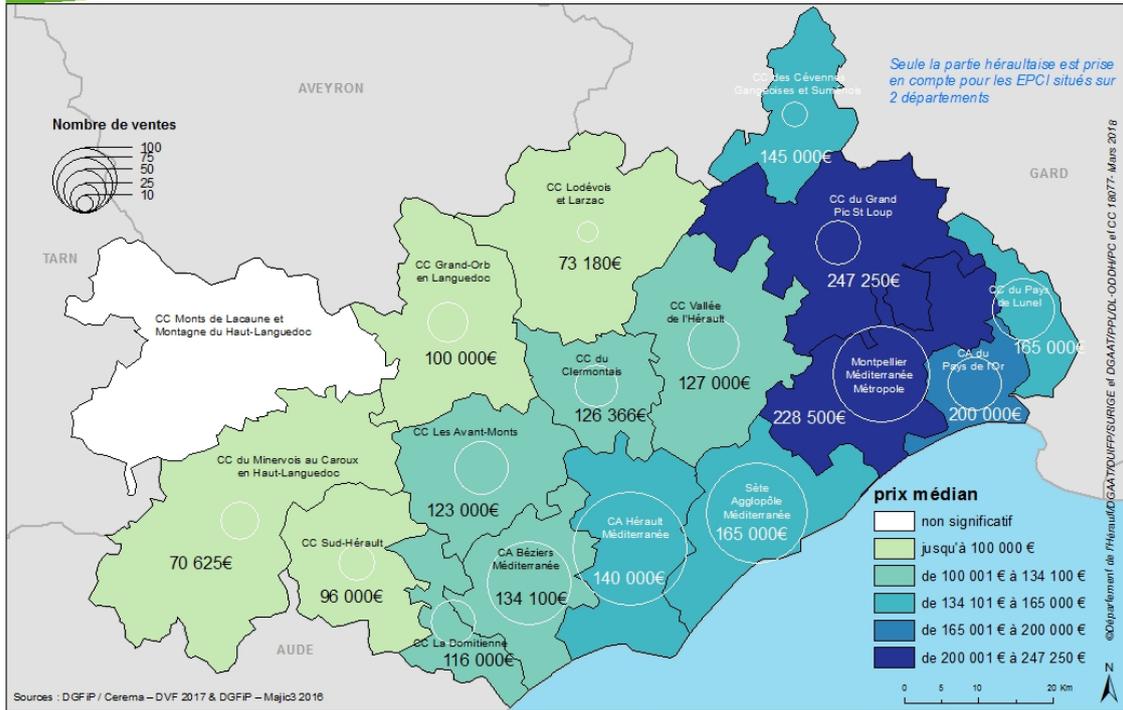
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC Grand Orb en Languedoc	-40 000 €	CC Vallée de l'Hérault	34 000 €
CC du Minervois au Caroux en Haut-Languedoc	-33 186 €	Montpellier Méditerranée Métropole	23 500 €
CC Les Avant-Monts	-29 000 €	Sète Agglopôle Méditerranée	14 550 €

Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F2 en 2016 par EPCI



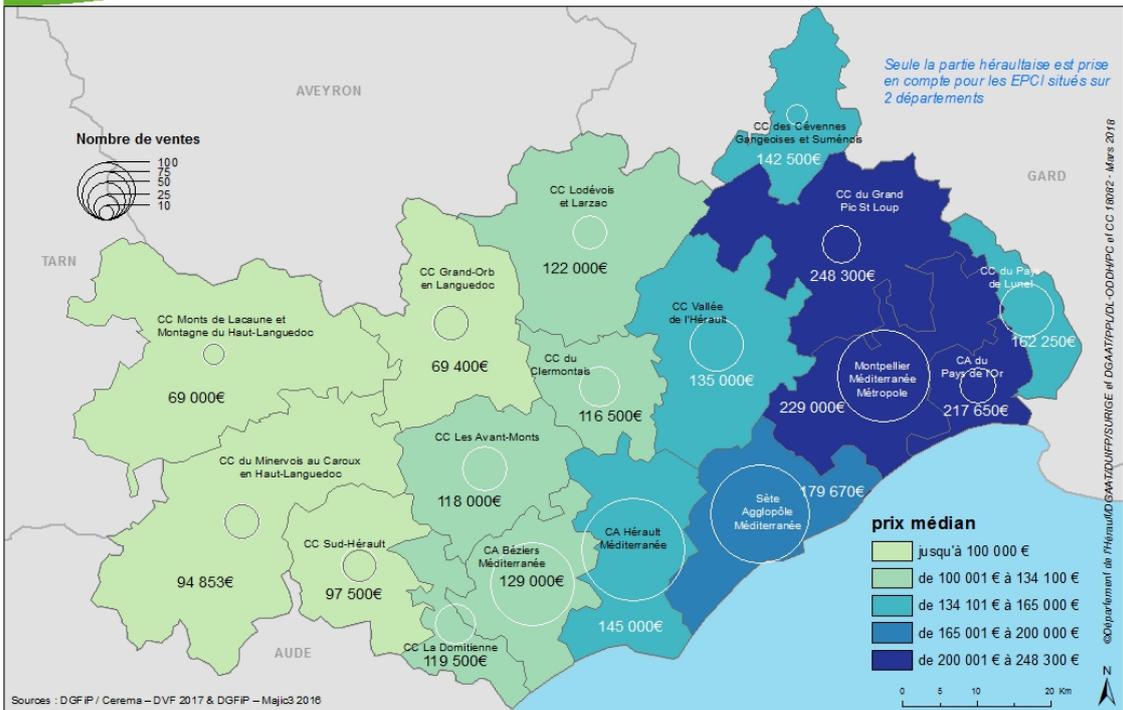
Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F3 en 2010 par EPCI



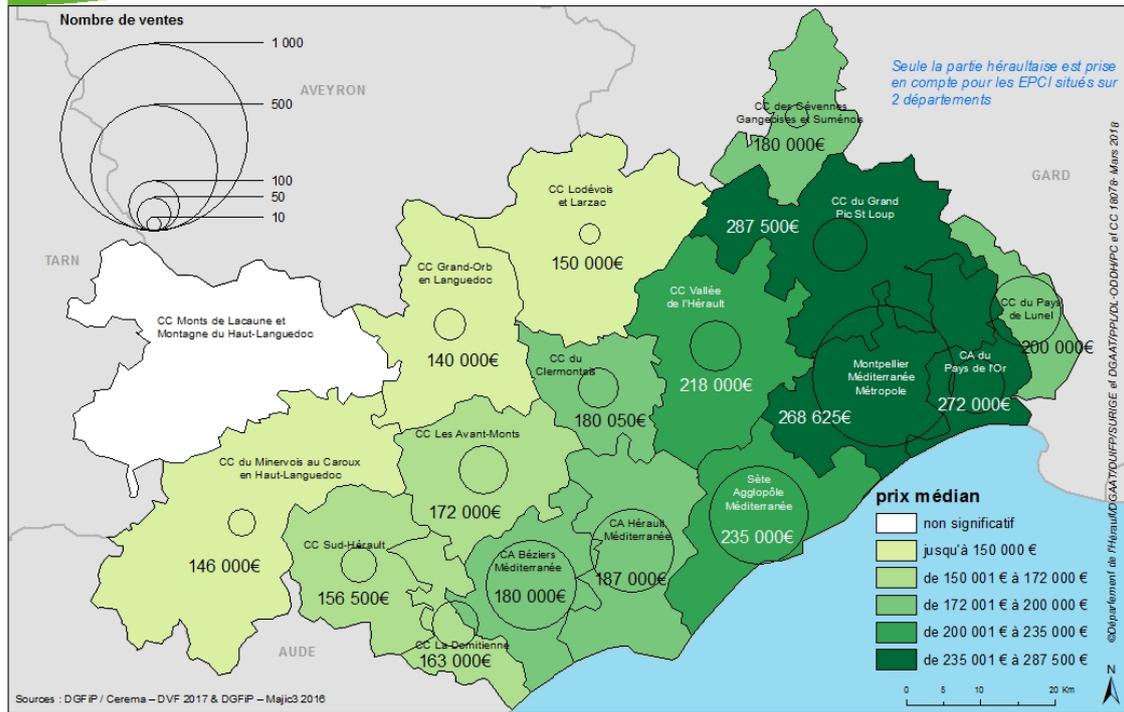
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC Grand Orb en Languedoc	-30 600 €	CC Lodévois et Larzac	48 820 €
CC du Clermontais	-9 866 €	CC du Minervois au Caroux en Haut-Languedoc	24 228 €
CA de Béziers-Méditerranée	-5 100 €	CA du Pays de l'Or	17 650 €

Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F3 en 2016 par EPCI



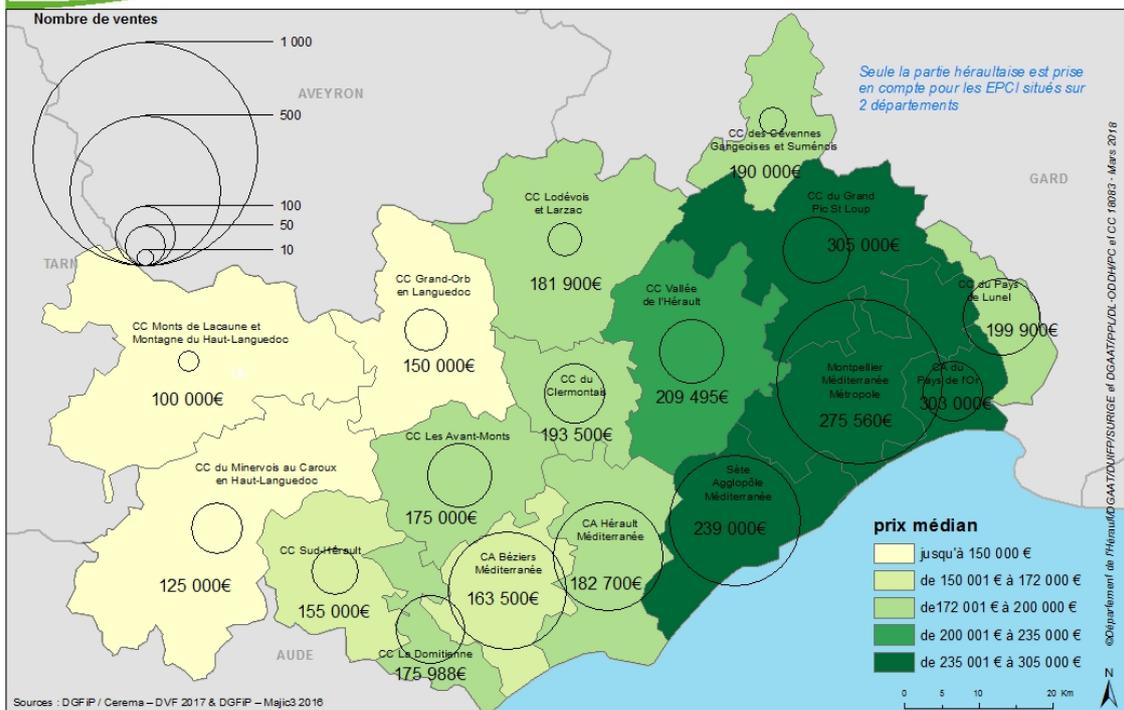
Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F4 en 2010 par EPCI



