



ARCHIPEL DE THAU



**Programme Local de l’Habitat
Sète agglopôle méditerranée
2019-2024**



Table des matières

DIAGNOSTIC	8
INTRODUCTION	10
Le PLH, contenu et méthode	10
L'agglomération et ses compétences.....	11
Synthèse du bilan des actions du PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau.....	12
Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification	13
Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte	14
Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse.....	20
1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES	23
1.1 Une croissance démographique portée quasiment par le seul solde migratoire	23
Un solde naturel très faible	23
Une croissance inégale selon les communes et due principalement au solde migratoire	24
Un taux d'évolution annuel marqué par un ralentissement depuis quelques années	25
Composition des ménages et desserrement.....	25
1.2 Un territoire attractif pour quasiment tous les publics	27
Des populations provenant des grandes agglomérations urbaines voisines mais aussi des autres régions françaises.....	27
Beaucoup d'actifs parmi les nouveaux arrivants et une part importante de retraités.....	27
Des migrations internes importantes en défaveur du Triangle urbain.....	29
1.3 Une progression sensible de l'emploi mais une part de la fonction emploi supérieure à celle des actifs	29
Une croissance continue de l'emploi	29
Une concentration de l'emploi dans le Triangle urbain	30
Une structure économique marquée par l'économie présentielle.....	31
Des efforts à accomplir pour loger les actifs du territoire	31
1.4 Des revenus bas et des écarts marqués selon le lieu de résidence et le statut d'occupation.....	32
Un revenu médian fortement inférieur au référent national	32
A l'échelle des quartiers et des communes, des écarts de revenus très marqués... ..	32
... Qui se vérifient également selon les statuts d'occupation des ménages	33
Un taux de chômage particulièrement élevé qui touche tous les territoires	34
2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT	36
2.1 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres.....	36
Un parc de logement caractérisé par une forte part de résidences secondaires	36
Un taux de vacance particulièrement bas.....	37

Un niveau de construction relativement élevé et accentué par un certain dynamisme de la résidence secondaire.....	38
Un niveau de construction qui a permis de répondre à des besoins très différents	40
Globalement des prix élevés dans l’habitat privé existant et neuf mais un marché hétérogène	41
Des primo-accédants qui privilégient l’achat de terrains à bâtir	43
Beaucoup de ménages allocataires des aides au logement avec des taux d’effort élevé dans le parc privé.....	44
Un déficit de l’offre en logement social	45
2.2 Un parc locatif social trop faiblement développé et soumis à une forte tension.....	46
Deux principaux bailleurs qui détiennent 80% du parc	46
Un effort à fournir sur la production de logements sociaux dans toutes les communes du territoire	46
Un taux de vacance particulièrement bas et un taux de mobilité modéré qui peuvent refléter une extrême tension du marché	48
Des loyers dans le parc social particulièrement accessibles mais inégalement répartis sur le territoire	50
De grands logements en décalage avec la structure de la demande.....	51
2.3 Un parc privé prépondérant, globalement en bon état, mais présentant par endroit des signes de fragilité. Des politiques d’amélioration du -et de veille sur le - parc ancien à poursuivre et amplifier 53	
Un parc privé prépondérant, une nette majorité de propriétaires occupants mais également un tiers de logement locatif privé	53
Au sein des propriétaires occupants, un fort taux de ménages aux revenus modestes, et donc éligibles à l’Anah.....	54
Une forte proportion de ménages à revenus bas également dans le parc locatif privé, souvent à « occupation sociale de fait ».....	54
Un parc privé potentiellement dégradé qui concerne pour 2/3 le segment locatif	55
Un parc structurellement vacant dont la géographie coïncide avec celles des centres anciens.....	57
40 % de logements construits avant 1975 et toute réglementation énergétique.....	59
Des copropriétés potentiellement fragiles qui se concentrent principalement dans la ville de Sète	60
Bilan des actions en matière d’amélioration du parc privé	63
2.4 Un parc de logements fortement soumis à la vocation touristique du territoire.....	69
3. L’ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES.....	72
Des difficultés d’accès au logement sur le territoire.....	72
3.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles.....	75
Une diminution en 2015 du nombre d’allocataires CAF percevant le RSA sur Sète agglomération méditerranéenne.....	75

Un suivi des ménages en difficulté dans leur logement via la Commission Territoriale Droit aux Logements	75
L'offre de logement spécifique à destination des personnes fragiles sur le territoire (cf. tableau détaillé en annexe).....	75
Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009, toutes situées sur la commune Sète	76
3.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population.....	76
Une forte évolution des personnes âgées.....	76
L'offre de logement spécifique pour les personnes âgées sur le territoire (cf. tableau détaillé en annexe).....	78
3.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap.....	79
10% d'adultes handicapés et 670 enfants allocataires de l'AEEH.....	79
L'offre de logement spécifique pour les personnes en situation de handicap sur le territoire (cf. tableau détaillé en annexe).....	80
L'adaptation dans le parc social et privé	81
3.4 Les besoins en logement des jeunes	81
Un territoire qui accueille 15% de jeunes de 15-29 ans.....	81
Des difficultés pour les jeunes de se loger.....	82
Le logement spécifique des jeunes	82
3.5 Les besoins en logement des saisonniers.....	83
3.6 La réponse aux besoins des gens du voyage.....	83
Des efforts à poursuivre en termes d'aires d'accueil et d'aires de grand passage.....	83
Une problématique de cabanisation sur le territoire	83
4. LA POLITIQUE DU TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT	85
4.1 Les potentialités foncières.....	85
La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.	85
Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes	86
La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU	87
Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables.....	87
Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.	88
Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités.....	88
Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire.....	89

Des potentialités foncières qui représentent des capacités de constructions dans la suite du précédent PLH	89
4.2 Le contexte de marchés	90
Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements	91
Des mutations dans l'existant, importantes, à prendre en compte dans les capacités du territoire	93
Une offre actuelle en terrains à bâtir qui vient confirmer les tendances	98
En résumé.....	99
4.3 Des perspectives de développement et une volonté affichée de diversifier l'offre d'habitat	100
Les enjeux relevés suite à l'approche foncière	100
5. CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	102
ORIENTATIONS	104
I. En préambule	105
II. Les sept orientations stratégiques	108
2.1. Orientation 1 : Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement.....	108
2.2. Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants.....	110
2.3. Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	113
2.4. Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs.....	116
2.5. Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	119
2.6. Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation.....	121
2.7. Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.....	127
III. Le scénario de référence retenu à l'horizon 2024	129
3.1. L'utilisation de la production neuve : la notion de « point mort »	129
3.2. Le scénario de référence proposé :.....	129
3.3. Le détail de la programmation en logements pour le prochain PLH :.....	132
PROGRAMME D' ACTIONS	135
I. En préambule	136
II. La définition des actions du PLH.....	137
III. Programme d'actions	138
Action n°1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	138
Action n°2 : Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA).....	140

Action n°3 : Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	142
Action n°4 : Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	144
Action n°5 : Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire.....	146
Action n°6 : Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	153
Action n°7 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	155
Action n°8 : Amplifier le traitement de l'habitat indigne	158
Action n°9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	161
Action n°10 : Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées.....	163
Action n°11 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	166
Action n°12 : Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	169
Action n°13 : Connaître, suivre et régulariser l'évolution de l'offre liée à une transformation d'usage de locaux d'habitation en locaux de location touristique	172
Action n°14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	174
Action n°15 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	176
Action n°16 : Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH.....	177
Action n°17 : Développer et animer l'observatoire du foncier	179
Action n°18 : Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier.....	181
Action n°19 : Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	183
Action n°20 : Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires.....	185
Action n°21 : Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	187
ANNEXES.....	189
Bilan du PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau	190
Bilan de la production de logements durant le PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau	191
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles	192
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées.....	193
Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées.....	194
Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées.....	195

Fonds propres déployés par SAM pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle	196
APPEL A PROJET 1 : LOGEMENT DURABLE	197
APPEL A PROJET 2 : LOGEMENT ACTIFS EN MOBILITE	198
Fiches communales	199

DIAGNOSTIC

Article L302-1 du code de la construction et de l'habitation

Le Programme Local de l'Habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- Les objectifs d'offre nouvelle ;
- Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les actions et opérations de renouvellement urbain, et notamment les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ;
- La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants.

Le Programme Local de l'Habitat comprend **un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique**. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- Les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

Le PLH, contenu et méthode

La politique locale de l'habitat représente un engagement fort de l'ancienne Communauté d'agglomération « Thau agglo » avec l'élaboration d'un premier PLH 2012-2017, adopté par délibération du 26 juin 2013, et la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre pour la période 2015-2020.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Nord Bassin de Thau et la Communauté d'Agglomération dite « Thau agglo » ont fusionné. La nouvelle entité est aujourd'hui composée de 14 communes et compte près de 125 000 habitants, devenant ainsi, en nombre d'habitants, la deuxième communauté d'agglomération du département de l'Hérault après Montpellier Métropole.

Face à ce contexte, la nouvelle Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne a décidé d'élaborer un PLH sur l'ensemble du « nouveau » périmètre communautaire afin de prendre en compte le cadre législatif et réglementaire en matière de production de logements sociaux, d'attribution et de mixité sociale, de mise en compatibilité avec les orientations qui seront fixées par le SCoT actuellement en révision.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-1 CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat :

- Le logement public comme privé.
- Le logement en location comme en accession.
- La construction neuve comme le traitement du parc existant.
- Le logement comme les structures d'hébergement.

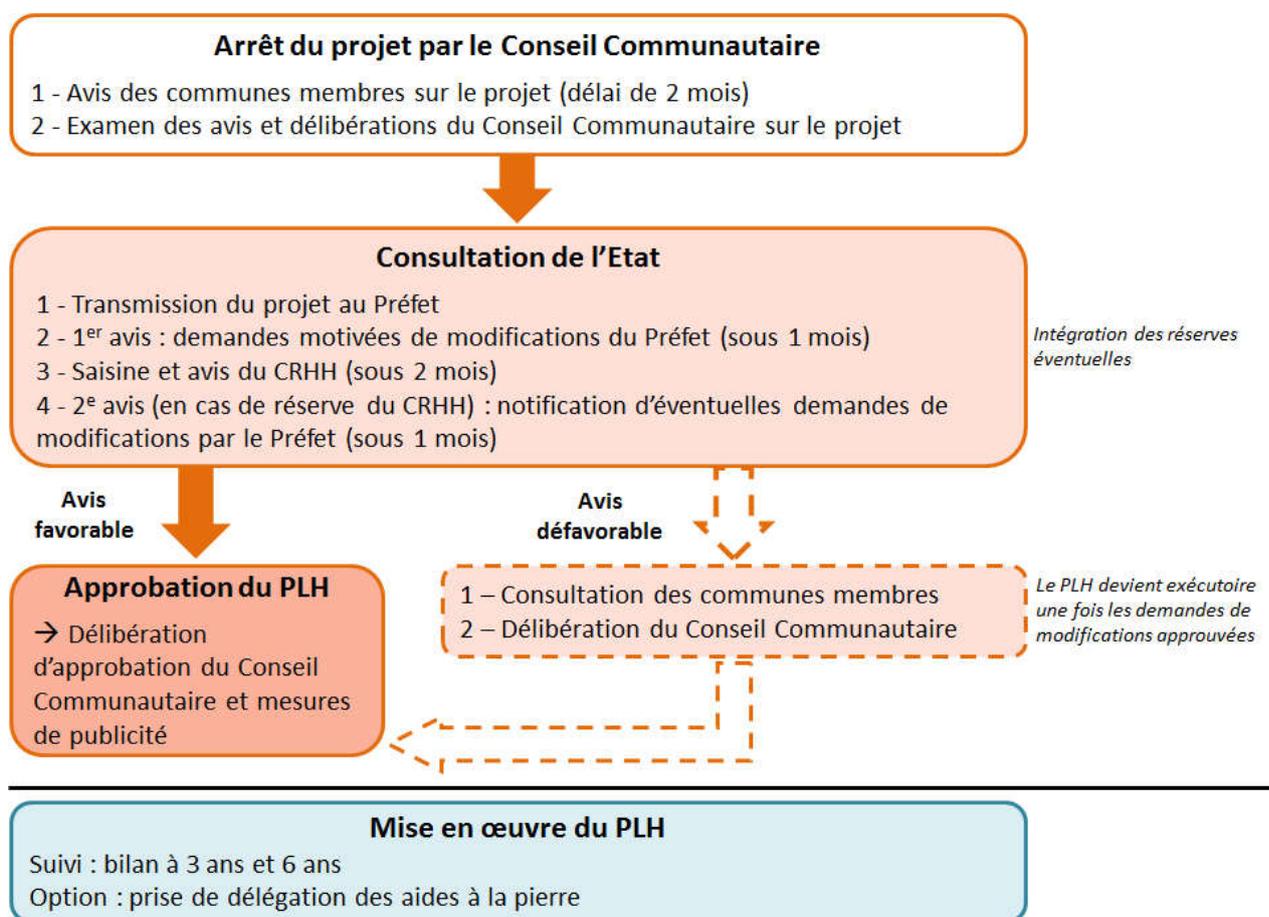
L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- ▶ La réalisation d'un **diagnostic stratégique**, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- ▶ La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers **des orientations générales de la future politique de l'habitat**, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- ▶ La préparation du passage à l'opérationnel à travers **un projet de programme d'actions** qui déclinera :
 - La programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
 - Les anticipations foncières nécessaires.
 - Le suivi-évaluation du PLH.
 - Les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire.
- ▶ **La définition des conditions d'adaptation du dispositif d'observation de l'habitat**

► **La procédure d’approbation définitive du PLH :**

- La Communauté d’Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes.
- Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, la CA Sète agglomération méditerranée délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l’Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement.
- Puis la Communauté d’agglomération approuve le Programme Local de l’Habitat après avis de l’Etat et du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l’Etat.

Figure 1 Procédure de mise en œuvre et d’approbation définitive du Programme Local de l’Habitat



L'agglomération et ses compétences

Sète agglomération méditerranée est dotée de 4 compétences obligatoires, qui intéressent toutes à des degrés divers la politique locale de l’habitat, à savoir :

- **Le développement économique** (développement économique d’intérêt communautaire) ;
- **L'aménagement de l'espace** communautaire (notamment participation au SCoT, réalisation de ZAC d’intérêt communautaire et du Plan de déplacements urbains) ;
- **L'équilibre social de l'habitat** sur le territoire communautaire (Programme Local de l’Habitat, politique du logement d’intérêt communautaire, actions et aides financières en faveur du logement social d’intérêt communautaire, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique d’équilibre

social de l'habitat, action en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire) ;

- **La politique de la ville** (élaboration du contrat de ville : diagnostic et orientations, animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale, programmes d'actions définis dans le contrat de ville) ;
- **L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage** (création, extension, aménagement, entretien et gestion d'aires d'accueil des gens du voyage).

Très attractif pour les populations en raison de sa situation géophysique, de sa proximité avec la capitale départementale, Montpellier, le bassin de Thau génère ainsi une activité économique importante, axe majeur de la politique communautaire, mais subit également une forte pression foncière dans un contexte réglementaire et environnemental de plus en plus contraignant. Toutefois, soucieux de conforter son attractivité et de maintenir un développement équilibré, le territoire doit répondre à des enjeux de maîtrise de l'extension urbaine et de consommation de l'espace, tout en répondant aux besoins des habitants et de diversité et de qualité de l'habitat.

Synthèse du bilan des actions du PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau

Le PLH 2012/2017 du Bassin de Thau a été adopté par délibération du 26 juin 2013, affirmant ainsi sa politique volontariste de l'habitat.

Les grandes orientations du PLH 2012-2017 se déclinent comme suit :

1. produire une offre de logements quantitativement adaptés aux objectifs de développement
2. du territoire,
3. accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux familiaux,
4. développer l'accèsion abordable,
5. répondre aux besoins en matière de logements et d'hébergements adaptés.

Nous proposons dans ce paragraphe une synthèse du bilan des actions du PLH 2012-2017. Pour plus de détails, nous invitons à se conférer aux documents annexés au présent diagnostic.

- ▶ **Une production de logements qui atteint les objectifs de développement du territoire fixés par le PLH :**
 - 640 logements construits par an en moyenne entre 2012 et 2016
 - Une part importante dévolue à la production de résidences secondaires
- ▶ **Un effort soutenu de constructions de logements sociaux mais qui reste insuffisant :**
 - 1865 logements sociaux, soit 312 logements/an
 - Plusieurs opérations exemplaires d'acquisition-amélioration
 - Une offre qui reste insuffisante pour répondre aux besoins du territoire
- ▶ **Quelques opérations d'accèsion abordable encore trop anecdotiques**
- ▶ **Un léger développement de l'offre de logement spécifique**
 - Surtout en direction des personnes âgées
 - Une offre d'hébergement adapté et d'hébergement d'urgence qui reste encore très centralisée sur Sète
 - Une offre locative à destination des jeunes très insuffisante
 - Un investissement financier important sur la réalisation et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- ▶ **Une politique de lutte contre le vieillissement du parc ancien engagée depuis plusieurs années**
 - Plusieurs dispositifs mis en œuvre sur le territoire...
 - ... Mais une problématique sans cesse renouvelée

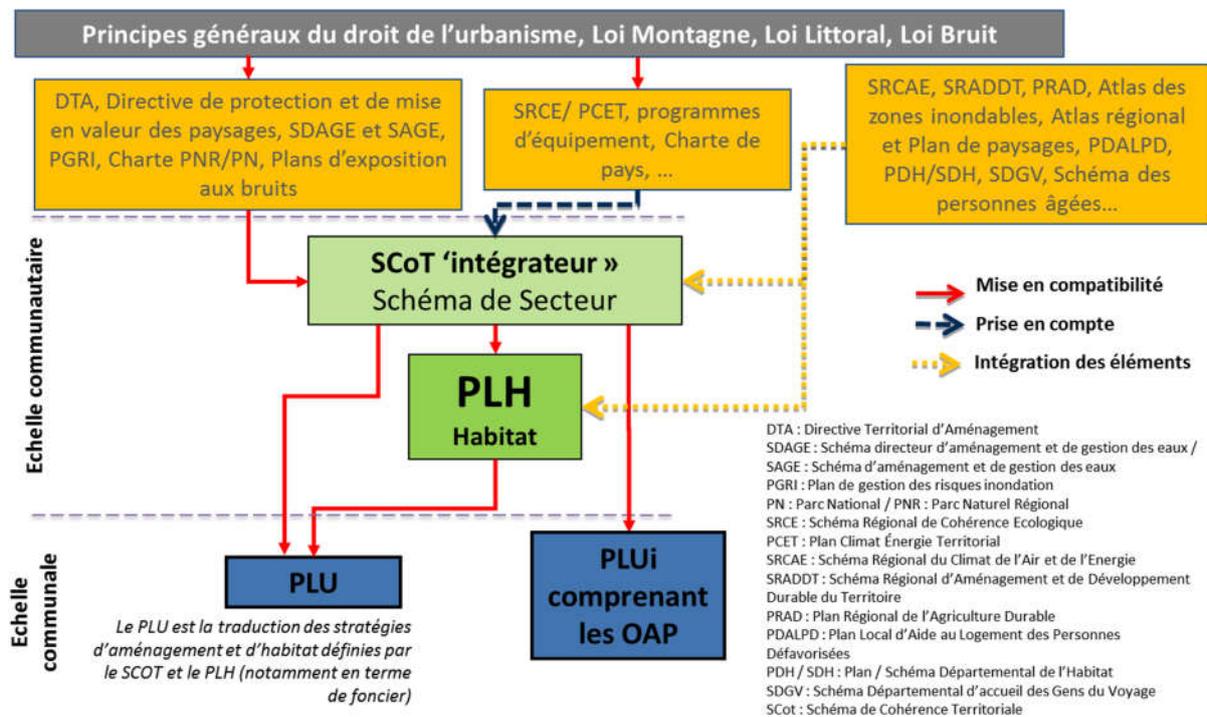
- ▶ **La mise en place d'outils et de process pour piloter la politique locale de l'habitat (Observatoires du logement et du foncier)**
 - Des moyens encore trop insuffisants
 - Un manque de transversalité entre les services pour identifier les opportunités foncières

Lors des entretiens communaux, plusieurs élus ont souligné que le PLH 2012-2017 avait permis d'initier un travail commun et de se donner un cadre et des objectifs partagés. Toutefois, ils ont regretté le manque de visibilité et de communication autour du dispositif. Certains ont pointé une insuffisance autour de l'animation et de l'accompagnement des communes afin de pouvoir traduire ce document cadre en actions concrètes.

Le positionnement du PLH par rapport aux documents de planification

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie de normes et selon des rapports de compatibilité ou de conformité présentés dans le schéma ci-dessous :

Figure 2 Hiérarchie et rapport de compatibilité des documents de planification



Si le Programme Local de l'Habitat n'est pas opposable aux tiers, il doit toutefois :

- ▶ **Etre compatible avec le SCoT** (art. L 122-1-15 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. **Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT. Il doit proposer une traduction spatialisée et quantifiée des besoins estimés à l'échelle du territoire du SCoT, à travers un programme d'actions spécifiques.**

Le SCoT du bassin de Thau, approuvé le 4 février 2014 par le Syndicat Mixte du Bassin de Thau, prévoit un développement du territoire concentré sur trois grands pôles urbains déjà constitués, limitant ainsi l'impact environnemental :

- Le Cœur urbain Sète/Frontignan/Balaruc-les-Bains
- Poussan
- Mèze

Il prévoit 17 500 logements supplémentaires sur les 20 ans à venir. Toutefois une étude récente (2016) menée par la SMTB a révélé que ces objectifs de production de logements sont insuffisants au regard des objectifs d'accueil résidentiels fixés dans le PADD. L'engagement de révision du SCoT en 2017 permettra de rééquilibrer les objectifs d'accueil résidentiel/démographique (à la baisse) et de production de logements (à la hausse) et revoir les besoins en logements en 2030.