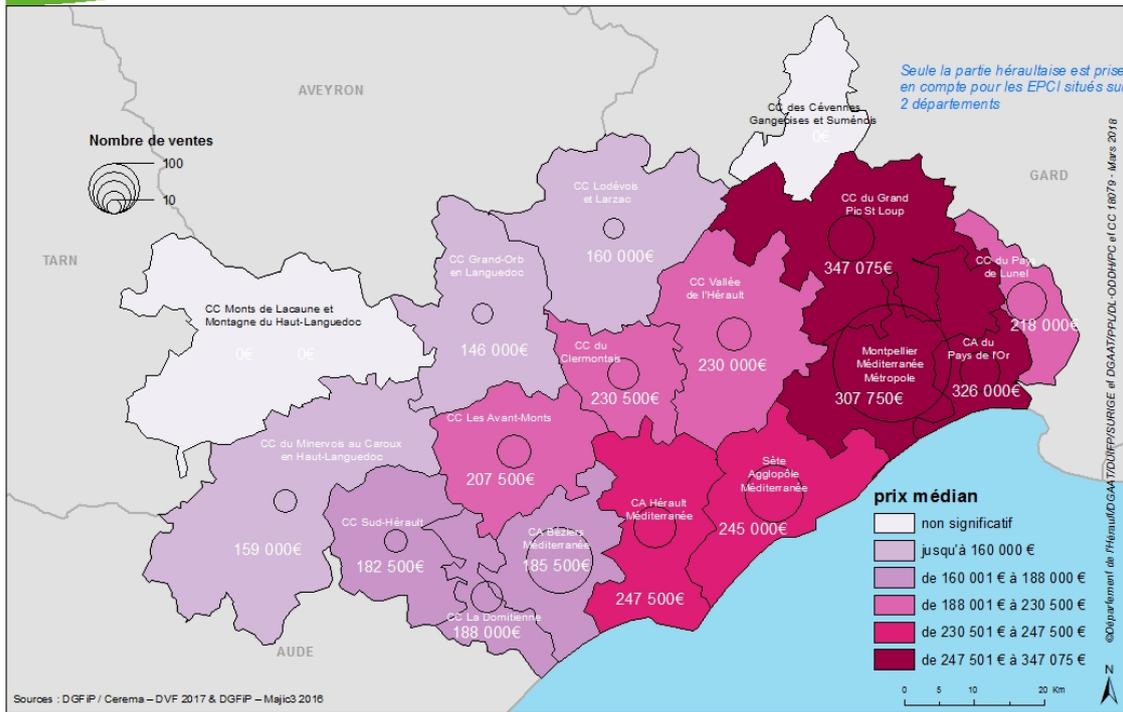
les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Minervois au Caroux en Haut-Languedoc	-21 000 €	CC Lodévois et Larzac	31 900 €
CA de Béziers-Méditerranée	-16 500 €	CA du Pays de l'Or	31 000 €
CC Vallée de l'Hérault	-8 505 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	17 500 €

Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F4 en 2016 par EPCI



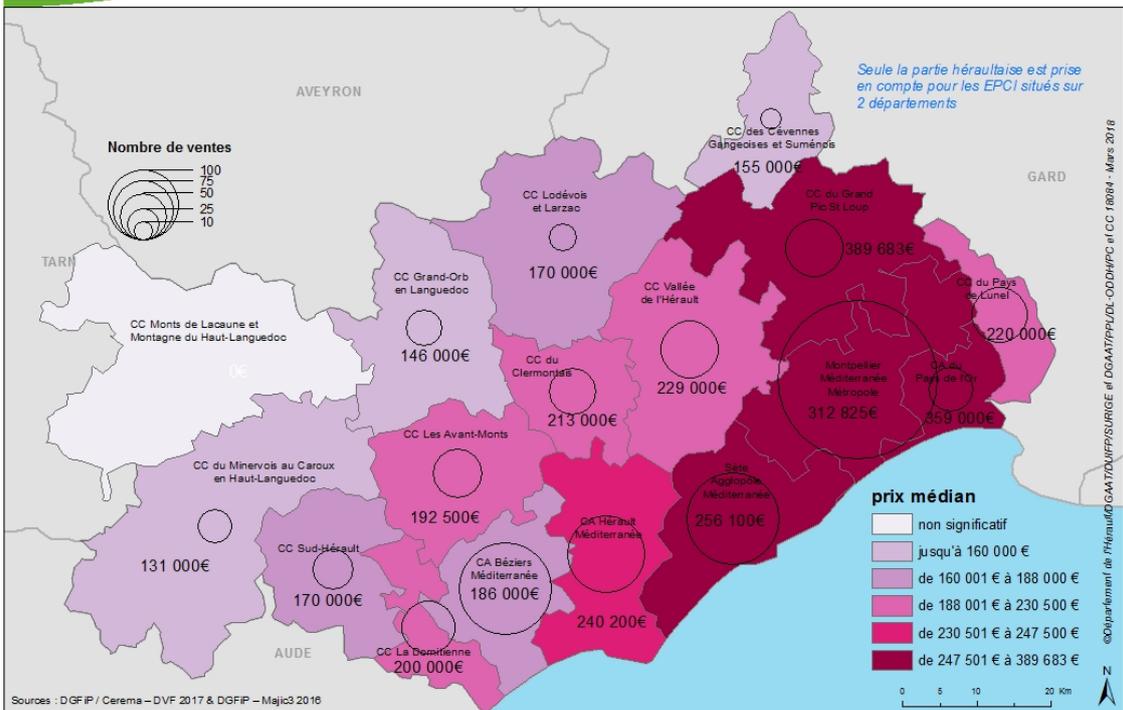
Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F5 en 2010 par EPCI



les 3 plus fortes variations du prix médian

CC du Minervois au Caroux en Haut-Languedoc	-28 000 €	CC du Grand Pic Saint-Loup	42 608 €
CC du Clermontais	-17 500 €	CA du Pays de l'Or	33 000 €
CC les Avant-Monts	-15 000 €	CC la Domitienne	12 000 €

Prix médian des ventes de maisons anciennes de type F5 en 2016 par EPCI



Annexe III.12

Prix médian au m² par types d'appartements en 2010

type	minimum	maximum	Max/Min
F1	CC Grand-Orb en Languedoc : 1 766€	CA du Pays de l'Or : 3 421€	1.9
F2	CC Grand-Orb en Languedoc : 851€	CA du Pays de l'Or : 3 538€	4.2
F3	CC Grand-Ob en Languedoc : 767€	CA du Pays de l'Or : 3 433€	4.5
F4	CA Béziers-Méditerranée : 1 265€	CA du Pays de l'Or : 2 988€	3.4
ensemble	CC Lodévois et Larzac : 963€	CA du Pays de l'Or : 3 433€	3.6

Prix médian des appartements en 2010

type	minimum	maximum	Max/Min
F1	CC Grand-Orb en Languedoc : 30 750€	CA du Pays de l'Or : 81 600€	2.7
F2	CC Grand-Orb en Languedoc : 45 000€	CA du Pays de l'Or : 126 000€	2.8
F3	CC Grand-Ob en Languedoc : 57 500€	CA du Pays de l'Or : 198 000€	3.4
F4	CA Béziers-Méditerranée : 100 000€	CA du Pays de l'Or : 290 000€	2.9
ensemble	CC Grand-Ob en Languedoc : 41 000€	CC du Grd Pic St Loup : 125 375€	3

Prix médian au m² par types d'appartements en 2016

type	minimum	maximum	Max/Min
F1	CA Béziers-Méditerranée : 1 456€	Sète Agg. Médit. : 3 474€	2.4
F2	CC Grand-Orb en Languedoc : 905€	CA du Pays de l'Or : 3 655€	4
F3	CC Grand-Ob en Languedoc : 709€	CA du Pays de l'Or : 3 571€	5
F4	CC Grand-Ob en Languedoc : 811€	CA du Pays de l'Or : 3 589€	4.4
ensemble	CC Lodévois et Larzac : 923€	CA du Pays de l'Or : 3 526€	3.8

Prix médian des appartements en 2016

type	minimum	maximum	Max/Min
F1	CC Grand-Orb en Languedoc : 32 000€	CA du Pays de l'Or : 82 488€	2.6
F2	CC Grand-Orb en Languedoc : 41 070€	CA du Pays de l'Or : 135 000€	3.3
F3	CC Grand-Ob en Languedoc : 45 950€	CA du Pays de l'Or : 197 500€	4.3
F4	CC Grand-Ob en Languedoc : 53 500€	CA du Pays de l'Or : 274 000€	5.1
ensemble	CC Grand-Ob en Languedoc : 36 750€	CC du Grd Pic St Loup : 172 500€	4.7

Prix médian des maisons en 2010

type	minimum	maximum	Max/Min
F2	CC du Minervois au Caroux : 66 000€	CC du Grand Pic St Loup : 170 000€	2.6
F3	CC du Minervois au Caroux : 70 625€	CC du Grand Pic St Loup : 247 250€	3.5
F4	CC Grand-Ob en Languedoc : 140 000€	CC du Grand Pic-St Loup : 287 500€	2.1
F5	CC Grand-Ob en Languedoc : 146 000€	CA du Pays de l'Or : 347 075€	2.4
ensemble	CC du Minervois au Caroux : 95 000€	CC du Grand Pic St Loup : 300 562€	3.2

Prix médian des maisons en 2016

Type	minimum	maximum	Max/Min
F2	CC Grand-Orb en Languedoc : 30 000€	Montpellier Méd. Métro.: 193 500€	6.5
F3	CC Monts de Lacaune : 69 000€	CC du Grand Pic-St Loup : 248 300€	3.6
F4	CC Monts de Lacaune : 100 000€	CC du Grand Pic-St Loup : 305 000€	3
F5	CC du Minervois au Caroux : 131 000€	CC du Grand Pic-St Loup: 389 683€	3
ensemble	CC Monts de Lacaune : 81 500€	CC du Grand Pic-St Loup : 327 900€	4

Annexes : Concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat

Annexe IV.1



PREFET DE L'HERAULT

Montpellier, le **17 SEP. 2018**

Cf. liste des destinataires

Objet : Comité départemental de l'habitat et de l'hébergement

Madame, Monsieur,

Le plan départemental de l'habitat (PDH) est élaboré conjointement par le Département et l'État dans chaque département, pour assurer la cohérence des politiques conduites dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées sur le reste du territoire. Le comité départemental de l'habitat et de l'hébergement (CDHH) tient lieu de comité de pilotage.

Vous êtes invités à participer à la réunion du CDHH qui aura lieu :

Lundi 1^{er} octobre 2018 à 14h30

à l'Hôtel du Département – Hémicycle Gérard Saumade

L'essentiel de l'ordre du jour sera consacré au bilan du précédent plan, à la présentation du processus d'élaboration et des premiers éléments de diagnostic.

Un point sur l'état d'avancement de la démarche cœur de ville viendra compléter la séance.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil départemental
de l'Hérault,

Kléber MESQUIDA

Le Préfet de l'Hérault,

Pierre POUESSEL

Liste des destinataires

Conseil départemental de l'Hérault :

Monsieur le Président du Conseil départemental de l'Hérault

Représentants des services de l'État :

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault

Monsieur le Directeur de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de l'Hérault

EPCI dotés d'un PLH approuvé ou en cours d'étude :

Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole

Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée

Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Sète Agglopolie Méditerranée

Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Pays de l'Or

Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée

Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Lunel

Monsieur le Président de la communauté de communes du Clermontois

Monsieur le Président de la communauté de communes Lodévois et Larzac

Monsieur le Président de la communauté de communes Vallée de l'Hérault

Monsieur le Président de la communauté de communes la Domitienne

EPCI non pourvus de PLH :

Monsieur le Président de la communauté de communes Grand Orb

Monsieur le Président de la communauté de communes Les Avant-Monts

Monsieur le Président de la communauté de communes Sud-Hérault

Monsieur le Président de la communauté de communes Minervois au Caroux

Monsieur le Président de la communauté de communes des Cévennes Gangeoises et Suménoises

Monsieur le Président de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup

Baillieux sociaux :

Madame la Directrice générale de l'OPH ACM

Monsieur le Directeur général de l'OPH Hérault-Habitat

Monsieur le Directeur général de l'OPH de Béziers Méditerranée

Monsieur le Directeur général de la SA HLM FDI-Habitat

Monsieur le Directeur général de l'OPH de Sète Thau Habitat

Monsieur le Directeur général d'Occitanie Méditerranée Habitat (ex URO Habitat)

Associations porteuses de dispositifs AHI et leurs têtes de réseau :

Monsieur le Président du SIAO

Monsieur le Président de la FNARS Occitanie

Monsieur le Président de l'URICOPSS Occitanie

Acteurs du logement intermédiaire et leurs têtes de réseau :

Monsieur le Président de la FAPIL

Monsieur le Président de l'URHAJ

Monsieur le Président de l'AVS

Association œuvrant dans le champ de l'exclusion par le logement :

Monsieur le Président de la Fondation Abbé Pierre (délégation régionale)

Madame la Présidente d'Adages

Monsieur le Président de GAMMES

Organisme œuvrant dans le champ du logement social :