- ▶ **S'imposer aux Plans Locaux d'Urbanisme** (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme). **Le PLH doit être finement territorialisé pour être traduit par les PLU. Il s'appuie par ailleurs sur les PLU pour être opérationnel** (enveloppes urbanisables, servitudes de mixité social, orientation d'aménagement et de programmation sur des secteurs, règles de densité...). **Une fois le PLH approuvé, les PLU doivent être mis en compatibilité dans le délai de trois ans.** Ce délai peut toutefois être ramené à un an si le PLU doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH.

En plus de ces documents-cadres, le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte :

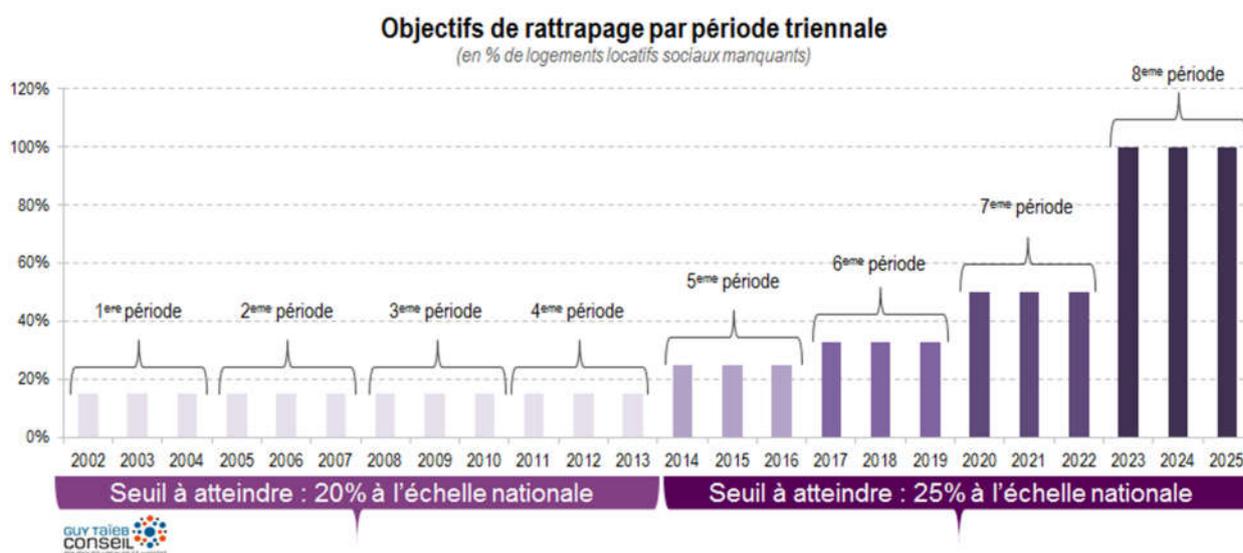
- ▶ Les objectifs du **Plan de Déplacements Urbains (PDU)** en cours de révision
- ▶ Les objectifs du **Contrat de Ville** établi en faveur des quartiers prioritaires – objectifs qui eux-mêmes s'inscrivent dans les orientations définies à l'échelle intercommunale dans les différents documents stratégiques, dont le PLH fait partie.
- ▶ Les objectifs de développement durable et d'économie d'énergie qui sont définis par le **Plan Climat Energie Territorial (PCET)**.
- ▶ Les **schémas départementaux** tels que le **Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)** ou encore le **Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage**.

Les évolutions législatives et réglementaires nationales à prendre en compte

- ▶ **La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social**

Cette loi relève le seuil minimal de logements sociaux à 25% des résidences principales pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU (communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France, comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants).

Figure 3 Principes de rattrapage de la construction de logements sociaux d'après la loi du 18 Janvier 2013



Ce graphique permet de positionner le 2^{ème} PLH vis-à-vis des objectifs de rattrapage.

La Communauté d'agglomération Sète agglomère méditerranée compte **huit communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU**. Aucune d'entre elles n'atteint actuellement ce chiffre.

► **La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)**

Cette loi est organisée en 4 volets. La plupart des mesures qu'elle contient ont un impact sur la définition des politiques de l'habitat et sur les outils disponibles pour sa mise en œuvre¹. La loi prévoit de :

- Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable, notamment en travaillant sur les coûts du logement (encadrement des loyers², limitation des honoraires d'agence), sur la simplification et la sécurisation des rapports locatifs, sur la prévention des expulsions et sur la facilitation des parcours d'hébergement vers le logement.
- Lutter contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, notamment :
 - En prévoyant le transfert automatique des prérogatives du maire en matière de polices spéciales et la délégation possible des prérogatives du préfet en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat. En cas d'opposition des maires le Président de l'EPCI peut renoncer à ce transfert.
 - En améliorant la prévention et la prise en charge de la dégradation des copropriétés : création d'un registre d'immatriculation géré au niveau national, amélioration de la gestion des copropriétés via une réforme de la gouvernance et des mesures favorisant la réalisation de travaux, outils améliorés de détection et de traitement des copropriétés en difficulté.
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité des politiques publiques, notamment en matière de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux :
 - Favoriser l'accès au logement tout en améliorant la mixité sociale.

¹ Ne sont repris ici que les principaux éléments de la loi, une version plus détaillée est disponible sur le site de l'ANIL (http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/2014/habitat_actualite_alur.pdf).

² Qui ne sera mis en place que sur Paris pour le moment.

- Améliorer la transparence du processus.
- Renforcer l'information du demandeur (avec élaboration d'une stratégie spécifique formalisée de manière obligatoire³ au sein du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur).

Les intercommunalités dotées d'un Programme Local de l'Habitat approuvé doivent mettre en place une instance chargée de définir les orientations en matière de gestion de la demande et des attributions : la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

- Moderniser les documents de planification et d'urbanisme, notamment en favorisant la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux et en facilitant le développement de l'offre de construction (suppression du caractère opposable des tailles minimales de terrain et des COS dans les PLU, renforcement du Droit de Prémption Urbain, etc.).

► La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014

Elle revisite en profondeur les instruments de la politique de la ville :

- En redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté).
- En positionnant les intercommunalités comme chefs de file de l'élaboration des nouveaux Contrats de Ville.
- En favorisant la mobilisation du droit commun en faveur des quartiers.
- En inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants.
- En engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).

Signé le 3 juillet 2015, **le contrat de ville concerne le périmètre de l'ancienne CA Thau agglo**. À vocation sociale, urbaine et économique, il concernera les quelques 9 080 habitants des **3 quartiers prioritaires** de la politique de la ville (QPV) qui sont :

- QPV Ile de Thau à Sète, 3450 habitants. Ce QPV, qui a déjà bénéficié d'une intervention dans le cadre de l'ANRU 1 a été retenu au titre des quartiers d'intérêt régional du NPNRU
- QPV Centre-Ville – Ile Sud à Sète, 4390 habitants.
- QPV Les Deux Pins à Frontignan, 1240 habitants.

Le pilier urbain du Contrat de Ville propose, en cohérence avec les piliers cohésion sociale, et développement économique et emploi de :

- Poursuivre et compléter les interventions urbaines d'envergure,
- Améliorer progressivement la qualité urbaine des quartiers,
- Offrir une vision quant aux dynamiques d'occupation,
- Favoriser les actions du quotidien visant à améliorer le bien-être et la vie collective,
- Proposer des modalités de participation citoyenne.

L'élaboration du Contrat de Ville, menée peu de temps avant les travaux de ce deuxième PLH permet d'articuler au mieux la politique de la ville avec la politique de l'habitat.

³ Pour les EPCI dotés d'un PLH.

Au Contrat de Ville sera annexée la convention d'équilibre territorial, prévue par la Loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine, définissant notamment les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale. Elaborée par la CIL, cette convention s'inscrit dans les orientations d'attribution qu'elle aura définies à l'échelle intercommunale.

► **La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte loi n°2015-992 du 17 août 2015**

Cette loi définit les objectifs communs pour réussir la transition énergétique et renforcer l'indépendance énergétique et la compétitivité économique de la France, préserver la santé humaine et l'environnement et lutter contre le changement climatique. Une des priorités de cette loi est la rénovation thermique des bâtiments, qui reste le premier secteur consommateur d'énergie.

La France se fixe l'objectif de réaliser 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à compter de 2017. Parmi ces logements rénovés, au moins la moitié devront être occupés par des ménages modestes, dans l'objectif de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020.

Parmi les mesures souhaitées, certaines concernent donc directement l'amélioration de l'habitat et notamment⁴ :

- **Les mesures relatives aux travaux de rénovation des bâtiments**
 - La loi réaffirme le rôle des **plates-formes territoriales de la rénovation énergétique** qui ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur, qu'il soit propriétaire ou locataire afin de lui délivrer les informations techniques, financières, fiscales et réglementaires nécessaires à l'élaboration de son projet d'amélioration.
 - La performance énergétique des logements devient un critère de décence du logement (seuil défini par décret à venir).
 - Les logements privés dont les étiquettes appartiennent aux classes F ou G devront avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique avant 2025.
- **Les mesures spécifiques à la copropriété**
 - Faciliter les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique concernant les parties communes (décidées à la majorité simple).
 - Obligation du syndic de mettre à l'ordre du jour la question de l'individualisation des frais de chauffage.
- **Les mesures liées à la construction et l'urbanisme**
 - Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement⁵.
 - Dérogations aux règles d'urbanisme pour l'isolation par l'extérieur.
 - Institution d'obligations de performances énergétiques et environnementales dans les documents d'urbanisme.
 - Entrée en vigueur anticipée de la nouvelle réglementation thermique (2018).
- **Le financement des travaux de rénovation énergétique**
 - Encadrement et organisation des sociétés de tiers financement⁶.

⁴ Seules les mesures les plus significatives sont reprises ici.

⁵ Il mentionne les informations nécessaires à la bonne utilisation, à l'entretien ainsi qu'à l'amélioration progressive de la performance énergétique de leur logement et des parties communes, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété (permis déposés à partir du 1^{er} janvier 2017).

⁶ Le tiers financement est défini comme d'une part « l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques », et d'autre

- Fonds de garantie pour la rénovation énergétique.
- **Les aides en faveur des ménages modestes**
 - Création du chèque énergie mis en place progressivement jusqu'au 1^{er} janvier 2018⁷.
 - Harmonisation des dates de la trêve hivernale locative et de la trêve hivernale énergétique.
 - Mise à disposition des bénéficiaires des tarifs sociaux de l'énergie de leurs données de consommation.
- **D'autres dispositions...**
 - Généralisation de l'exigence de la performance énergétique pour les ventes HLM (fixées par décret).
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) : renforcement du contrôle des fonctionnaires et des agents publics.
 - Les collectivités souhaitant s'engager dans ces démarches pourront s'inscrire dans les dispositifs expérimentaux des « Territoires à énergie positive (Tepos) »⁸.
- ▶ **La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015**

Troisième volet de la réforme des territoires, après la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et la loi relative à la délimitation des régions, la loi NOTRe fait évoluer les compétences des régions comme des départements (avec notamment suppression de la clause de compétence générale) tout en renforçant les intercommunalités.

La loi NOTRe prévoit que les régions seront en particulier compétentes en matière d'économie et d'aménagement, champs sur lesquels elles doivent élaborer des schémas opposables aux autres collectivités. Elles auront la possibilité d'intervention en matière de soutien à l'accès au logement et à l'habitat, ainsi que dans les domaines de la politique de la ville et de la rénovation urbaine.

Pour le département, il lui revient de mettre en œuvre « toute aide ou action relative à la prévention ou à la prise en charge des situations de fragilité, au développement social, à l'accueil des jeunes enfants et à l'autonomie des personnes [et] faciliter l'accès aux droits et aux services des publics dont il a la charge ». Plus largement, mais sans s'éloigner de ce cœur d'action, il lui revient de « promouvoir les solidarités et la cohésion territoriale sur le territoire départemental, dans le respect de l'intégrité, de l'autonomie et des attributions des régions et des communes ».

À ce titre, il pourra continuer sa mission d'assistance technique aux communes et aux EPCI en matière d'assainissement, de protection de la ressource en eau, de la restauration et de l'entretien des milieux aquatiques auxquelles sont ajoutées par la loi NOTRe l'assistance en matière de voirie, d'aménagement et d'habitat. Son rôle de soutien financier à des programmes menés par des communes ou des

part comme « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps ».

⁷ Chèque énergie : titre spécial de paiement permettant aux ménages dont le revenu fiscal de référence est inférieur à un plafond de régler tout ou partie du montant des dépenses d'énergie relatives à leur logement ou des dépenses d'amélioration de la qualité environnementale ou la capacité de maîtrise de la consommation d'énergie de ce logement.

⁸ Un Tepos doit favoriser l'efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la diminution de la consommation des énergies fossiles et viser le déploiement d'énergies renouvelables dans son approvisionnement.

intercommunalités demeure également mais il devra s'inscrire spécifiquement dans le cadre de la solidarité territoriale.

► **La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015**

Les mesures visant à favoriser le développement du logement intermédiaire⁹ sont les suivantes :

- **Suppression du zonage spécifique** : le développement du logement intermédiaire n'est plus soumis à un zonage spécifique, mais ne peut toutefois pas être mis en œuvre dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'outil correspondant, le « bail réel immobilier » (ou BRILO), est « dézonné » dans les mêmes conditions.
- **Zone de majoration de constructibilité** : lorsqu'un programme comporte des logements intermédiaires les droits à construire peuvent être majorés jusqu'à 30%. La zone doit être délimitée dans les PLU ou documents équivalents, sous la forme d'une procédure de modification simplifiée. La majoration est limitée à la part des logements intermédiaires dans le programme.
- **Délégation des aides en faveur du logement intermédiaire pour les délégataires des aides à la pierre** : les nouvelles conventions portent obligatoirement sur ces nouvelles compétences pour les EPCI dotés d'un PLH exécutoire.
- **Cadre d'intervention des organismes de logement social** : la construction ou l'acquisition de logements intermédiaires (neufs) est limitée à 10% du parc locatif conventionné des organismes. Ceux-ci peuvent créer des filiales dédiées au logement intermédiaire avec la capacité nouvelle d'acquérir ce type de logements ou d'autres biens pour les transformer en logements intermédiaires. Enfin, les organismes peuvent bénéficier jusqu'en 2020 d'une exonération d'impôts sur les sociétés pour les opérations réalisées au titre du service d'intérêt économique général¹⁰.

Outre le logement intermédiaire, les mesures suivantes sont introduites par la loi :

- **Bail réel solidaire** : possibilité pour le gouvernement de prendre toute mesure législative fixant un cadre juridique au bail de longue durée, dit « bail réel solidaire », destiné aux organismes de foncier solidaire¹¹.
- **Faciliter le développement des sociétés d'habitat participatif** : la loi précise leur régime juridique. Pour les organismes de logements sociaux, de maîtrise d'ouvrage d'insertion, de gestion locative sociale et les SEM, le droit de jouissance des logements est rendu proportionnel à la participation dans le capital de la société. Pour les sociétés coopératives d'habitants les conditions de convention temporaire d'occupation seront précisées par décret du Conseil d'Etat.
- **Modification de la composition de la Commission nationale de l'aménagement et de l'urbanisme et du foncier** : chargée du suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en

⁹ Défini par l'ordonnance du 20 février 2014, le logement intermédiaire est un logement occupé à titre de résidence principale (accession ou location), ayant fait l'objet d'une aide financière (Etat, collectivité) directe ou indirecte conditionnée par le respect sur une durée déterminée de conditions de ressources occupants et de prix ou loyers. Il ne s'agit pas des outils fiscaux (« Pinel », Prêt Locatif Intermédiaire, conventionnement ANAH intermédiaire, investisseurs institutionnels) qui sont toujours soumis au zonage ABC.

¹⁰ Les services d'intérêt économique général (SIEG) sont des services de nature économique soumis à des obligations de service public dans le cadre d'une mission particulière d'intérêt général.

¹¹ Créés par l'article 97 de la loi ALUR, il s'agit d'organismes sans but lucratif ayant pour objet d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements (sous conditions de plafonds de ressources, loyers ou prix de cession) et des équipements collectifs dans le cadre d'un bail emphytéotique.

favorable du logement créé par la loi du 18 janvier 2013, cette commission est élargie aux représentants des professionnels de l'aménagement

Les principales sources mobilisées, les territoires de référence et les échelles d'analyse

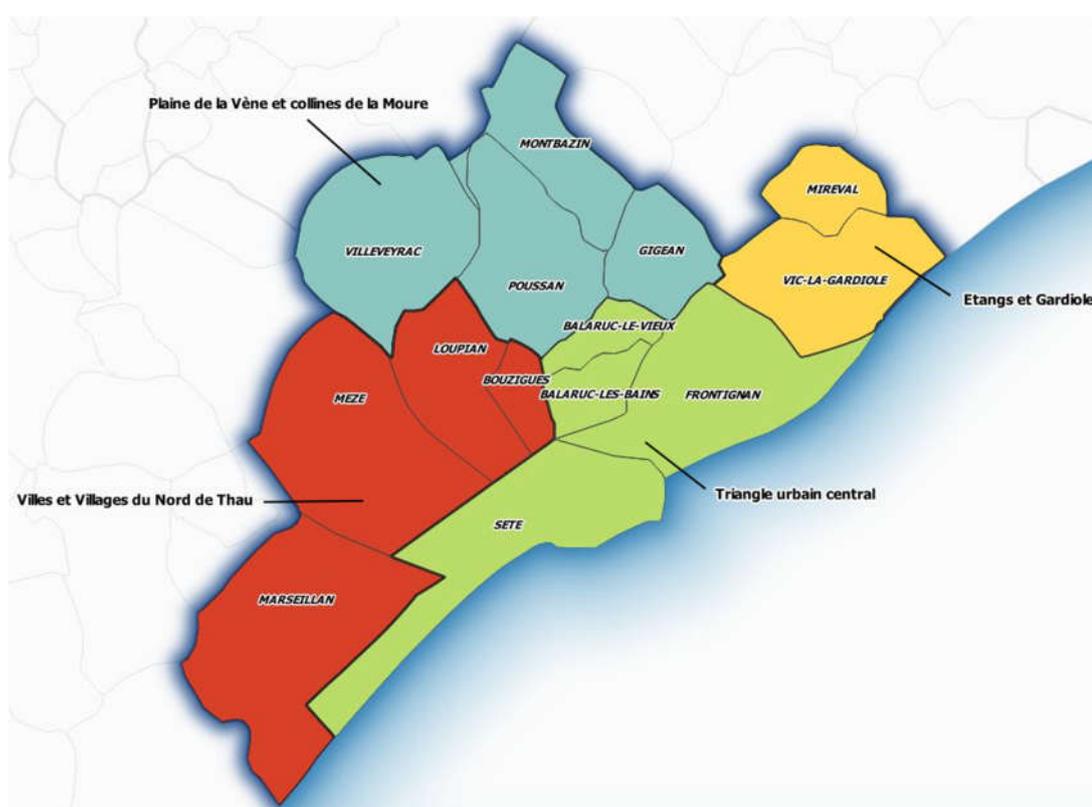
L'analyse réalisée confronte la CA Sète agglomération méditerranéenne à des territoires de référence (département, région, France métropolitaine) afin de positionner le territoire dans un contexte plus large, les marchés de l'habitat s'exprimant à des échelles plus étendues que la seule agglomération.

Les analyses plus précises ont été réalisées à l'échelle des communes. Elles permettent d'observer les dynamiques internes à la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne et les spécificités des communes.

L'échelle la plus précise, **infra-communale**, s'appuie en particulier sur les îlots IRIS et les carreaux définis par l'INSEE.

Pour apporter des nuances aux chiffres globaux de la Communauté d'agglomération de Sète agglomération méditerranéenne, mais aussi pour sortir de la vision strictement communale, un découpage intermédiaire a été réalisé. Ce découpage reprend les groupes de communes utilisés dans le cadre du SCoT.

Figure 4 Les territoires du SCoT de la CA de Sète agglomération méditerranéenne



Ces groupes de communes ont été constitués en prenant en compte une logique géographique (trame urbaine continue, unité morphologique, axes de vallées, liaisons ou coupures routières, transport en commun actuels). Ils sont également relativement cohérents avec les espaces de vie quotidiens identifiés dans le projet de territoire, illustrant la manière dont les habitants vivent le territoire (fréquentation au

quotidien des équipements et des services). Cette échelle intermédiaire permet de dégager des enjeux communs, tenant compte de la proximité des communes.

Les principales sources mobilisées pour l'analyse statistique, sauf mention contraire, sont :

- **Le recensement de la population de l'INSEE de 2014**

« Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur le nombre d'habitants et sur leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile travail ou domicile-études, etc. [...] »

Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année.

Les communes de 10 000 habitants ou plus réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon de logements représentant 8 % de leur population. Le millésime 2014 comporte les enquêtes 2012-2013-2014-2015-2016.

Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitements entre elles et d'obtenir une bonne fiabilité des données ».

Le tableau ci-dessous fait état des dates des derniers recensements et des futurs pour toutes les communes de la Communauté d'agglomération à l'exception de Sète, Frontignan et Mèze qui comptent plus de 10 000 habitants et qui sont enquêtées chaque année par tranche de 8% de leur population.