Madame la directrice générale de l'EPF Occitanie

07/05/2019

CAUSES		CONSEQUENCES	
<p>Pas de moyens de transports transports trop chers</p> <p>(Plus de moyens de transport (criste industrie auto, plus de transport en commun)</p> <p>Economie campagnes sans emplois disparition des services dans les campagnes</p> <p>Pollution agricole La campagne n'est plus vivable</p> <p>Etat/crise politique pb de gouvernance, plus personne ne veut être élu local</p> <p>Habitat Obligation de se loger dans des bâtiments à énergie positive (l'habitat rural ne répond plus aux normes)</p>	<p>Vision du rural (image négative des campagnes (pop de vieux, vie sociale limitée, isolement et sentiment de déclinisme))</p> <p>Zone touristique exclusive 100% de résidences secondaires dans le rural</p> <p>Attractivité des villes (tout est en ville (emplois, loisirs, services))</p> <p>Nouvelles technologies urbaines uniquement dans les villes, rural non connecté</p> <p>Changement climatique Seules les villes sont adaptées, plus résilientes</p>	<p>2040 déserts ruraux</p>	<p>Ville à tout faire En plus des emplois : agriculture urbaine villes, zones de vacances les services de la campagne de retrouvés en ville</p> <p>Crise Urbaine conflits engendrés par la surpopulation</p> <p>Mutation de l'agriculture Agriculture intensive menée par des capitaux étrangers dépendance alimentaire Agriculture néoconnée (égalité alimentaire)</p> <p>Habitat densification des villes/nouvelles formes d'habitats : en hauteur, en sous-sol redistribution des habitants dans les campagnes per l'Etat</p> <p>Espaces naturels en libre évolution/sauvage augmentation de la biodiversité</p> <p>Baisse du CO2 baisse de la consommation énergétique stabilisation du climat</p>
	<p>Zones d'Auto-suffisances groupes foyers les villes avec un mode de vie alternatif (type ZAU)</p> <p>Insécurité des campagnes</p> <p>Politique fin de l'unicité territoriale de France</p> <p>Tourisme exclusif de le rural zone touristique gérées par des entreprises villages privés touristiques</p>		

CAUSES

Economie crise économique: Les touristes ne viennent plus Les touristes n'ont plus d'argent pour voyager Les propriétaires font la grève de l'impôt en 2035	Habitat Logements insalubres Habitat dégradé (pas entretenu)
Nouvelles pratiques Tourisme numérique, ex. VR	Prix Prix du logement trop cher Le locatif balnéaire à un rapport prix/service défavorable
Congés 2030: fin des congés payés	
Loi location interdite Il ne reste plus que des résidences secondaires baisse de la fréquentation	Transport Plus de transport/route pour y accéder Avion à 1€
Territoire spécialisé 2025: crise migratoire suite à une guerre au magreb	Changement climatique Pollution de la mer Moustics + maladies, problèmes sanitaires Epidémie de dengue 2040: premier cyclone méditerranéen d'envergure Dérèglement climatique Chaleur trop élevée Orages tropicaux Montée du niveau de la mer et submersion marine

CONSEQUENCES

Economie Baisse des ressources des collectivités Baisse des ressources Economie qui s'effondre Démolition du bâti dégradé très coûteux : grosse dépense publique.	Zone sans droit L'Etat décrète des zones sans droit Reinvestissement par les "pauvres": habitat dégradé zone abandonnée par l'Etat Le littoral territoire non géré (mafia - trafic) Les habitants souhaitent des quartiers scurités
Dispositif sur l'habitat Réhabilitation des stations pour de l'habitat Nouveau dispositif de construction pour rénovation rapide Nouvel emprunt national/UE pour finances logement résilient.	Migration des populations Evolution démographique non maîtrisée de l'arrière pays Recul de population vers l'intérieur Hausse des prix dans le rural Développement du tourisme en zone rurale, dans l'arrière pays et dans la métropole Résidents des stations balnéaires relégués dans le reste du territoire : densification et/ou repeuplement. Report de population dans le littoral-littoral
Autres usages ZAD Des occupations temporaires type parc ludique espace artistique Razer les stations balnéaires pour développer l'agriculture Zone d'activité économique - bureau	
Espace naturel Renaturalisation du littoral et augmentation de la biodiversité la nature reprend ses droits Espace protégé Recul stratégique La mer, une nouvelle frontière	

2040
STATIONS BALNEAIRES FANTOMES

27/02/2019

CAUSES		CONSEQUENCES	
Réduction des transports Limitation des déplacements quotidiens et domicile/travail Habitat sur son lieu de travail pour limiter les transports Obligation de se loger et de travailler dans un périmètre réduit pour limiter son impact carbone Economie de proximité imposée pour répondre à la baisse des carburants	Stop construction Parc de logement insuffisant - impossible de construire plus : l'occupation à 100% est la seule solution Arrêt de la production de logement sociaux par manque de crédits publics	Habitat partagé Mixité de l'habitat imposé, lien social renforcé Habitat partagé obligatoire - mini 10 personnes Limitation des déplacements (cf. taxe kilométrique autoroute)	SECTORISATION Sectorisation des populations pauvres/riches blocage de l'ascenseur social intensification de l'artificialisation des sols pour le confort des riches Quartiers/villages réservés selon les revenus uniformisation par de la mixité sociale
Entreprise Généralisation de l'habitat proposé comme avantage en nature en complément du salaire Les modèles des entreprises chinoises s'imposent Monopole des entreprises, elles dirigent le gouvernement	Sectorisation Trop de personnes sans logement à la rue problèmes sanitaires / sociaux Insécurité, zone de non droit ++ De plus en plus de "pauvres" et de quartiers sensibles Ghettoisation qui augmente mixité sociale (quots) imposée loi qui officialise des quartiers réservés	Habitat imposé 2040 Habitat imposé	Segrégation accrue (ex: cités étudiants, cités jeunes travailleurs, cités familles monoparentales...) Ghettoisation de la société, carte de l'habitat Orientation spatiale : actif - en hypercentre inactif - en périphérie/campagne Création de quartier d'entreprise : entre-soi
Etat Fin de la propriété privée, le logement est 100% public Crise économique, impossibilité de se loger, c'est l'Etat qui décide Etat tout puissant, répression et contrôle des citoyens Régime autoritaire imposant une politique de "peuplement"	Veilleissement de la population, chaque ménage doit héberger un senior	Planification Reconcentration des habitats en ville ; zone Natura 2000 sanctuarisées Meilleure planification territoriale (transports, équipements publics...) Logique de logement à proximité de l'emploi : diminution des déplacements domicile/travail moins d'embouteillage moins de pollution Stratégie de logement plus durable et globale : recul stratégique sur le littoral plus de proximité au lieu de travail moins de construction car réduction du m2/hab	Le logement n'est plus un bien d'épargne mais vu comme un bien de consommation : retrait de l'investissement privé Plus de logement indésirés / marchands de sommeil
Explosion du coût du logement	Surpopulation Migration de masse de populations Surpopulation de certaines zones liées à : migrations climatiques conflits en méditerranée métropolisation accrue Explosion des demandes de logement par la généralisation de la décohabitation Surpopulation et limitation des m2/habitants	Sous-location Economie souterraine de la sous-location Développement des locations entre locataires mouvement des personnes qui augmentent	Contestation Ruptures familiales Mouvements sociaux de contestation Explosion des conflits de voisinages, guerre civile Police de l'habitat Chute de la natalité; suicide qui augmente; baisse de la population
Obligation de se loger dans des bâtiments à énergies positives		Structures des logements Modularité des logements pour s'adapter à différents types de ménages ou de fonctions Standardisation des logements - baisse des coûts de production Logements adaptés à chaque catégorie (jeunes/familles...) Procédure de changement de logement très souple : logements prêts à habiter (meublés)	Contrôle accru de l'Etat sur les individus ("parcours")

CAUSES

Economie
Loyers et charges trop élevés : la colocation, sous-location de chambres ne généralisent facile (pas : plus d'EU/AD)
Solidarité familiales : personnes âgées, jeunes adultes et parents vivent ensemble

Habitat : parc inadapté
La taille des ménages continue à diminuer, pas assez de petits logements
Explosion de la population et interdiction de construire, pas assez de logements

Nouvelles pratiques
L'entre-aide devient une philosophie (habitat partagé avec un mouf)
L'économie est basée sur l'échange de services
Développement des réseaux type "allovoisins"
Besoin de contacts humains face au développement du virtuel
La 60 maximise les rencontres: il n'y a plus de célibataires

Habitat : évolution du parc
Habitat semi-collectif : parties privées et parties communes
Mutualisation de d'équipements
Généralisation de 2 maisons : 1 en semaine en ville partagée et 1 en "statique"

Changement climatique
Pénurie de logements "habitables"

Loi
Manque de logement : obligation de ne pas vivre seul
Incitation fiscale pour une occupation maximale des logements
Taxes "bonnes"

CONSEQUENCES

Economie
Pouvoir d'achat en hausse
Nouvelles destinations touristiques "sauvages" hors zones ultra-touristiques
Nouveaux emplois : médiateur fonctionnel

Environnement
Economies d'énergie (logts, scabts,...)
Réduction de l'artificialisation des sols
Augmentation de la densité des villes

Dispositif sur l'habitat
Nouveaux espaces "ben"
De grands logements sont produits
Grands logements à l'extérieur des villes, les campagnes se re-peuplent

Sociétales
Explosion des conflits familiaux, de voisinages
Rapit sur l'entre-aide
Nombreux dévirements (confits) en difficulté pour la planification
Nouvelle vague de "hippies" : un nouveau baby-boom

2040
Personne ne vit seul dans un logement

Annexes : Cohérence des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales

Annexe V.1.a

Les publics prioritaires définis par le code de la construction et de l'habitation

L'article L.441-1 du CCH précise les catégories de personnes pour lesquelles les logements sociaux doivent être prioritairement attribués et conformément à cet article :

« Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, la convention intercommunale d'attribution mentionnée à l'article L. 441-1-6, et les accords collectifs mentionnés aux articles L. 441-1-1 et L. 441-1-2, déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité prévus au présent article sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. »

Dans le cadre de ces dispositions quatre priorités du PDALHPD de l'Hérault ont été définies, optimisées et hiérarchisées de façon à favoriser le relogement prioritaire des ménages concernés, tout en tenant compte et en s'adaptant aux spécificités et aux enjeux territoriaux.

- ✓ priorité 1 : ménages reconnus prioritaires et urgents DALO ;
- ✓ priorité 2 : ménages sortants de structures d'Accueil Hébergement Insertion (AHI) et publics ANRU ;
- ✓ priorité 3 : ménages reconnus en difficultés économiques et sociales ;
- ✓ priorité 4 : autres ménages prioritaires (critères de priorité issus du CCH, du PDALHPD) et complétés localement par les conférences intercommunales du logement CIL.

À la suite de la création des CIL, certains territoires ont précisés les critères de la priorité 4 du PDALHPD. Ainsi s'organise la territorialisation des politiques sociales du logement.

La labellisation des publics prioritaires et la cotation de la demande

Les publics prioritaires sont labellisés par différentes instances partenariales, dont les gouvernances sont assurées par les services de l'État, du Conseil départemental, des CCAS, des bailleurs sociaux ...²³ :

- ✓ Les publics DALO sont labellisés par la commission de médiation DALO,
- ✓ Les publics sortants de structures AHI sont labellisés par le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO)²⁴.

²³ Source : DREAL Occitanie, réunion régionale « Labellisation des publics prioritaires » du 7 mai 2019

²⁴ PDALHPD 2017-2024 – page 75 / Compte-rendu de la réunion régionale « Labellisation des publics prioritaires » du 07 mai 2019

- ✓ Les ménages en difficultés économiques et sociales sont labellisés par la Commission des ménages en difficultés économiques et sociales (CMDES).
- ✓ Les publics ANRU sont labellisés par la commission de relogement ANRU.
- ✓ Les publics de la priorité 4 doivent être labellisés dans le cadre des dispositifs à mettre en place par les CIL.

Concernant la cotation, l'article 111 de la loi ELAN rend désormais obligatoire le système de cotation de la demande, jusqu'alors optionnel. La cotation est une aide à la décision, qui doit faciliter la mixité sociale, et ce, en toute transparence pour le demandeur. C'est le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) qui doit indiquer les principes et les modalités du système de cotation. Ce dernier s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandeurs, quel que soit le réservataire. Il devra être cohérent avec les orientations adoptées par la CIL et être mis en oeuvre avant le 31/12/2021.

Annexe V.1.b

Les Conférences Intercommunales du Logement (CIL)

Les CIL ont été instituées par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR). Leur mise en oeuvre a été confiée aux EPCI, tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)²⁵.

Cette gouvernance a été confirmée par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 et plus récemment par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique promulguée le 23 novembre 2018 parachevant la réforme des attributions de logements.