Figure 5 Date des derniers et prochains recensements des communes de moins de 10 000 habitants

	Dernier recensement	Prochain recensement
BALARUC-LES-BAINS	2015	2020
BALARUC-LE-VIEUX	2016	2021
BOUZIGUES	2017	2022
FRONTIGNAN	Chaque année	
GIGEAN	2015	2020
LOUPIAN	2015	2020
MARSEILLAN	2013	2018
MEZE	Chaque année	
MIREVAL	2017	2022
MONTBAZIN	2013	2018
POUSSAN	2017	2022
SETE	Chaque année	
VIC-LA-GARDIOLE	2015	2020
VILLEVEYRAC	2017	2022

Source : INSEE

- **Le fichier Filocom (Fichier des Logements par Communes), qui présente l'intérêt d'une mise à jour en 2015 et d'un suivi depuis 1999.**
« Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). »
- Sur le parc social : la base de données **Répertoire du Parc Locatif Social (RPSL)** au 1^{er} janvier 2016 complétée du fichier dit « **SRU** » au 1^{er} janvier 2016 ainsi que les données sur l'occupation

du parc social issues du **Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande et des attributions de logements sociaux** pour les exercices 2015.

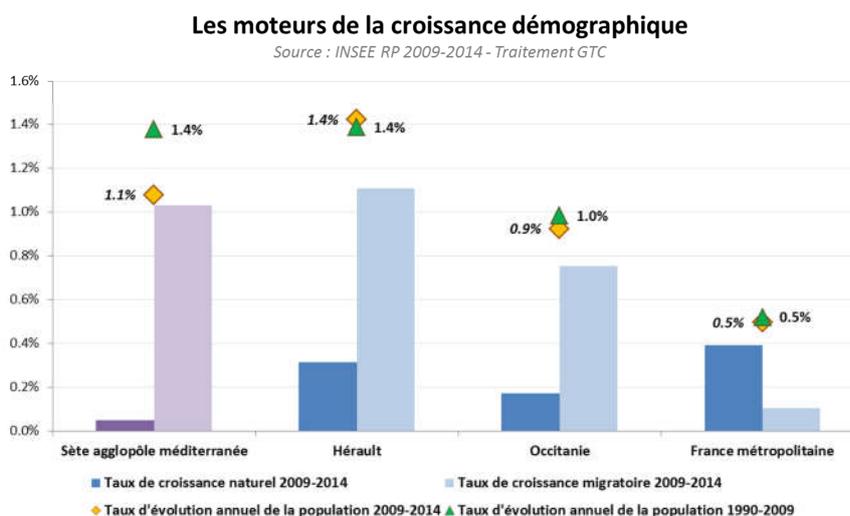
- Les données sur les **revenus** des ménages diffusés par l'**INSEE** – dispositif **Fichier Localisé Social et Fiscal (FiLoSoFi)** – en date de 2014.
- Les données issues du **Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux (Finess)** - extraites courant octobre 2017 - pour identifier les structures d'hébergement ainsi que les structures de logements temporaires dédiées aux personnes en difficultés, aux personnes handicapées et aux personnes âgées.
- Des données complémentaires, locales et mises à disposition par les partenaires ont été mobilisées. Par ailleurs, une série d'entretiens (communes, acteurs) et d'échanges en réunion ont permis de constituer des apports substantiels au diagnostic.

1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1 Une croissance démographique portée quasiment par le seul solde migratoire

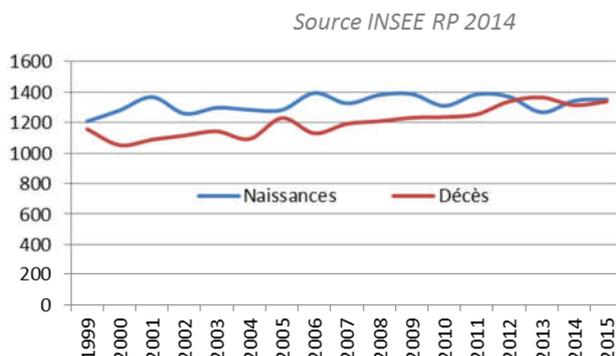
Un solde naturel très faible

Avec une population totale de 125 010 habitants, Sète agglomération méditerranéenne a une croissance démographique inférieure à celle du référent départemental, 1,1% contre 1,4%. Elle est néanmoins largement supérieure à celle de la France métropolitaine qui est de 0,5%. Le solde naturel étant très faible (0,05%), cette croissance démographique est portée quasiment exclusivement par le solde migratoire.



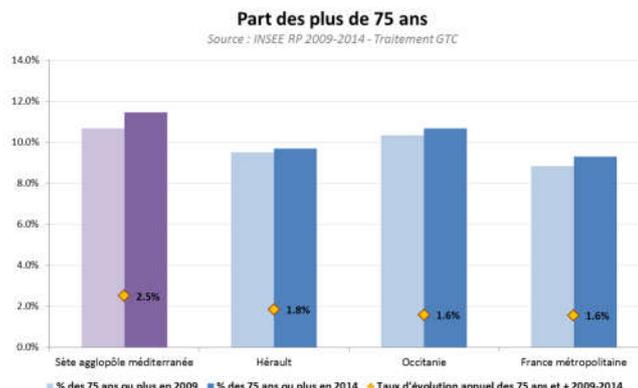
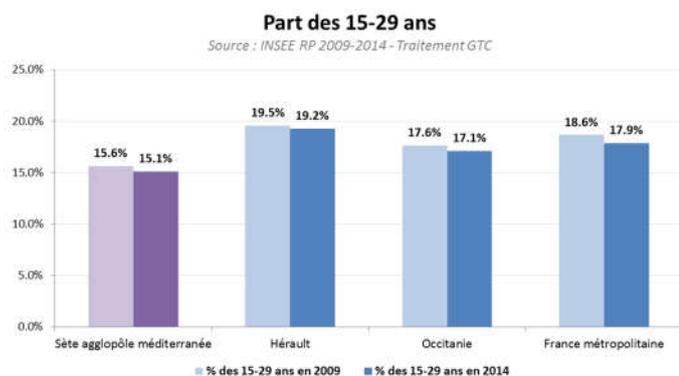
Entre 1999 et 2012, la courbe d'évolution des naissances est légèrement supérieure à celle des décès. En 2013, le nombre de décès a dépassé le nombre de naissances sur le territoire. Sur la dernière période, le volume global des naissances et le volume global des décès sont presque équivalents, ce qui explique le faible solde naturel de la population du territoire.

Evolution des naissances et des décès sur la CA entre 1999-2015



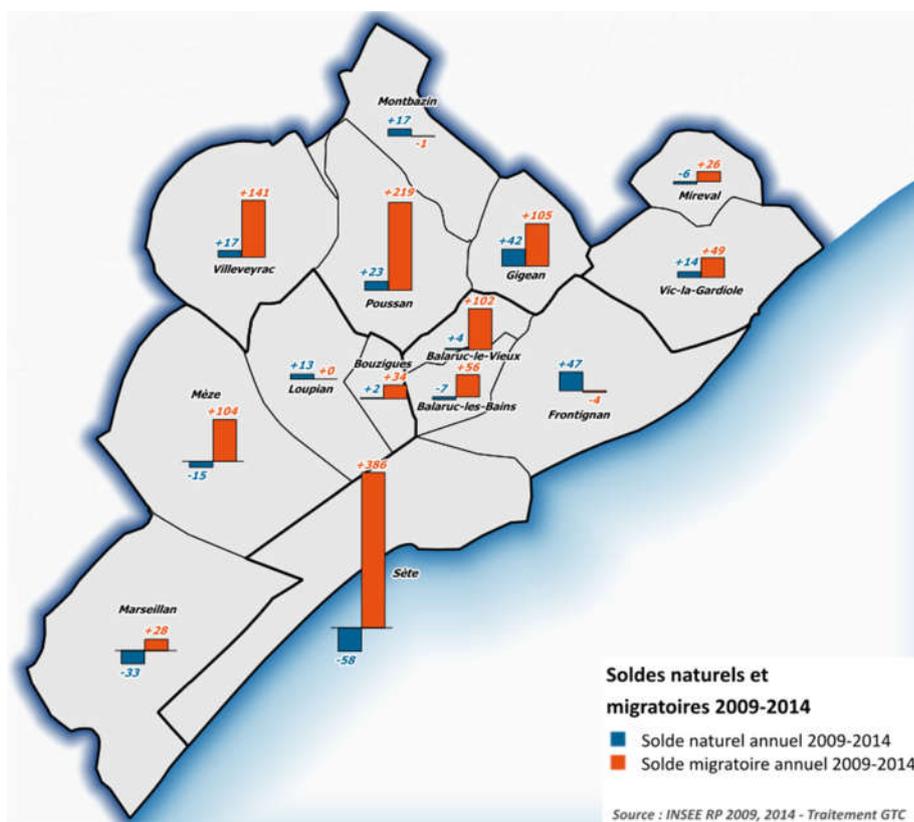
Ce faible solde naturel s'explique à la fois par une part de jeunes (15-29 ans) très faible sur le territoire, 15,1% en 2014 contre 19,2% à l'échelle départementale, et une forte évolution du nombre des personnes âgées, 2,5% de 75 ans ou plus supplémentaire sur l'agglomération entre 2009 et 2014. Cette dynamique

laisse supposer que le déficit naturel devrait continuer à se creuser en raison du vieillissement de la population.



Une croissance inégale selon les communes et due principalement au solde migratoire

Ce faible solde naturel est particulièrement marqué sur la commune de Sète qui, toutefois, enregistre la plus forte hausse de son solde migratoire annuel. La partie nord de la Communauté d'agglomération est celle dont la population croît le plus rapidement, à la fois en termes de solde naturel, mais également et surtout en termes de solde migratoire. Il s'agit cependant de communes plus petites comptant moins de 6 500 habitants.



Il est néanmoins important de constater que la dynamique migratoire ne bénéficie pas à la dynamique naturelle et ne se traduit pas par un surcroît de naissances.