Les CIL doivent permettre à l'échelle des EPCI concernés :

- la mise en place d'une politique de gestion de la demande de logement social et d'attribution partagée entre tous les réservataires et tous les bailleurs ayant un patrimoine locatif social sur le territoire concerné ;
- de s'adapter aux spécificités et aux enjeux des territoires ;
- d'atteindre les objectifs chiffrés imposés par la loi en faveur de la mixité sociale et de l'équilibre de peuplement, notamment pour le relogement des ménages reconnus prioritaires et les attributions de logements sociaux en dehors des QPV aux ménages les plus modestes (premier quartile).

Ainsi, dans l'Hérault, 9 EPCI²⁶ doivent créer une CIL et mettre en oeuvre les dispositions réglementaires suivantes :

²⁵ Article L441-1-5 renvoyant au 23ème alinéa de l'article L441-1 du CCH.

²⁶ Montpellier Métropole Méditerranée, CA du Pays de l'Or, CA de Béziers-Méditerranée, CA Hérault-Méditerranée, CA Sète Agglopolo Méditerranée, CC Lodévois et Larzac, CC du Pays de Lunel, CC Grand Orb en Languedoc et CC du Grand Pic Saint Loup.

- au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés en dehors des QPV aux ménages du 1^{er} quartile ;
- 50 % des attributions annuelles en QPV aux ménages des quartiles 2, 3 et 4 ;

Les seuils des quartiles sont communiqués chaque année par arrêté ministériel.

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) a été institué en 1990 par la loi Besson comme outil des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées. Conjointement financé par l'État, le Conseil départemental et des participations volontaires (EPCI, communes, bailleurs, CAF, distributeurs d'énergie...), le FSL a été instauré en 1991 dans l'Hérault, puis décentralisé en 2005 sous la responsabilité du Conseil Départemental 34.

Depuis 2018, suite à la Loi NOTRE, le CD 34 a transféré la compétence du FSL à la Métropole de Montpellier pour les ressortissants de son territoire. Ces deux fonds attribuent des aides financières directes aux ménages (personnes seules ou familles) pour faciliter leur accès (dépôt de garantie, 1^{er} mois de loyer,..) ou leur maintien dans un logement et faire face à des dépenses d'énergie impayées (eau, gaz, électricité). Ils financent également des aides indirectes versées à des associations mettant en œuvre des mesures d'accompagnement lié au logement (ASLL) auprès de ménages en difficulté.

Dans le département de l'Hérault, le budget des FSL 2018 s'élevait respectivement à 7,85 M€ pour le Conseil départemental et 2,77 M€ pour la métropole.

- ✓ Pour le Conseil départemental : 13 000 dossiers ont été déposés en 2018 et les aides directes représentent plus de 70 % des dépenses du fonds. Les 30 % d'aides indirectes concernent des subventions à des associations (ASLL), mais aussi au financement du dispositif "bail glissant", bénéficiant à 1 500 ménages²⁷.
- ✓ Pour Montpellier Méditerranée Métropole, 4 568 dossiers ont été déposés en 2018. Les aides directes représentent près de 50 % des dépenses du fonds. Les actions d'accompagnement représentent plus de 47 % du budget du fonds.

Le PDALHPD de l'Hérault définit dans son action n°5²⁸ un objectif d'optimisation des mesures d'accompagnement pour fluidifier la sortie de l'hébergement, l'accès et le maintien dans le logement des publics défavorisés. En complément, l'action n°4²⁹ positionne le SIAO en tour de contrôle de l'Accueil Hébergement Insertion (AHI) pour l'orientation, la régulation, l'observation sociale et pour améliorer la connaissance des publics invisibles.

Accompagnement social dans le logement

Des mesures d'accompagnement peuvent être réalisées au sein d'un logement du parc public ou du parc privé en même temps ou indépendamment d'une aide financière. Il peut s'agir d'une ASLL (accompagnement social lié au logement) ou d'une AVDL

²⁷ Réunion régionale « Fonds de Solidarité pour le Logement » du 24 mai 2019

²⁸ PDALHPD 2017-2022 – Page 57

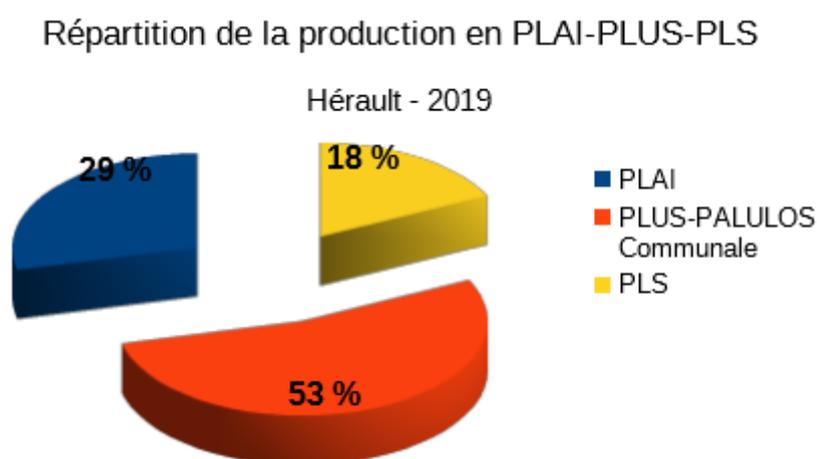
²⁹ PDALHPD 2017-2022 – Page 75

(accompagnement vers et dans le logement). Ce sont des accompagnements limités dans le temps, pour aider le ménage à s'approprier son logement, apprendre à gérer toutes les dépenses afférentes³⁰.

La mobilisation d'un parc public très social

Le PDALHPD de l'Hérault affiche l'objectif d'augmenter la part des logements sociaux à bas niveau de loyer dans le stock de logements sociaux du département et dans le flux de la production neuve, le tout en accompagnant la réduction des charges locatives³¹.

Pour ce faire, le recours au prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) apparaît indispensable. Le PLAИ est à l'origine un produit permettant de reloger les publics les plus précaires. Il s'agit de programmer et d'augmenter la production de logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales et donc aux publics ciblés par le plan. En 2019, 29 % des logements sociaux du département ont été financés par du PLAИ et assimilés³².



Il est à noter cependant que les PLAИ sont, d'une part, en nombre insuffisant étant donné que 70 % des demandeurs pourraient y prétendre, et d'autre part, ils présentent parfois un niveau global de loyer (+ charges) trop élevé pour les publics les plus précaires. Il apparaît donc nécessaire de trouver un produit plus en adéquation avec les ressources des publics les plus en difficultés.

Depuis 2018, le Gouvernement a souhaité donner une impulsion nouvelle au programme de logements très sociaux à bas niveau de loyer : le « PLAИ adapté ». Les conditions de montage, d'instruction et de sélection des opérations sont apparues pour les territoires et

³⁰ PDALHPD 2017-2022 – Page 84

³¹ Source RPLS 2019

³² Source RPLS 2018

les acteurs complexes, freinant ainsi le développement des PLAI adapté au cours des 4 dernières années.

C'est dans cette optique que les partenaires du Fonds National d'Aide à la Pierre (collectivités, bailleurs, associations, organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion), avec les services de l'État (DHUP, DIHAL, services déconcentrés ...), ont travaillé à l'élaboration d'un document-cadre du programme rénové, raccourci et simplifié, pour maximiser la production de PLAI adapté, et mieux répondre aux besoins en logement adapté des ménages les plus fragiles.

Par rapport au cahier des charges annuel antérieur, celui du PLAI Adapté de 2018 évolue sur plusieurs points importants :

- il est pluriannuel, et n'a donc pas vocation à être modifié tous les ans ;
- il réaffirme les deux piliers principaux du PLAI adapté : un loyer et une gestion locative adaptée et renforcée, voire un accompagnement ciblé sur le logement ;
- il fixe la primauté du respect des deux piliers précités sur le respect du montant de subvention de référence, qui peut donc être modulé à la baisse, ou à la hausse, notamment pour permettre le financement des contreparties sociales, tout en rappelant la nécessité d'optimiser au maximum les plans de financement, et notamment d'associer tous les co financeurs possibles ;

Les « PLAI adapté » peuvent, par exemple, être mobilisés pour la création de pensions de famille. Les places en pensions de famille sont un véritable outil de lutte contre l'exclusion. Ce type d'établissement propose un logement durable, sans condition de durée, à des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion sociale dont l'accès à un logement ordinaire n'est pas adapté. La structure, de taille réduite, propose des logements individuels et des espaces collectifs permettant aux personnes logées d'être chez elles sans être isolées. L'objectif est de créer 10 000 nouvelles places en France.

S'ajoute dans la production de logements à bas niveau de loyer dans le parc public, la mise en œuvre du plan quinquennal pour le « logement d'abord » et la lutte contre le sans-abrisme, c'est une des conditions pour réussir à fluidifier les dispositifs d'hébergement par des orientations vers des solutions de logements adaptées et pérennes. Cela permettra de recentrer l'hébergement vers sa fonction première de réponse immédiate et inconditionnelle à l'urgence. Depuis 2018, Montpellier Méditerranée Métropole fait partie des 24 territoires sélectionnés pour mettre en œuvre un Plan Logement d'Abord dans l'Hérault. En effet, la métropole de Montpellier, avec une forte croissance démographique et un marché immobilier tendu d'une part, et des taux de chômage et de pauvreté élevés,

supérieurs à la moyenne nationale d'autre part, présente des risques avérés de sans-abrisme.

Ce plan qui s'échelonne sur 5 ans (2018-2022) est donc un plan national de prise en charge plus digne et plus efficace et globalement moins coûteuse du sans-abrisme. L'objectif est une baisse significative du nombre de personnes sans domicile sur les 5 années du plan. Ce dernier propose un changement de modèle et vise à réorienter rapidement et durablement les personnes sans domicile, de l'hébergement vers le logement, grâce à un accompagnement adapté au public en question. Les axes prioritaires sont donc de connaître les ménages concernés, favoriser la production de logements accessibles et prévenir les expulsions. Pour ce faire, le projet de la métropole s'appuie sur un réseau de partenaires (Conseil départemental de l'Hérault, SIAO, ARS, CAF de l'Hérault, ACM Habitat, Hérault Logement...).

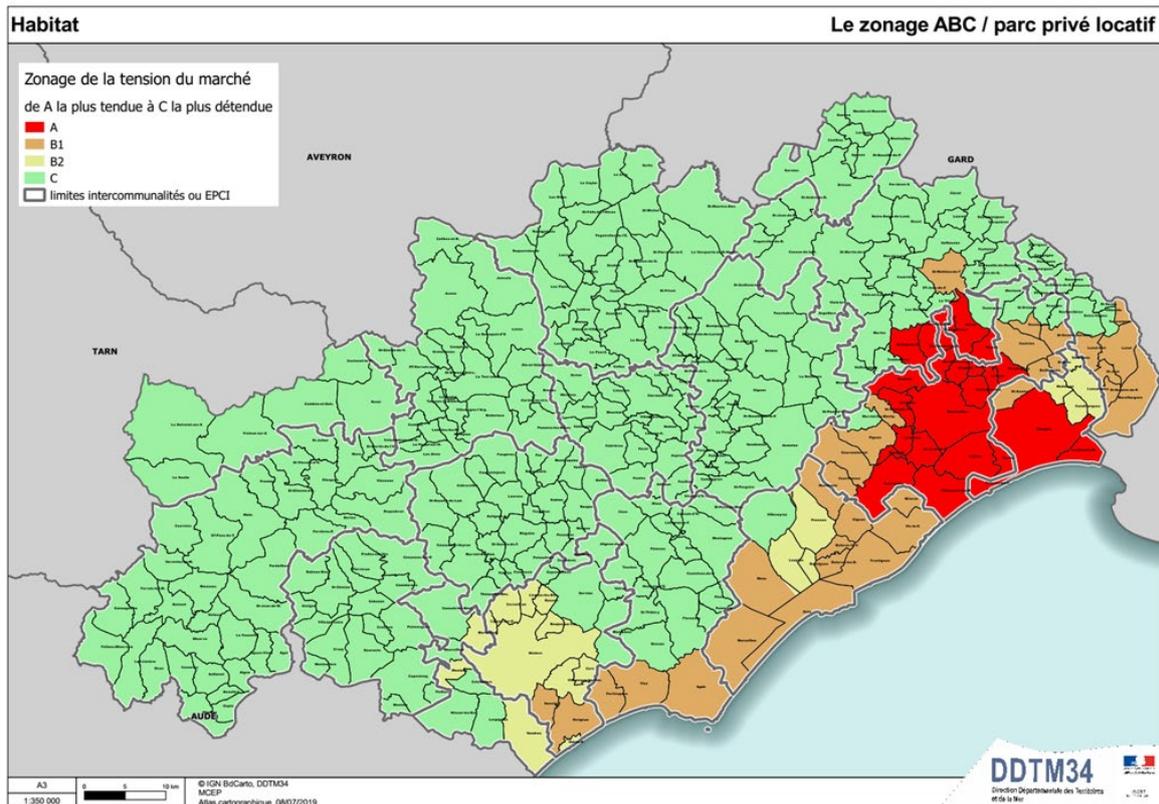
Dans ce contexte, le territoire comptait en 2017 : 414 places d'hébergement d'insertion, 312 places d'hébergement d'urgence, 396 places en intermédiation locative et 161 places en pensions de famille qui ont vocation à se développer et à s'adapter à l'objectif général de fluidifier les parcours des publics de l'hébergement vers le logement.

La mobilisation du parc privé à vocation sociale

Favoriser la mobilisation du parc privé pour répondre aux besoins des publics du plan est également un des objectifs du PDALHPD. Le dispositif « Louer-Mieux » de l'Anah permet de développer un parc privé à loyers maîtrisés. En effet, deux situations sont possibles avec ce dispositif :

- L'Anah conventionne avec des propriétaires bailleurs et verse une subvention permettant de financer la rénovation du logement ;
- L'Anah conventionne sans financer de travaux.

Dans les deux cas, les propriétaires bailleurs défiscalisent une partie de leurs revenus fonciers et doivent s'engager, par la voie d'un conventionnement, à pratiquer des loyers maîtrisés (intermédiaires, sociaux ou très sociaux) pour une durée déterminée allant de 6 à 9 ans. Comme indiqué ci-après, le niveau de défiscalisation est corrélé à la tension du marché immobilier.



Contrat Louer Mieux avec travaux	zones A bis, A et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social/Très social	70%	50%	50%
Intermédiation locative	85%	85%	85%
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	85%	85%	-

Contrat Louer Mieux sans travaux	zones A bis, A et B1	Zone B2	Zone C
Intermédiaire	30%	15%	-
Social/Très social	70%	50%	-
Intermédiation locative	85%	85%	85%
Intermédiation locative - loyer intermédiaire	85%	85%	-

En 2019, dans l'Hérault, 119 logements ont été rénovés (donc conventionnés) pour un montant de 1,927 millions d'euros d'aides et 77 logements également conventionnés mais sans réalisation de travaux.

Année 2019 – Hérault	Loyer conventionné très social (LCTS)	Loyer conventionné social (LCS)	Loyer intermédiaire (LI)	TOTAL
Nbre de logements rénovés (conventions avec travaux)	8	81	30	119
Montant des aides	168 766 €	1 273 946 €	484 806 €	1,927 M€
Convention signée sans travaux	4	59	14	77

Dans la mobilisation du parc privé, l'intermédiation locative (IML) octroie aux propriétaires bailleurs la défiscalisation la plus importante (85 % en zones A, B et C). Elle constitue une des réponses à développer. La circulaire du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan logement d'abord et à la mobilisation du parc privé à des fins sociales explicite le déploiement de cette captation de logements. L'IML est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme ou association agréés par l'État³³), de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

L'IML peut être mise en place sur l'ensemble du territoire, mais elle est particulièrement encouragée par les pouvoirs publics là où les difficultés de logement sont les plus importantes.

Il existe deux formes d'intermédiation locative :

- ✓ Le mandat de gestion : le propriétaire fait appel à une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) telle que le réseau FAPIL, Soliha-AIVS, qui le met en relation avec le locataire et établit le bail (3 ans minimum). L'AIVS se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire. Pour pouvoir exercer son activité, l'AIVS, en plus d'être agréée par l'État au titre de sa mission de gestion locative sociale, doit satisfaire à plusieurs conditions comme la détention d'une carte professionnelle « Gestion immobilière », d'une garantie financière auprès d'une banque ou d'une organisation professionnelle et d'une assurance responsabilité professionnelle. Dans le cadre d'un mandat de gestion la garantie des loyers « Visale » mise en œuvre par

³³ agrément 365-4 du CCH accordé pour 5 ans renouvelables

Action Logement, peut être sollicitée par certains locataires, ce qui assure une garantie en cas de défaillance de paiement.

- ✓ La location ou la sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par l'État, pour une durée de trois ans renouvelables. C'est donc l'association qui est locataire et qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien courant et la remise en état du logement. Elle met le logement à disposition du ménage. Pour le propriétaire, le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance. Dans tous les cas, la location/sous-location est une solution temporaire pour un ménage.

Il faut ensuite envisager :

- ✓ soit un glissement de bail : le ménage peut assumer seul ses obligations locatives, l'association se retire et le bail « glisse » directement entre le propriétaire et le locataire (engendrant de fait pour le bailleur un impact sur le taux de défiscalisation). Dans ce cas, dès l'entrée du ménage dans le logement, le propriétaire bailleur doit bénéficier d'une information complète sur ce dispositif, au moyen par exemple d'une convention tripartite annexée au contrat de location.
- ✓ soit un relogement / une sortie de l'IML : le dispositif de sous-location est conçu comme une alternative à l'hébergement pour une période transitoire, le relogement doit intervenir le plus rapidement possible, et doit être anticipé dès l'entrée dans le dispositif, notamment en s'assurant que les personnes prises en charge disposent toutes d'une demande de logement social active.

Le propriétaire bailleur bénéficie d'avantages fiscaux en s'engageant auprès de l'Anah avec en contrepartie l'engagement de conventionner son logement pendant 6 ans (conventionnement simple sans travaux) ou 9 ans (avec des aides pour effectuer des travaux de rénovation), et de pratiquer un loyer social, pour des personnes prioritaires. La déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts est automatiquement de 85 % lorsque l'on confie son bien via de l'IML³⁴. Aussi, « Solibail » offre la possibilité de louer son bien à une association agréée pour y loger une famille à revenus modestes. Pour le propriétaire, ce dispositif offre plusieurs avantages : la garantie de paiement du loyer, une défiscalisation des revenus fonciers (jusqu'à 85%), la garantie de remise en état à la fin du bail, la location sécurisée et l'accompagnement des ménages occupants le logement et une prime incitative de 1000€ si le bien est confié pour 3 ans minimum.

L'IML financée par l'État est un dispositif à part entière du secteur de l'Accueil, Hébergement, Insertion (AHI) qui relève du programme budgétaire « Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables » (BOP 177). En cohérence avec les orientations du PDALHPD, le parc d'intermédiation locative financé par l'État doit

³⁴ zone C, la défiscalisation concerne seulement pour les loyers social et très social.

bénéficier aux personnes ou familles sans domicile ou éprouvants des difficultés particulières, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence. Ces ménages sont orientés par le Service intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) dès lors qu'un logement en intermédiation locative correspond à leurs besoins.

L'Humanisation des centres d'hébergement constitue également une politique sociale régie par la circulaire du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement. Cette action est un des leviers permettant la réinsertion sociale des publics prioritaires. Humaniser un centre d'hébergement revient à le réhabiliter, à supprimer les dortoirs, créer des chambres individuelles, des unités de vie pour les familles. Après travaux, les chambres disposent plus fréquemment de sanitaires et de blocs-cuisines. Au-delà des espaces privatifs, l'amélioration des conditions d'accueil passe aussi par l'amélioration des espaces collectifs et partagés (espace d'accueil, de restauration, bagagerie...). Les travaux de reconception des lieux permettent souvent d'augmenter la superficie réservée à ces espaces. Des travaux de rénovation énergétique peuvent également être réalisés. Ils ont un effet direct sur le montant des charges et donc sur les coûts de gestion des centres. La rénovation financée par l'Anah porte sur :

- les centres d'hébergement d'urgence (C.H.U). Ils sont prévus pour des accueils de courte à moyenne durée ;
- les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Ils permettent un accueil de quelques jours, mois, voire années ;
- les établissements disposant de lits de type Halte Soins Santé (LHSS). Ce sont des places médicalisées intégrées dans des CHRS pour des personnes n'ayant pas besoin d'hospitalisation, mais d'un accompagnement médical ;
- les logements d'urgence gérés par des collectivités locales ou des associations ;
- les hôtels sociaux ayant conventionné avec l'État pour accueillir les personnes à des tarifs négociés et payés par l'État ;
- les accueils de jour s'ils sont intégrés dans un établissement d'hébergement.

Dans cette palette d'outils permettant la mobilisation du parc privé se trouvent les baux à réhabilitation. Ce dernier permet, via un contrat sur le long terme, signé entre le propriétaire et un organisme habilité (minimum 12 ans), de pouvoir louer un bien tout en prenant en charge sa rénovation et sa gestion. Ce dispositif vise notamment à permettre le redressement des copropriétés en difficulté. En contrepartie, les logements faisant l'objet d'un bail à réhabilitation sont obligatoirement conventionnés pour ouvrir droit à l'APL moyennant l'engagement du bailleur à pratiquer des loyers sociaux ou intermédiaires pendant la durée de la convention.

Diversifier l'accès dans les zones les plus tendues

L'accession sociale à la propriété constitue une étape supplémentaire dans la stabilisation d'un parcours résidentiel des personnes aux revenus modestes. À travers un prêt social de location-accession (PSLA), l'accession à la propriété dans le neuf et sous conditions de ressource devient possible, notamment là où le prix du marché immobilier demeure élevé. Cette acquisition se déroule en deux temps, avec une phase locative et une phase accession. Pour les acquéreurs, il offre de nombreux avantages comme la garantie de rachat du logement et éventuellement son relogement dans le parc social. Pour le bailleur c'est le moyen d'enrichir un parcours résidentiel, de fluidifier la rotation de son parc et pour la collectivité de bénéficier, dans un contexte de manque de logement social, de contribuer à remplir ses obligations légales. Dans l'Hérault, ce sont 150 PSLA qui ont été financés en 2019.

Dans les zones où le foncier est particulièrement rare et peu disponible (les agglomérations de la frange littorale notamment dans l'Hérault) un autre dispositif, le bail réel solidaire (BRS), permet de moduler à la baisse le coût des opérations de construction et de commercialisation de logements. Il a été créé afin de faciliter sur le long terme, l'accès à la propriété pour des ménages modestes. Le BRS repose sur la dissociation entre la propriété du bâti et celle du foncier. Le BRS peut concerner un bâti existant, à construire ou à réhabiliter, et il est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, durée initiale qui peut être prolongée à chaque mutation (cession, donation, succession, selon le principe d'un rechargement perpétuel).

Pour développer ce type de produit, la collectivité a la possibilité de s'associer à un organisme de foncier solidaire (OFS) qui deviendra le propriétaire du foncier. Ce dernier contrôle l'éligibilité du ménage (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail. En Occitanie, un premier OFS (Occitalys Foncier) a obtenu un agrément à la fin 2018. D'autres vont suivre.

Le territoire de la Métropole de Montpellier (PLH 2019-2025)

Avec un taux de croissance démographique durablement élevé, la Métropole montpelliéraine est l'une des plus attractives de France. Sur la période 2011-2016, la Métropole accueillait 7 505 habitants par an (soit +1,70 % en moyenne annuelle - Insee 2016) et cela malgré un déficit migratoire au profit des cinq intercommunalités limitrophes.

Malgré une population importante de jeunes actifs, 62 % de la population a moins de 44 ans en 2016 (Insee), la part des personnes âgées est significative et les plus de 80 ans seront plus nombreux en 2040 (Insee 2013 et projection Omphale). S'ajoute à ce constat, le fait que la Métropole présente la population la plus précaire des métropoles de comparaison (faible revenu médian, fort taux de pauvreté 19,2 % en 2013 et en 2016 - Insee).

Ce contexte démographique se traduit par une forte demande locative sociale (7,5 demandes pour une attribution entre 2017 et 2019 (source SNE). Et parmi la demande se trouvent des publics spécifiques au poids important : les jeunes (environ 75 000 étudiants) et les seniors (environ 20 500 personnes âgées de plus de 80 ans en 2013 selon l'Insee). À noter également, la progression du logement touristique, notamment au travers d'une très forte augmentation de l'offre Airbnb (+40% entre 2016 et 2017 - source Insee).