Un taux d'évolution annuel marqué par un ralentissement depuis quelques années

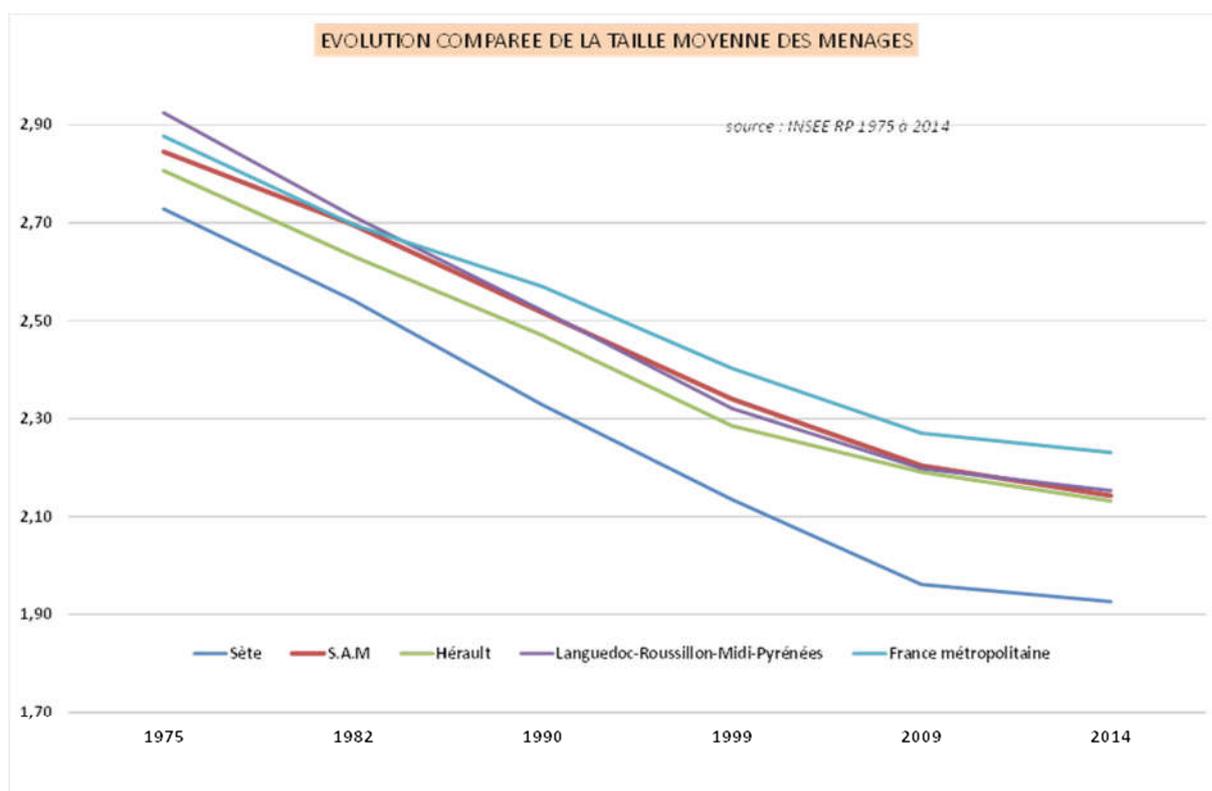
Avec une progression de l'évolution de la population entre les années 2000 et 2010, la croissance démographique s'est progressivement ralentie depuis 2010, le taux d'évolution annuel étant de 1,68%/an entre 1999 et 2009, et de 1,08%/an entre 2009 et 2014. Cette diminution s'explique à la fois par une baisse du taux de croissance naturel (0,15% entre 1999 et 2009 contre 0,05% entre 2009 et 2014) et du taux de croissance migratoire (1,53% entre 1999-2009 contre 1,03% entre 2009 et 2014).

Composition des ménages et desserrement

La dynamique d'évolution de la taille moyenne des ménages sur l'agglomération suit globalement la tendance observée sur les référents, c'est-à-dire une baisse très marquée jusqu'en 2009, suivie d'un ralentissement sur les cinq dernières années.

Toutefois, la baisse de la taille moyenne des ménages est plus marquée à l'échelle de l'agglomération qu'au plan national, signe d'une spécialisation sociale sur des ménages plus petits, notamment sur des personnes âgées.

La dynamique de la ville de Sète est celle des villes-centres, relativement plus spécialisées dans l'accueil de « petits » ménages, notamment des jeunes.



Le rythme de desserrement des ménages est donc plus important dans l'agglomération, le département et la région qu'à l'échelle nationale. Il reflète une structure de population plus vieillissante localement. Les besoins liés au desserrement risquent de rester relativement importants dans les prochaines années.

	Desserrement des ménages 1999-2009	Desserrement des ménages 2009-2014
Sète agglomération médit.	-0,60%	-0,56%
Hérault	-0,42%	-0,54%
Languedoc-Roussillon	-0,54%	-0,42%
France métropolitaine	-0,56%	-0,35%

source: INSEE RP 1999 à 2014

Les besoins liés au desserrement sont d'autant plus importants localement que les jeunes y disposent relativement moins souvent d'un logement autonome (cf. tableau ci-dessous), le phénomène étant relativement marqué jusqu'à 30 ans au moins. On peut penser que le coût élevé des loyers dans le parc privé et la faible proportion de petits logements dans le parc social constituent un frein à la décohabitation des jeunes.

les difficultés d'accès au logement des jeunes			
	% 20-24 ans disposant de leur propre logement en 2014	% 25-29 ans disposant de leur propre logement en 2014	% 30-34 ans disposant de leur propre logement en 2014
Sète agglomération méd.	43%	81%	93%
Hérault	64%	85%	94%
Languedoc-Roussillon	61%	85%	94%
France métropolitaine	54%	84%	94%

source: INSEE RP 2014

Les écarts en termes de taille des ménages sont sensibles au sein de l'agglomération et reflètent des spécialisations sociales dans l'accueil des types de ménages, certains secteurs comme la Plaine de la Vène et Collines de la Mourre ayant un profil très familial.

	Taille moyenne des ménages en 2009	Taille moyenne des ménages en 2014
Etangs et Gardiole	2,34	2,24
Plaine de la Vène et collines	2,58	2,55
Triangle urbain central	2,11	2,04
Villes et Villages du Nord	2,27	2,18
Sète agglomération méd.	2,20	2,14

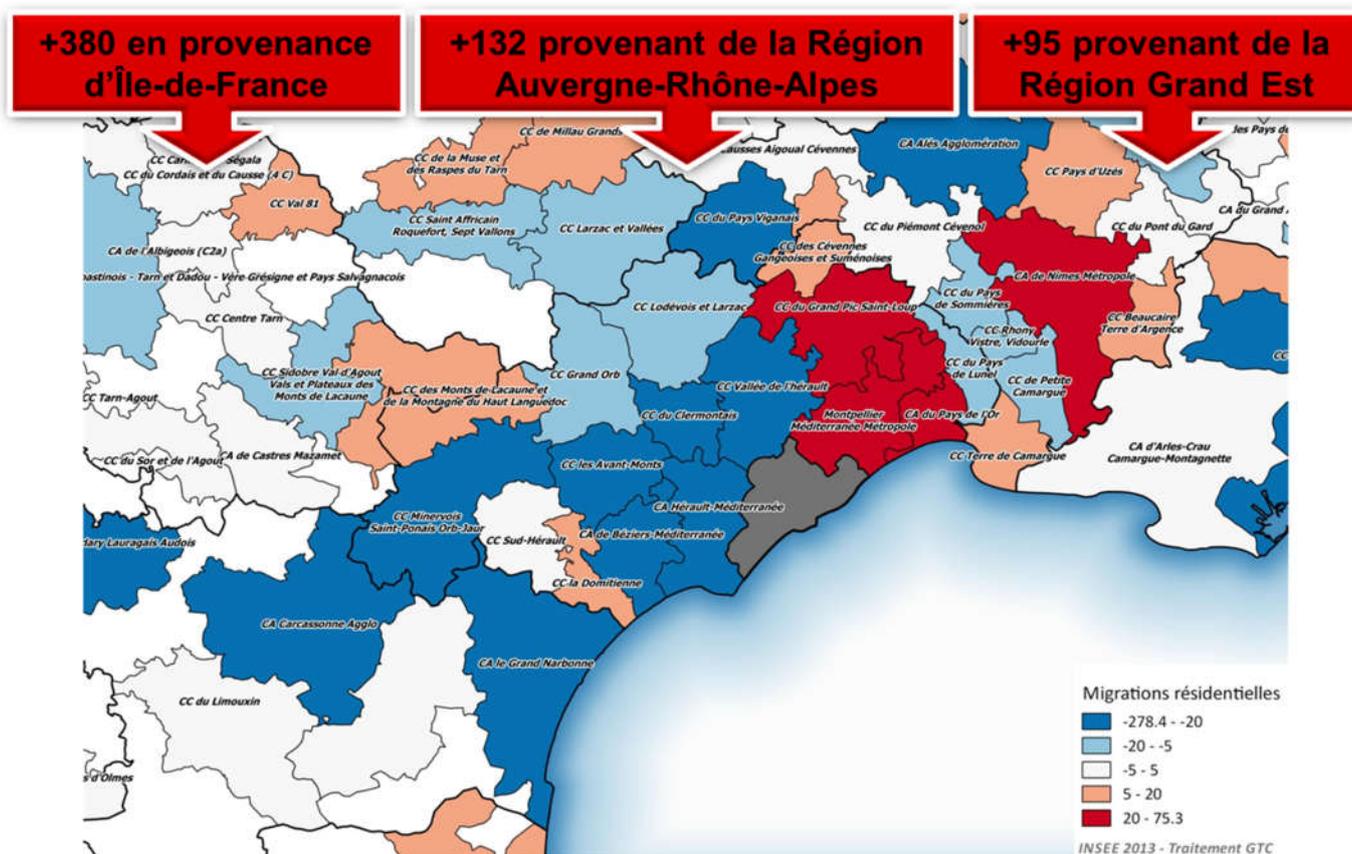
source: INSEE RP 2009-2014

Il y a un fort enjeu pour le triangle urbain central et notamment pour Sète à mieux stabiliser les jeunes ménages avec enfants pour garantir la bonne utilisation des équipements et services publics, notamment scolaires.

1.2 Un territoire attractif pour quasiment tous les publics

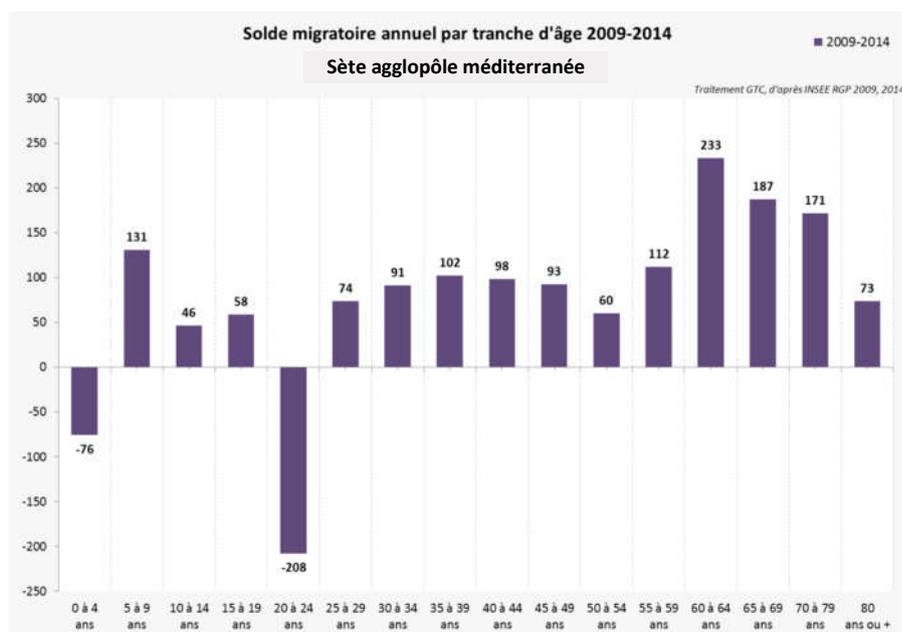
Des populations provenant des grandes agglomérations urbaines voisines mais aussi des autres régions françaises

Le territoire de Sète agglomération méditerranéenne attire des populations provenant des agglomérations voisines, et particulièrement des grandes aires métropolitaines de Montpellier et de Nice. Beaucoup de ses nouveaux habitants viennent également d'autres régions françaises, notamment de l'Île-de-France. Toutefois, la CA voit une partie de sa population partir pour rejoindre notamment les communes situées à l'ouest de son territoire.



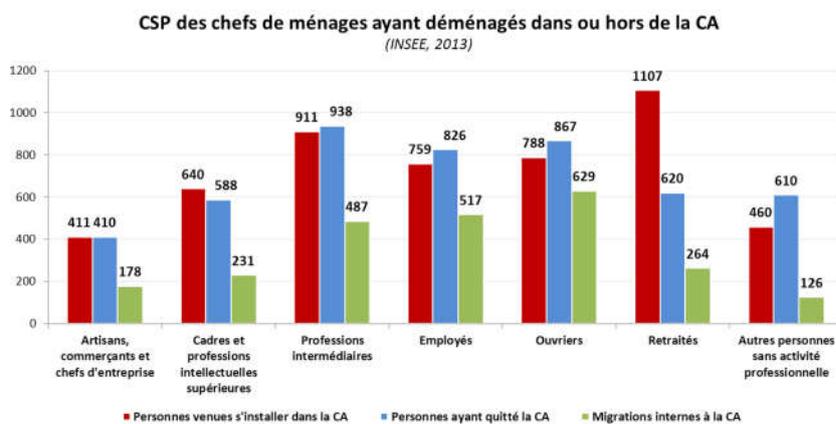
Beaucoup d'actifs parmi les nouveaux arrivants et une part importante de retraités

Le graphique suivant détaille, tranche d'âge par tranche d'âge, le solde migratoire annuel observé entre 2009 et 2014 à l'échelle de la Communauté d'agglomération. Lorsqu'il est positif, les arrivées sont plus nombreuses que les départs, et lorsqu'il est négatif, ce sont les départs qui sont dominants.



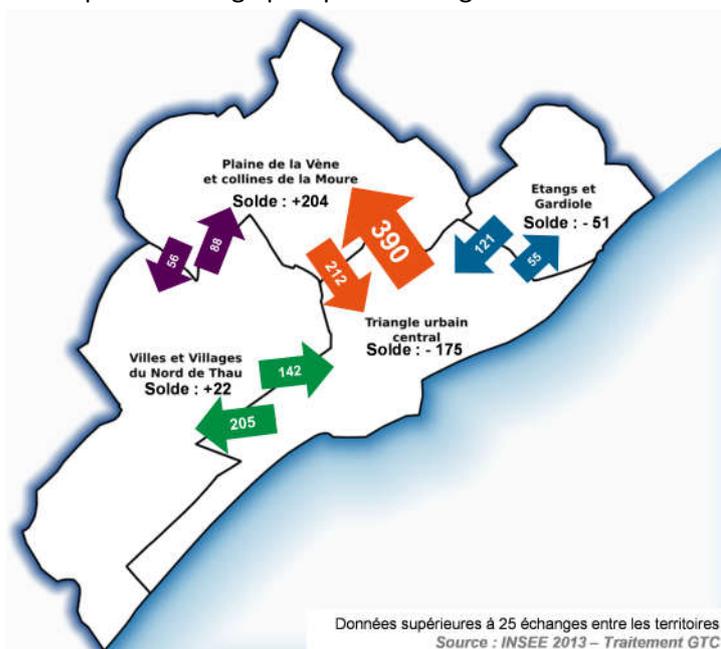
Sète agglomération méditerranée a un solde migratoire positif sur toutes les tranches d'âge à l'exception des jeunes de 20-24 ans. Cela s'explique notamment par le fait que le territoire ne compte pas de pôle universitaire, les jeunes doivent donc partir faire leurs études ailleurs. Il ne faut pas pour autant écarter l'hypothèse de jeunes en insertion dans la vie professionnelle qui quittent le territoire pour trouver du travail. Le solde négatif de la tranche d'âge des 0 à 4 ans peut correspondre à de jeunes familles contraintes eux-aussi de quitter le territoire pour pouvoir trouver des logements plus grands et mieux adaptés à leur niveau de revenus. Ces jeunes familles qui ne parviennent pas à se maintenir sur l'agglomération posent la question de l'offre de logement qui leur serait plus accessible.

Les classes d'âge actives sont nombreuses à s'installer sur le territoire ainsi que les jeunes retraités. Ces arrivées contribuent au dynamisme du territoire car ces populations détiennent du pouvoir d'achat fort et utilisent un certain nombre de services et d'équipements. Ce constat est renforcé par l'analyse des catégories socio-professionnelles des flux nets d'entrants et de sortants qui montrent que les CSP favorisées sont plus nombreuses à emménager dans le territoire qu'à déménager alors que les CSP défavorisées sont dans une dynamique inverse. Cette fuite des classes populaires traduit peut-être une difficulté des ménages plus pauvres à se loger sur le territoire.



Des migrations internes importantes en défaveur du Triangle urbain

Au sein de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne, on constate des flux nets sortants qui vont du Triangle urbain central aux communes alentours. Le sous-territoire de la Plaine de la Vène et collines de la Moure enregistre un solde de migrations internes très important (+204 nouveaux habitants en 2013), alimenté pour une large part par le Triangle urbain central.



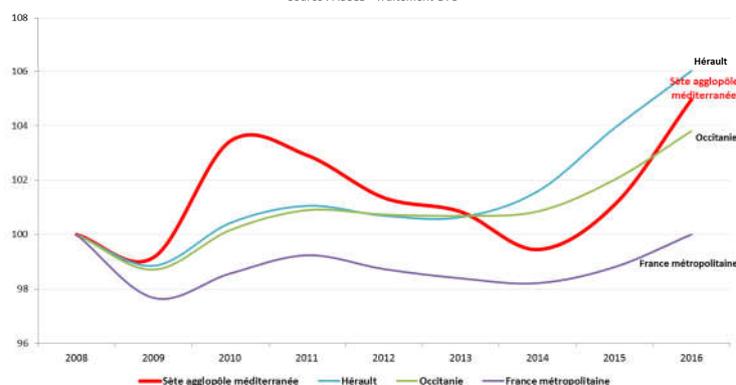
1.3 Une progression sensible de l'emploi mais une part de la fonction emploi supérieure à celle des actifs

Une croissance continue de l'emploi

Le taux d'évolution des emplois au lieu de travail est très important dans l'agglomération, 0,88% alors qu'il ne dépasse pas les 0,02% à l'échelle nationale.

Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2008

Source : ACOSS - Traitement GTC



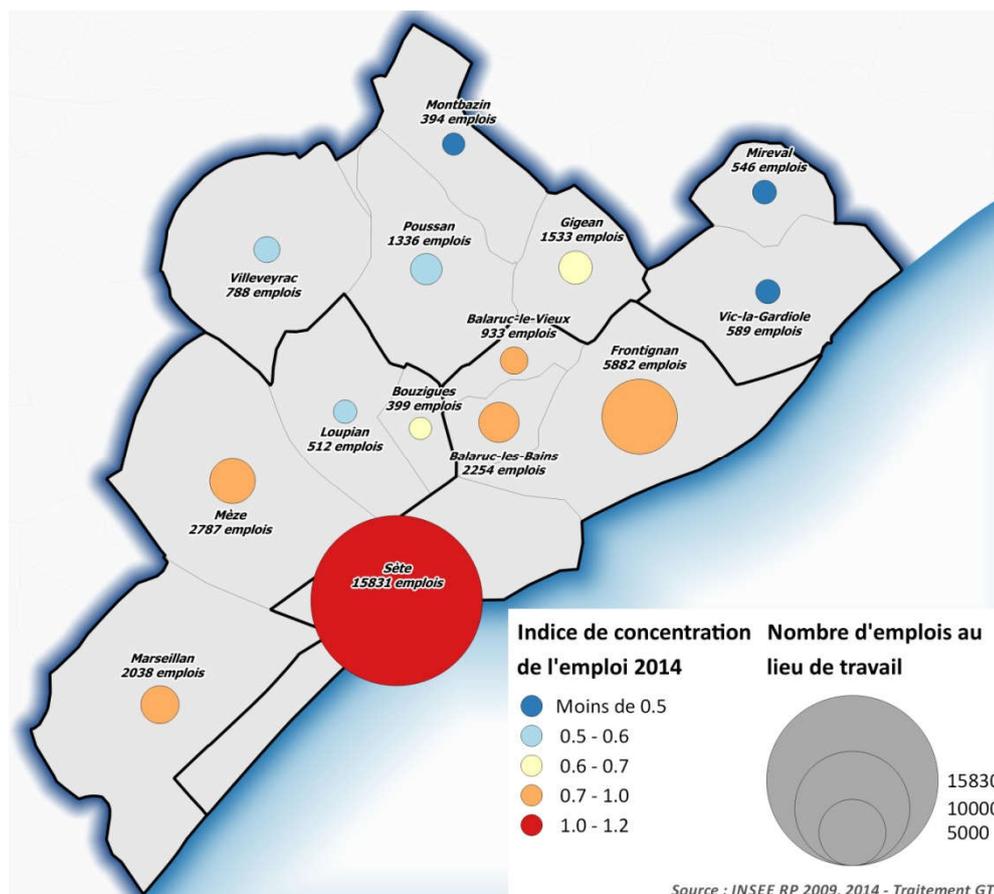
Cette évolution est principalement marquée dans le Triangle urbain central et la Plaine de la Vène et les collines de la Moure, avec respectivement 650 et 248 emplois supplémentaires entre 2008 et 2016.

Evolution du nombre d'emplois 2008-2016

Villes et Villages du Nord de Thau	-112
Etangs et Gardiole	165
Plaine de la Vène et collines de la Moure	248
Triangle urbain central	650
Sète agglomération méditerranéenne	951

Une concentration de l'emploi dans le Triangle urbain

Bien que les communes du Nord connaissent la plus forte évolution sur la période 2008-2016, le Triangle urbain central continue d'être le plus gros pôle d'emploi de l'agglomération avec un total de près de 25 000 emplois, soit un emploi pour un actif du territoire. Les communes du sous-territoire Villes et Villages du Nord de Thau concentrent également un certain nombre d'emplois, principalement à Mèze et Marseillan avec plus de 2 000 emplois pour chacune de ces communes.



Pour information l'indice de concentration de l'emploi 2014 à l'échelle de la CA est de 0,8%.

Nous pouvons en conclure que le Triangle urbain central est plus attractif sur le plan résidentiel que sur le plan économique, et en conséquence nous pouvons supposer un renforcement des spécificités communales et des migrations alternantes.