Pour les publics les plus défavorisés, il est à noter un sous-équipement en places d'hébergement (261 ménages en liste d'attente - source PLH). Un rattrapage auprès des publics précaires est fixé (3 000 ménages susceptibles d'être concernés par le Programme Logement d'abord). Pour respecter les obligations définies par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024, la Métropole doit réaliser 3 aires d'accueil (140 places), 3 aires de grands passages (380 places) et la conversion d'un terrain familial en 12 habitats adaptés.

Dans un contexte de baisse de la vacance (de 7,2% en 2011 à 7% en 2016 - source Insee), illustrant la très forte pression immobilière sur l'ensemble du territoire, le parc social est à la fois insuffisant et géographiquement concentré :

le déficit SRU en logements locatifs sociaux est estimé à 10 594 unités au 1/01/2019³⁵;

11 000 logements locatifs sociaux sur un total de 36 933 (RPLS 2019), se situent en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Même si globalement, le parc affiche une bonne qualité, il reste concerné par des enjeux de rénovation et d'adaptation énergétique : déperdition énergétique, logements potentiellement indignes, copropriétés potentiellement fragiles.

³⁵ : répartis sur les 20 communes soumises à l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux (source inventaire SRU au 1/01/2019).

Enfin, au regard du schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (2018-2024), il reste 3 aires d'accueil (140 places) et 3 aires de grand passage (380 places).

Les orientations du PLH :

Malgré un fort dynamisme dans la production de logements (5 700 par an entre 2013 et 2017 et, en 2018, 5 429 - source Sitadel), la Métropole ne parvient pas à répondre à la totalité des besoins. C'est notamment le cas en matière de logements locatifs sociaux pour les populations à faibles ressources, mais aussi de logement abordable pour les classes moyennes qui commencent à peiner aujourd'hui pour se loger.

Malgré une politique foncière fortement structurée de longue date notamment grâce à l'intervention majeure de la SERM, l'accès au foncier devient aujourd'hui de plus en plus contraint.

Pour répondre à ces grands enjeux, le PLH de la Métropole définit 5 orientations opérationnelles :

1. Soutenir une production diversifiée de logements

- ✓ scénario démographique retenu (objectif 6 400 habitants par an entre 2019 et 2024)
- ✓ objectif 5 000 à 5 400 logements neufs par an

2. Développer le logement social et le logement abordable

- ✓ soutenir la production de logements sociaux (36 % soit 1 850 par an dans les 9 communes du coeur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature de transport, 33% à 30% pour les autres communes).
- ✓ produire du logement en accession abordable (17 % dont 6 % en PSLA et 11 % en accession encadrée dans les 9 communes du coeur de Métropole)
- ✓ élargir l'offre en logements locatifs intermédiaires (parc privé et parc social : loyers proches de ceux du PLS).

3. Agir en faveur de l'équilibre territorial

- ✓ répartir l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire (50% sur la ville centre, 50% sur le reste du territoire)
- ✓ agir en faveur de l'équilibre de peuplement (politique intercommunale d'attribution des logements sociaux)

4. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain

- ✓ Poursuivre les efforts d'amélioration du parc existant privé (en mobilisant l'ensemble des outils de l'Anah) et public (renouvellement urbain, réhabilitation dans les quartiers NPRU)
- ✓ Faciliter la maîtrise et la régulation du foncier (objectif du SCOT2 60 % de l'accueil des besoins dans l'enveloppe d'urbanisation existante, Plan Local d'urbanisme Intercommunal, veille foncière)

5. Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

- ✓ Diversifier les parcours résidentiels des jeunes selon leur situation (optimisation des structures existantes)
- ✓ Adapter l'offre pour les seniors et les personnes en situation de handicap (maintien à domicile, structures spécifiques)
- ✓ Renforcer l'offre en places d'hébergement d'insertion et d'urgence pour les personnes les plus défavorisées (Plan« Logement d'abord», structures d'hébergement d'urgence)
- ✓ Répondre aux obligations et favoriser l'accompagnement social des gens du voyage

Le territoire Hérault Méditerranée (PLH 2012-2018 - prorogé jusqu'en 2020)

Ce territoire est marqué par une croissance démographique durable et entièrement liée au solde migratoire (+1,7 % / an de 1999 à 2016 - source Insee). Par ailleurs, l'attractivité résidentielle s'avère nettement plus forte au sud du territoire où un vieillissement des ménages se constate le long du littoral. Dans les communes littorales (Agde, Vias et Portiragnes), la part des ménages de plus de 60 ans passe de 32,3 % en 2007 à 37,2% en 2015 (source Insee).

Une part importante de la population dispose de faibles revenus permettant d'accéder au logement social (En 2009, 73 % des ménages présentent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et 63,8% en 2015 - source Filocom).

Parmi les publics spécifiques, on note des besoins importants pour loger les plus démunis (bénéficiaires des minima sociaux, public de l'hébergement d'urgence), et accueillir des personnes âgées et des personnes handicapées.

Le Cap d'Agde est le secteur le plus touristique du littoral languedocien. L'importante station balnéaire du Cap d'Agde est vieillissante, et la réhabilitation voire la requalification de ces résidences de tourisme se posera de manière de plus en plus prégnante. En raison de cette forte activité touristique (5 500 emplois en 2009 - source PLH ; 50,84 % de résidences secondaires en 2016 - source Insee) la question du logement des travailleurs saisonniers est très prégnante. Le phénomène de cabanisation s'est aussi très fortement développé avec 6 000 cabanes en 2007 (source CAHM).

Malgré un taux de vacance en diminution (7,6% en 2007 et 6,7% en 2015 - source Filocom), le territoire présente une forte part de logements potentiellement indignes : 15 % en 2007 et 10,49 % en 2015 des résidences principales sont de qualité médiocre (catégories 7 et 8 - source Filocom).

Enfin, le déficit SRU en logement social reste très significatif, particulièrement concentré sur la commune d'Agde.

Les orientations du PLH :

Les orientations quantitatives du PLH actuellement opposable sont obsolètes, notamment en matière de cadrage démographique et d'objectifs de logement social. Basé sur une obligation SRU de logements sociaux limitée à 20% en 2012, le taux exigé depuis la loi est passé à 25 % au titre de la loi Duflot (2013).

La collectivité a engagé l'étude de son nouveau PLH qui devrait pouvoir être opposable à l'horizon 2021. Parmi les nouvelles orientations, au-delà des nouveaux cadrages démographiques et SRU, la mobilisation du parc privé existant sera au centre des préoccupations de ce territoire notamment sur la ville centre d'Agde avec les projets de revitalisation du centre ancien (interventions ANRU et Action Coeur de ville).

Le PLH opposable a défini 6 orientations opérationnelles, qui seront largement retravaillées dans le contexte exposé :

1. Produire une offre de logement suffisante

- ✓ produire 5200 résidences principales sur la durée du PLH et réorienter le développement vers les communes situées hors du littoral

2. Développer une offre de logements abordables

- ✓ produire un tiers de logements locatifs sociaux (34 %) et favoriser le conventionnement des logements locatifs privés (+ 375 logements)
- ✓ promouvoir le développement d'une offre en accession à des coûts abordables (40 PSLA/an)

3. Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

- ✓ développer la maîtrise foncière (ZAC, Fonds d'intervention communautaire) et traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme (servitudes de mixité sociale)

4. Replacer la notion de qualité de vie au centre des projets

- ✓ mettre en œuvre une démarche de projet urbain et développer une approche environnementale de l'urbanisme
- ✓ améliorer la qualité énergétique du parc de logements existants

5. Apporter une réponse aux publics spécifiques

- ✓ répondre aux besoins des seniors (adaptation des logements existants et de l'offre nouvelle), des jeunes (résidence sociale, offre locative adaptée aux jeunes ménages)
- ✓ répondre aux besoins des ménages en situation de précarité (projets de maison-relais, résidence hôtelière à vocation sociale, foyer d'urgence)

6. Répondre à des problématiques spécifiques au contexte local

- ✓ poursuivre la lutte contre la cabanisation et l'habitat précaire (repérage, relogement, prévention)
- ✓ apporter une réponse aux besoins des travailleurs saisonniers (offre mutualisable avec d'autres publics : jeunes ou ménages précaires, mobilisation des professionnels du tourisme)
- ✓ prendre en compte la problématique des centres anciens (programmes d'amélioration, opérations d'acquisition-amélioration)

Le territoire de Sète Agglopôle Méditerranée (PLH 2019-2025)

Ce territoire présente une croissance démographique quasiment portée par le solde migratoire (1,1% entre 1990 et 2009 et 1,02% entre 2011 et 2016 - source Insee). Le territoire est attractif pour tous les publics, notamment les retraités et les actifs des catégories socioprofessionnelles supérieures. La tension en matière d'accès au logement est très forte (faible taux de vacance de 5,6 % en 2016).

Le faible niveau moyen de revenus par habitant génère une forte tension sur la demande locative sociale (7,4 demandes pour une attribution entre 2017 et 2019 - source SNE). Cette tension entraîne des difficultés d'accès au logement, notamment pour les jeunes ménages dans un contexte de sous-équipement en structures d'accueil adaptées pour les jeunes, mais aussi pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap psychique (10% des allocataires - source Caf 2016).

Au regard de la forte activité touristique, le manque en logement se fait également ressentir pour les saisonniers. Les résidences secondaires (26 % en 2014 et en 2016 - source Insee) y occupent une place significative ; la problématique de la cabanisation sur les terrains agricoles est bien présente notamment dans 4 communes (Sète, Gigean, Balaruc-le-Vieux et Poussan - source PLH).

Le déficit de l'offre en logement social est important, notamment dans les 8 communes soumises aux obligations SRU de 25 % (5 300 logements sociaux manquants au 1er janvier 2019).

Le rythme de construction est soutenu et les prix élevés dans le parc privé. Toutefois, le secteur diffus important offre des potentialités. Le recours aux dispositifs dédiés au parc ancien est à amplifier dans les espaces centraux comme périphériques (en ciblant les propriétaires occupants en vue de l'adaptation des logements au titre de l'autonomie des personnes âgées, mais aussi sur le renouvellement urbain, la rénovation énergétique, les propriétaires bailleurs et les copropriétés fragiles).

AU regard du schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (2018-2024), il reste 2 aires d'accueil (72 places) et une aire de grand passage (180 places).

Les orientations du PLH :

Afin de répondre à ces enjeux, le PLH définit 6 orientations opérationnelles :

1. Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement :

- ✓ produire 1200 logements par an ;
- ✓ créer une offre de logements durables répondant aux besoins des familles et aux enjeux climatiques.

2. Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants :

- ✓ favoriser la production de logements en accession sociale ;
- ✓ maintenir une offre adaptée « en prix » pour les primo-accédants.

3. Amplifier la production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités du territoire et au profil des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant :

- ✓ produire 490 logements sociaux par an ;
- ✓ mettre en place une stratégie d'accès au logement social et une politique d'attribution des logements sociaux en lien avec la CIL.

4. Améliorer et adapter le parc privé existant, dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs :

- ✓ maintenir un dispositif visant à accompagner la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien, et amplifier le traitement de l'habitat indigne ;
- ✓ accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités ;
- ✓ repérer et traiter les copropriétés fragiles ou dégradées.

5. Apporter des réponses aux besoins spécifiques :

- ✓ développer et adapter une offre de logements adaptée aux situations de vieillesse et de handicap ;
- ✓ développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais) ;
- ✓ mobiliser une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins temporaires d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires) ;

6. Mieux utiliser les outils fonciers :

- ✓ constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH
- ✓ développer et animer l'observatoire du foncier ;
- ✓ constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier ;
- ✓ engager les études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire.

Le territoire du Pays de l'Or (PLH 2015-2020)

La croissance démographique de 1,2 % entre 1999 et 2010 et de 1% entre 2011 et 2016 (source Insee) s'explique par un cadre géographique privilégié, au contact immédiat de la Métropole.

Bien que le niveau global de ressources de la population soit supérieur à la moyenne départementale, on constate néanmoins qu'une part croissante de ménages bénéficie de minima sociaux (8 % sur les communes littorales - source Caf 2011).

On note des problématiques spécifiques aux espaces touristiques : baux saisonniers précaires, charges élevées liées à des petits logements non adaptés à une occupation permanente, besoin important de logement pour des travailleurs saisonniers (agriculture et tourisme).

Des besoins se font également sentir en matière de structures d'hébergement d'urgence et d'insertion (jeunes et personnes isolées) et en hébergement spécifique lié au vieillissement de la population (personnes âgées et personnes handicapées vieillissantes)

La forte pression du marché immobilier provoque un net recul du parc vacant et de la part des résidences secondaires. L'augmentation du prix du foncier et du niveau des loyers rend plus difficile l'accès au logement. Malgré l'absence d'obligation SRU (la commune de Mauguio est sortie du dispositif SRU depuis le 1/01/2017), on note un besoin important de logements sociaux sur ce territoire (parc HLM de 4,6 % en 2018 - source RPLS-Insee 2016 ; 1363 demandes pour 90 attributions, source SNE, moyenne 2017 - 2019) liée à la rareté de l'offre en logement social locatif.

Les orientations du PLH :

Afin de répondre à ces enjeux, le PLH définit 5 orientations opérationnelles :

1. Accélérer la production de logements :

- ✓ accélérer l'effort de production avec 2700 résidences principales.

2. Développer une offre de logements diversifiée, en adéquation avec la demande :

- ✓ développer l'offre locative sociale avec plus de 800 logements locatifs sociaux (30 % de la production totale) ;
- ✓ favoriser l'accession abordable avec la production de 400 logements supplémentaires (15 % de la production totale).

3. Répondre aux besoins en logement des ménages en difficulté :

- ✓ renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques (PLAI-PLUS, hébergement d'urgence, logements temporaires et d'insertion).

4. Mobiliser et valoriser le parc de logements existants et enclencher la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne :

- ✓ étude pré-opérationnelle PIG du parc ancien pour définir un programme d'amélioration du parc privé ancien

5. Promouvoir la qualité urbaine et le développement durable.

Le territoire de l'agglomération de Béziers (PLH 2013-2019 - prorogé jusqu'en 2021)

La croissance démographique de la CABM (0,90% par an en moyenne entre 1999 et 2007 et 1,42 % sur la période 2011-2016) est portée par l'afflux migratoire. La population demeure, sur ces périodes, en voie de vieillissement. Les plus de soixante ans représentaient 30,9% de la population en 2016, leur part a augmenté d'un point en l'espace de cinq ans. La ville-centre a connu après plusieurs crises économiques une forte baisse d'attractivité qui s'est traduite par le départ des classes aisées vers la périphérie et le reste de l'agglomération.

Les besoins en logement social n'y sont pas aussi prégnants que sur les autres territoires urbains de l'Hérault (tension à 4,7, entre 2017 et 2019, soit 4 229 demandes pour 899 attributions - source SNE). Néanmoins, ils révèlent un taux d'équipement social encore trop limité (11,8 % en 2009 et 13,7 % en 2018 source RPLS-Insee 2016) notamment sur les 6 communes classées SRU. Une partie des besoins est issue de l'état dégradé du parc privé notamment de la ville-centre qui comporte un taux de logements vacants particulièrement élevé (12,6% - Insee 2016).

Le logement privé prépondérant dans le territoire présente des signes de fragilité significatifs. En 2015, 8 615 logements du parc privé de la CA Béziers Méditerranée sont identifiés comme potentiellement indignes, soit 16,4% des résidences principales du parc privé (8,5 % pour le département de l'Hérault). La commune de Béziers est la plus concernée avec 6 510 logements potentiellement indignes soit près de 75,5 % du total.

Le parc de logement social se concentre très fortement (87,5% - RPLS 2019) sur la commune centre de Béziers et marque ainsi sur cette thématique le déficit de solidarité à l'échelle de l'agglomération.

Les besoins en logement social sont confirmés par un taux significatif de ménages en situation de précarité (16 % en 2009 selon la CAF et 16,5 % des ménages sous le seuil de pauvreté en 2016 selon Insee).

Les besoins en habitat spécifique portent sur l'accueil des personnes âgées et les structures d'hébergement (urgence, stabilisation, réinsertion, accueil de jour, demandeurs d'asile). Dans ce contexte, il est nécessaire de diversifier l'offre dédiée (baux glissants, maison-relais, intermédiation locative).

Bien que la CABM soit à jour de ses obligations définies par le SDAGDV 2018-2014, une problématique de sédentarisation des gens du voyage est observée et à laquelle se greffe un phénomène de cabanisation.

Les orientations du PLH :

Face à ces besoins, le PLH vise à déployer une production de logement social neuf importante et de logement conventionné social dans le parc privé, qui devient une composante majeure à mobiliser pour le développement de l'offre locative sociale. Le PLH définit ainsi 6 orientations opérationnelles :

- 1. Conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération Béziers Méditerranée**
 - ✓ Produire 6 600 logements
- 2. Poursuivre la diversification de la production, répondre aux besoins des jeunes actifs**
 - ✓ Permettre l'accueil de jeunes ménages par le développement de l'offre en logements locatifs
 - ✓ Favoriser l'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes
- 3. Répondre au logement des ménages en difficulté et des publics spécifiques**
 - ✓ Développer l'offre en logements autonomes pour les ménages les plus modestes (dont 1 800 logements locatifs sociaux) et favoriser l'accès au logement des publics jeunes
 - ✓ Développer une offre adaptée en hébergement d'urgence, logements d'insertion et logements adaptés aux personnes les plus en difficultés
 - ✓ Développer une offre en logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite, et mieux connaître les besoins en logements des travailleurs saisonniers
- 4. Favoriser la mixité sociale et l'intégration urbaine des logements sociaux**
 - ✓ Améliorer les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux
 - ✓ Favoriser l'intégration physique et sociale des programmes sociaux
- 5. Poursuivre la mobilisation du parc existant**
- 6. Promouvoir le réinvestissement urbain et le développement durable**

Le territoire de la Domitienne (PLH 2017-2023)

Portée par le solde migratoire et sa proximité immédiate avec l'agglomération biterroise, la croissance démographique de ce territoire est très soutenue (+ 2,4 % par an entre 2006 et 2011 et 2,3 % par an entre 2011 et 2016 - source Insee).

Dans un contexte de relative pauvreté (11% de ménages bénéficiant des minima sociaux en 2013 selon la CAF et présentant un taux de pauvreté de 15,3 % en 2016 - source Insee), le parc HLM s'avère insuffisant (2,5 % au 1/01/2013 et 4 % au 1/01/2018 - source RPLS/DGI et Insee). Maraussan, seule commune SRU soumise à l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux du fait de son appartenance à l'agglomération INSEE de Béziers, est déficitaire avec un taux d'équipement de 8,58 % au 01/01/2019.

En matière d'habitat spécifique, on observe une tension sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées et handicapées, ainsi qu'une demande ponctuelle en matière d'hébergement d'urgence, de besoins en logements temporaires et de baux glissants.

La requalification du parc existant, principalement dans les centres anciens est aussi une préoccupation de ce territoire.

Les orientations du PLH :

Afin de répondre à ces enjeux, le PLH définit 4 orientations opérationnelles :

- 1. Accélérer l'effort de production de logements dans le respect du développement durable :**
 - ✓ développer une offre de logement diversifiée (1 500 logements) ;
 - ✓ mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de la communauté de communes ;
- 2. Renforcer l'offre locative sociale :**
 - ✓ soutenir la production de logement locatif social public (480 logements, soit environ 30 % de la production neuve) ;
 - ✓ garantir les emprunts des bailleurs sociaux ;
- 3. Soutenir l'accession à la propriété des jeunes ménages »**
 - ✓ développer l'accession abordable et sociale.
- 4. Requalifier le parc existant et lutter contre la paupérisation des centres bourgs :**
 - ✓ poursuivre l'action d'amélioration du parc privé existant ;
 - ✓ engager des opérations de renouvellement urbain.
- 5. Renforcer l'offre adaptée aux publics en difficulté et publics spécifiques :**
 - ✓ gérer et maîtriser le peuplement du parc social dans la durée ;
 - ✓ développer une offre d'hébergement d'urgence et de logements d'insertion ;
 - ✓ développer une offre adaptée aux personnes âgées.

Annexe V.3

Le territoire de la Vallée de l'Hérault (PLH 2016-2021)

La communauté de communes affiche une croissance démographique soutenue (+2% entre 2007-2012 ,+2 % entre 2011-2016 - source Insee), essentiellement due au solde migratoire. Elle s'explique par une situation géographique privilégiée, à proximité directe de l'agglomération montpelliéraine et au croisement de deux axes autoroutiers (A75 et A750). Ce territoire accueille essentiellement de jeunes ménages.

Malgré un taux de pauvreté (15,8 % en 2012 et 15,1% en 2016 - source Insee) parmi les plus faibles du département, plus de 62,4 % des ménages étaient potentiellement éligibles au logement social en 2013 et 60,4 % en 2015 (source Filocom).

Le parc locatif social demeure insuffisant face à la demande. En effet, la tension de 8,1 est importante même si elle est à relativiser en masse avec, en moyenne, entre 2017 et 2019, 497 demandes pour 61 attributions (source SNE). Les demandes s'expriment essentiellement sur le logement des jeunes ménages qui privilégient l'accession à la propriété. Elles portent également sur la diversification des structures d'hébergement d'urgence et de logement temporaire (baux glissants, intermédiation locative) et d'insertion. À noter que des besoins restent formulés en matière d'hébergement des personnes âgées et des personnes handicapées. Si le diagnostic du PLH établit un équipement suffisant en hébergement classique, il pointe en revanche le défaut d'une offre alternative, intermédiaire entre le maintien à domicile et l'admission en établissement.

Malgré les dispositifs successifs d'aide à la réhabilitation, le parc vacant (près 1 700 logements en 2013, 1 887 en 2015 - source Filocom) et le parc privé potentiellement indigne (1 300 en 2015 - source Filocom) représentent des volumes qui restent élevés, notamment dans les centres bourgs. Or du fait de la faiblesse du parc social, le parc locatif privé, notamment le plus ancien, joue le rôle d'accueil ou de maintien des populations les plus modestes. L'effort se poursuit dans la conduite du programme de réhabilitation du parc ancien (PIG) et dans le suivi plus prégnant des situations d'habitat indigne (comité de lutte contre l'habitat dégradé). Par ailleurs, à l'absence d'objectif minimal à atteindre en matière d'hébergement (loi MOLLE³⁶), un dispositif intermédiaire entre l'urgence et l'insertion fait défaut sur ce territoire.

Les orientations fixées par le PLH mettent en avant une nécessité d'organiser le développement urbain territorial à l'échelle de l'EPCI, en plaçant l'action foncière au cœur des projets d'aménagement et en mobilisant une action renforcée sur le parc ancien des centres de villages.

³⁶La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit (article 69 codifié à l'article L.312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles) que le préfet établit dans chaque département, en association avec les collectivités territoriales et les autres acteurs concernés (organismes HLM, CAF, associations...), un "plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile" (PDAHI). Celui-ci doit notamment déterminer "les besoins en logement social ou adapté des personnes prises en charge dans l'ensemble du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion".

Les orientations du PLH :

Le PLH définit 4 orientations opérationnelles :

- 1. Conforter et structurer la production de logements diversifiés :**
 - ✓ mettre en œuvre une politique foncière adaptée (Protocole de partenariat avec l'EPF) ;
 - ✓ assurer la cohérence des politiques d'habitat et d'urbanisme (Accompagnement des communes dans l'élaboration de leurs documents de planification urbaine et soutien technique et financier dans la conduite d'études urbaines)
- 2. Développer une offre de logements diversifiée :**
 - ✓ soutenir la production locative sociale (25% de la production globale) ;
 - ✓ favoriser l'accèsion des jeunes ménages dans le parc ancien.
- 3. favoriser l'accèsion des jeunes ménages dans le parc ancien.**
- 4. Requalifier le parc ancien et lutter contre la paupérisation des centres villages :**
 - ✓ réhabiliter le parc privé existant et favoriser la mobilisation du parc vacant (PIG initié en 2012 reconduit en 2018) ;
 - ✓ lutter contre l'habitat indigne (Comité de lutte contre l'habitat dégradé).
- 5. Développer l'offre en direction des publics spécifiques :**
 - ✓ répondre aux besoins en logements et en hébergements des ménages âgés ;
 - ✓ développer une offre d'hébergement d'urgence et logements d'insertion ;

Le territoire du Lodévois et Larzac (PLH 2016-2022)

La croissance démographique (1,7% par an entre 1999 et 2011 et de 0,2% par an entre 2011 et 2016 - source Insee), exclusivement portée par le solde migratoire, marque un net ralentissement.

Le parc locatif social HLM est relativement peu développé et n'a pas progressé par rapport aux résidences principales (8,5 % en 2013 et en 2018 - source RPLS-Insee). Il se concentre essentiellement sur la commune de Lodève. Du côté des ménages, les situations de précarité progressent significativement (16 % de la population en 2011 source PLH, 25,3 % en 2016 source Insee).

Pour les personnes âgées, on remarque l'absence d'offre intermédiaire entre le domicile et les structures de type EHPAD. De même, des besoins de logements existent pour les jeunes en formation ainsi que pour les personnes en perte d'autonomie. Malgré l'absence d'obligation légale de la collectivité dans ce domaine, on pointe des besoins en hébergement d'urgence.

Enfin, le SDAGV 2018-2024 préconise la création d'une aire d'accueil (16 places) à Lodève.

Ainsi, le diagnostic conduit dans le cadre du PLH a permis de traiter diverses thématiques dans le domaine de l'habitat. Le PLH affiche une volonté d'asseoir une offre nouvelle en extension urbaine, mais aussi en mobilisant le parc existant. L'objectif étant de rééquilibrer la répartition de la production de logements sociaux en tenant compte des potentiels communaux. De plus, des politiques complémentaires de renouvellement urbain et d'action foncière (partenariat avec l'EPF) sont mises en œuvre, notamment sur la ville-centre. Ainsi, la commune de Lodève a été lauréate en 2015 de l'AMI centre bourg, ce qui a permis de développer un programme de rénovation du centre ancien et de signer une convention spécifique avec l'ANAH (OPAH, mais aussi 3 ilots RHI et 1 ilot THIRORI).

Les orientations du PLH :

Afin de répondre à ces enjeux, le PLH définit 5 orientations opérationnelles :

1. Conforter l'effort de production de logements :

- ✓ un objectif de 110 nouveaux logements par an
- ✓ mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de la communauté de communes;

2. Optimiser et requalifier le parc ancien :

- ✓ réhabiliter le parc existant et lutter contre l'habitat indigne, notamment avec le suivi-animation de l'opération de revitalisation centre-bourg de Lodève ;
- ✓ aides aux propriétaires

3. Développer une offre de logements diversifiée pour les jeunes et actifs locaux :

- ✓ soutenir la production de logement locatif social (25 % de l'offre nouvelle) ;
- ✓ engager une réflexion en faveur de l'accession abordable à la propriété (70 logements).

4. Répondre aux besoins des ménages en difficulté et publics spécifiques :

- ✓ répondre aux besoins en logements et hébergement des personnes âgées ;
- ✓ développer une offre d'hébergement d'urgence et de logements d'insertion.

Entre spécificités locales et dynamiques d'ensemble : 4 EPCI dépourvus de PLH

Située au nord-est du département de l'Hérault la **CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises** est composée de 9 communes héraultaises et de 4 communes gardoises. C'est un territoire à dominante rurale dont la démographie continue de croître grâce à un solde migratoire positif (+1% - source Insee 2016).

Trois grandes caractéristiques se dessinent en matière de logement : une population à faible niveau de revenus liée à un chômage supérieur à la moyenne départementale, une part importante de personnes âgées (+1,8 point entre 2011 et 2016) et un nombre de personnes seules en augmentation (37,9 % en 2016 - *analyse Insee n°243400736*).

Dans ce contexte, le parc prédominant de logements anciens est potentiellement affecté d'un haut niveau de risque d'habitat indigne, notamment sur la commune de Ganges (333 logements potentiellement indignes), mais également de précarité énergétique (51 % des logements ont été construits avant 1971 – *source Insee*). L'ancienneté du parc pose ainsi la question de la qualité des logements, de leur efficacité énergétique, et de leur adaptation au vieillissement de la population présente sur ce territoire.

La **CC du Grand Pic Saint Loup** bénéficie, elle, d'une forte croissance démographique sous influence métropolitaine, notamment sur les communes les plus urbaines de Saint-Gely-du-Fesc, Saint-Clément-de-Rivière et Saint Mathieu de Trévières. Entre 2011 et 2016, l'augmentation de la population s'est stabilisée à +1,1 % par an en moyenne (Source Insee). La croissance constatée durant cette période repose principalement sur un apport migratoire de 0,9%.

Située à proximité de la métropole de Montpellier dans un cadre naturel et agricole privilégié, la CC du Grand Pic Saint Loup devient une destination résidentielle de plus en plus attractive notamment pour les classes les plus aisées. Cet aspect explique la forte dynamique démographique et un niveau de vie moyen sensiblement supérieur à la moyenne départementale.

Pour autant, la nécessité de proposer des logements abordables aux ménages modestes, sans être une priorité reste une préoccupation. En effet, on observe une demande en logement social insatisfaite sur les communes immédiatement au contact de la métropole (Saint-Clément-de-Rivière et de Saint-Gely-du-Fesc) soumises aux obligations SRU (25 % de logements sociaux).

Au-delà, tout en évitant de construire du logement social où la demande est inexistante, il s'agit d'identifier un équilibre dans la répartition des logements sociaux et d'assurer une diversité du parc sur l'ensemble du territoire. Cette diversité est également nécessaire pour faciliter l'accès au logement de tous et fluidifier les parcours résidentiels, en particulier celui des jeunes.

Ainsi, le futur PLH de la CC du grand Pic Saint Loup, actuellement en cours d'étude, permettra de mettre en avant les enjeux suivants :

1. **adapter l'offre globale de logements aux prévisions démographiques ;**
2. **répondre aux obligations de la loi SRU pour les 2 communes concernées ;**
3. **mener une politique foncière volontariste ;**
4. **améliorer la qualité du parc existant.**

La **CC du Clermontais**, composé de 21 communes, est située à équidistance de Béziers et Montpellier et bénéficie d'une accessibilité renforcée depuis l'A75, ce qui a eu pour conséquence une forte attractivité résidentielle et l'arrivée de jeunes ménages profitant d'un marché de l'immobilier plus abordable. Cette dynamique, particulièrement marquée entre 1999 et 2011 tend à ralentir depuis 2016 (*source Insee*) et pose la question de la fragilité des situations des primo-accédants notamment en termes de budget consacré aux déplacements.

L'offre d'habitat de ce territoire est marquée par la prédominance du statut de propriété (63,3%) en maison individuelle (75,8%). La pression sur le parc locatif privé et social demeure faible.

Dans les centres anciens du territoire, notamment sur la commune de Clermont-l'Hérault, on retrouve le cumul de problématiques liées à la dégradation des logements : vacance et parc privé potentiellement indigne, précarité énergétique, notamment pour les personnes âgées. Au-delà de l'indispensable revitalisation des centres bourgs, la diversification de l'offre représente donc un enjeu essentiel pour permettre une offre d'habitat diversifiée dans le territoire et maîtriser l'étalement urbain.

Enfin à l'est du département, la **CC du pays de Lunel**, dont il est indispensable qu'elle se dote rapidement d'un PLH, est sous la double influence métropolitaine de Montpellier et de Nîmes. En conséquence, l'accès au marché immobilier y est très tendu. Le déficit de l'offre locative, notamment sociale, accentue la hausse des niveaux des loyers dans le parc privé et génère une pression sur le parc social public (1452 demandes pour 213 attributions – moyenne entre 2017 et 2019, soit une tension de 6,8 *source SNE*). La concentration du parc social sur la seule commune de Lunel (72,9% des LLS de la communauté de communes – RPLS 2019) et le faible niveau de construction en logement social dans l'ensemble du territoire (395 LLS entre 2013 et 2019) n'a fait qu'aggraver cette situation.

La construction neuve reste composée essentiellement d'habitat individuel qui engendre une consommation foncière importante. Par ailleurs, le parc privé de la commune de Lunel compte 1012 logements potentiellement indignes (*source Filocom 2015 MTES DGFiP*), avec des centres anciens particulièrement concernés par des bâtiments dégradés.

Annexes : Plan d'action

Annexe VI

Plan d'action PDH 2020-2026	Thèmes suivis	Indicateurs - exemples
Contexte	L'évolution socio-démographique	Evolution de la population
		Evolution du nombre de nouveaux arrivants
	Le parc de logements et son évolution	Evolution de la répartition de la population par CSP
		Evolution du nombre de logements autorisés / commencés
		Evolution du taux de construction neuve
		Comparaison de la construction neuve et du nombre de ménages supplémentaires
		Evolution du parc de logements RP (résidences principales), RS (résidences secondaires), LV (logements vacants) - nombre et part
		Evolution du parc de logements RP par statut d'occupation (PO PPr PP)
	Le marché immobilier	Evolution du statut d'occupation en fonction des revenus des ménages (plafonds HLM)
		Evolution des prix immobiliers (neufs et anciens / appartements et maisons)
Axe 1 : Un parc de logements sociaux à la hauteur des besoins	Evolution des niveaux des loyers	
	Evolution du prix du foncier par type de foncier	
	la demande sur le parc social	Evolution de la demande HLM, en fonction de la taille du logement demandé, en fonction de la situation familiale et la CSP, le revenu
	l'offre de logements sociaux	Evolution de la construction de LLS par type de financement et par type de logements
		Evolution du taux d'équipement (part du parc HLM sur le parc total)
	Evolution de la pression locative interne et externe	
l'adéquation entre l'offre et la demande	Evolution de la part de PLAI, PLUS, PLS dans le parc des bailleurs	
	Evolution du taux de mobilité/rotation dans le parc social	
	Poids des différents parcs dans le logement des ménages en fonction des ressources des plafonds	
Axe 2 : Des logements performants	Evolution du nombre de dossiers en délais d'attente anormalement longs	
	Le potentiel de rénovation	Part des RP pr modes chauffage (fioul / électricité)
	Les actions sur l'amélioration de l'habitat	Part des PO aidés sur les PO éligibles à un logement social
Axe 3 : Des logements innovants	Le part du parc privé à vocation	Nombre de logements conventionnés ANAH par typologie
	L'aide à l'innovation et les projets associés	Evolution du nombre de PO ayant bénéficié d'aides ANAH pour l'énergie
L'amélioration de la connaissance sur les sujets innovants	L'aide à l'innovation et les projets associés	Part des ménages éligibles à un logement social dans le PP, PPr, PO
	L'amélioration de la connaissance sur les sujets innovants	Nombre d'opérations financées par l'aide à l'innovation
Axe 4 : Des besoins spécifiques selon les parcours de vie	L'accueil des gens du voyage	Nombre d'opérations expertisées vis-à-vis des innovations qu'elles proposent
		Nombre d'études conduites
	Les places d'hébergement	Taux de réalisation des aires des GV
		Evolution du nombres de places en structures d'hébergement
		Nombre de places dans le contingent préfectoral
	Les aides au logement	Nombre de places créées en PLAI structure
		Evolution des demandes d'aide d'accès au FSL, en fluides au FLS, maintien au FSL
		Evolution du nombre de recours DALO, MDES (recus, proposés, relogés)
		Evolution du nombre de demandes de places d'hébergement
		Evolution deu nombres de ménages accueillis en hébergement
Les conditions de logement	Evolution du nombre de demandeurs familles monoparentales	
	Evolution du nombre de PO ayant bénéficié d'aides ANAH pour l'autonomie	
	Allocataires sous le seuil de bas revenus	
Axe 5 : L'habitat au service de la revitalisation des centres anciens	Taux d'effort par parc	
	La coopération intercommunale (PLUI, PLH, SCOT)	Desserement des ménages, vieillissement de la population, familles monoparentales
	L'évolution de la consommation d'espace par l'habitat et le phénomène de péri-urbanisation	évolution du nombre de documents intercommunaux et population couverte
	La vacance du parc et identification de l'habitat dégradé	Evolution du nombre de logements commencés par forme d'habitat (collectif ou individuel)
Axe 6 : Un plan concerté au service des territoires	Mise en place d'une connaissance partagée	Nombre de m² artificialisés par logement supplémentaire construit
		Part des actifs occupés travaillant dans une autre commune que celle où ils résident
	Pilotage du PDH	A affiner avec les bases en construction
		Nombre de connexions au portail de l'observatoire
		Nombre de notes de l'observatoire
		Publications des indicateurs
		Enquête auprès des utilisateurs sur leurs attentes vis à vis de l'obstervatoire
		Bilan à mi parcours et en fin d'exercice
		Diffusion d'une synthèse du PDH