Une structure économique marquée par l'économie présentielle

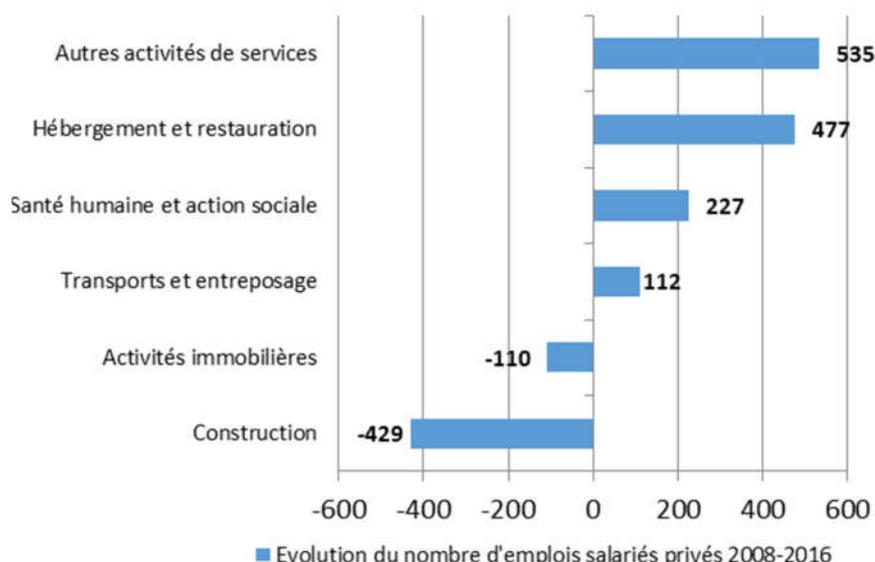
L'économie de la Sète agglomération méditerranéenne est principalement portée par la sphère économique liée à l'économie présentielle. En effet, cette sphère est sur-représentée à l'échelle de tous les sous-territoires, mais particulièrement sur le Triangle Urbain Central qui concentre en son sein un certain nombre de services qui doit s'adresser à l'ensemble de la population du territoire. Les emplois au sein de la sphère présentielle sont par ailleurs en progression entre 2009 et 2014.

Territoires	% de la sphère présentielle au sein des emplois en 2014	Taux d'évolution annuel des emplois de la sphère présentielle 2009-2014
Sète agglomération méditerranéenne	73%	1.1%
Etangs et Gardiole	68%	2.2%
Plaine de la Vène et collines de la Moure	65%	1.8%
Triangle urbain central	76%	1.1%
Villes et Villages du Nord de Thau	68%	0.4%

Les principales évolutions de l'emploi salarié privé entre 2008 et 2016 se situent dans les secteurs des services et de l'hébergement et de la restauration. Au sein des secteurs de services, la sous-catégorie entretien corporel, qui correspond à l'activité thermale de Balaruc-les-Bains, contribue largement à cette augmentation. En revanche, les secteurs qui perdent de l'emploi sont la construction et les activités immobilières.

Principales évolutions du nombre d'emplois salariés privés 2008-2016

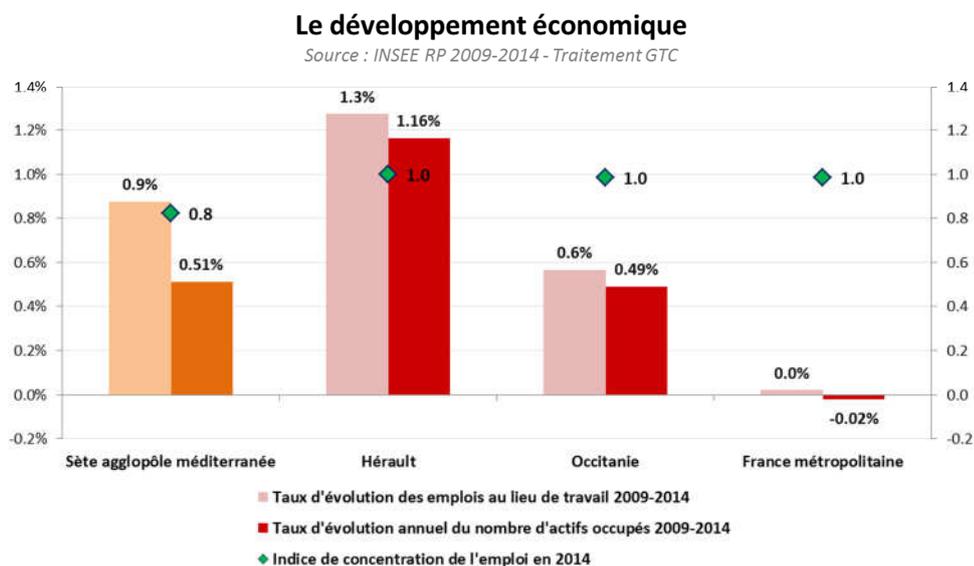
Source : ACOSS - Traitement GTC



Des efforts à accomplir pour loger les actifs du territoire

Alors que le territoire enregistre une forte hausse des emplois sur la période 2009-2014, avec 0,8% d'emplois supplémentaires par an, le taux d'évolution de la population active occupée (0,5%) entre 2009

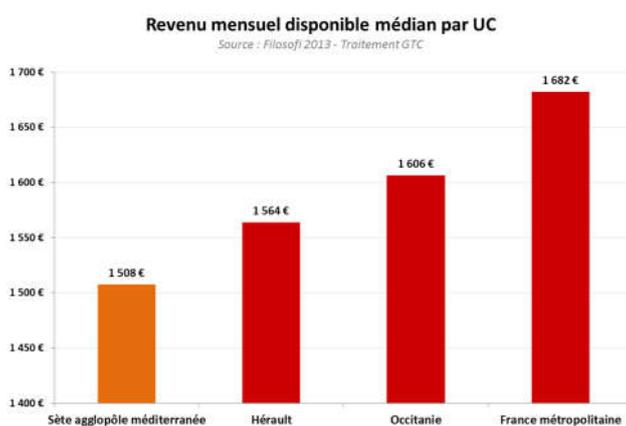
et 2014 est inférieur à celui-ci. Il y a donc au fil du temps davantage d'emplois sur le territoire que d'actifs habitant sur ce même territoire. Cela signifie que la progression du nombre d'emplois sur la CA a pu contribuer, entre autres, à tendre le marché immobilier.



1.4 Des revenus bas et des écarts marqués selon le lieu de résidence et le statut d'occupation

Un revenu médian fortement inférieur au référent national

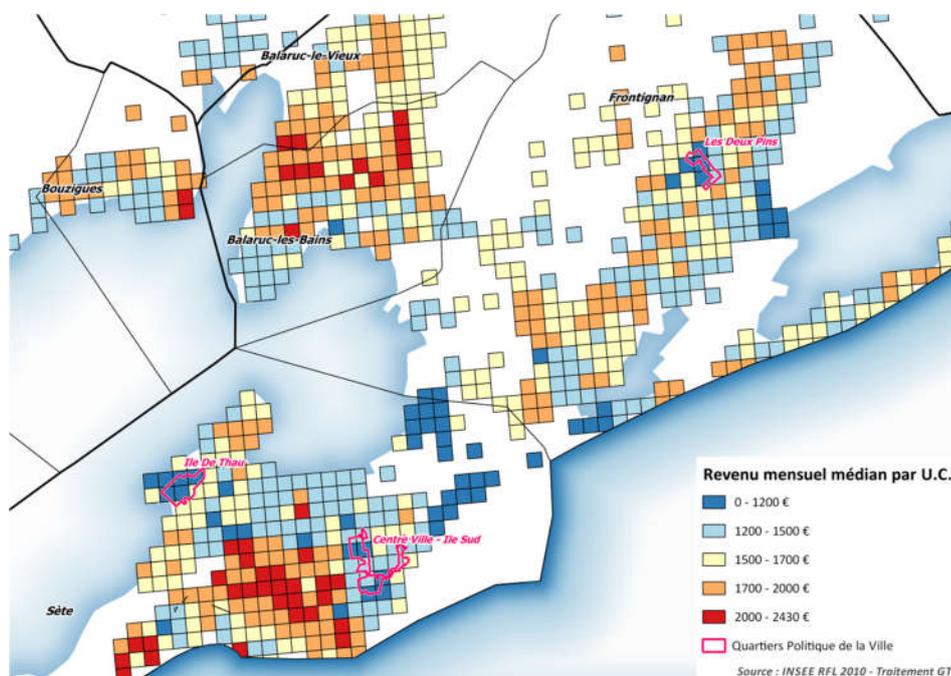
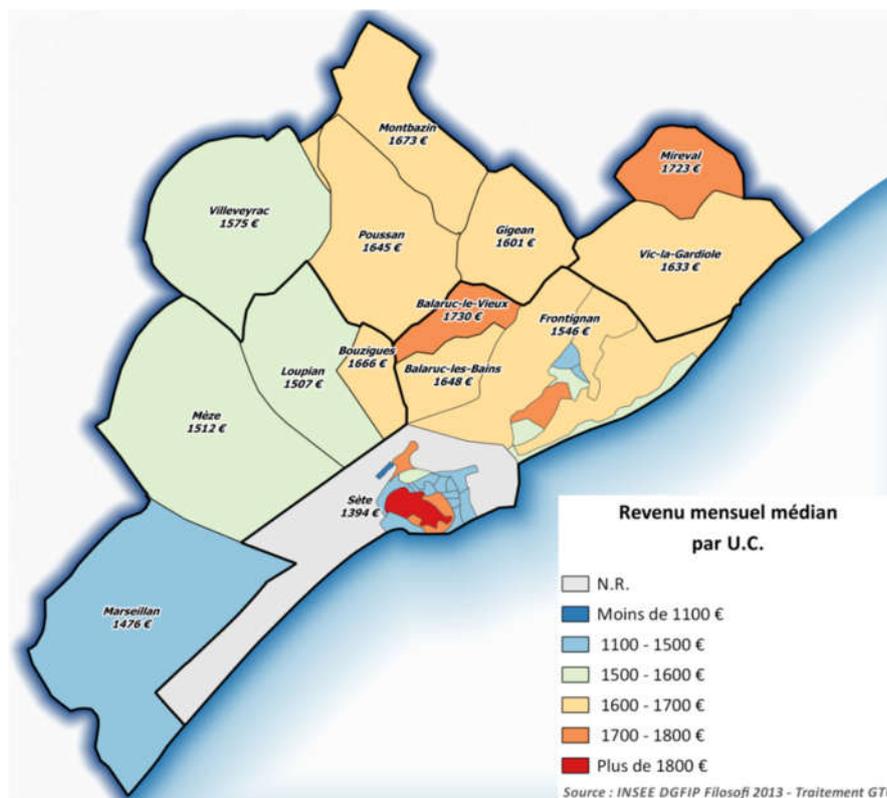
En 2013, le revenu médian des ménages par unité de consommation de Sète agglomération méditerranéenne est fortement inférieur au référent national bien qu'il se situe presque au niveau du référent départemental. On observe ainsi un revenu médian de 1 508 € par mois, contre 1 564 € dans l'Hérault et 1 682 € en France métropolitaine.



A l'échelle des quartiers et des communes, des écarts de revenus très marqués...

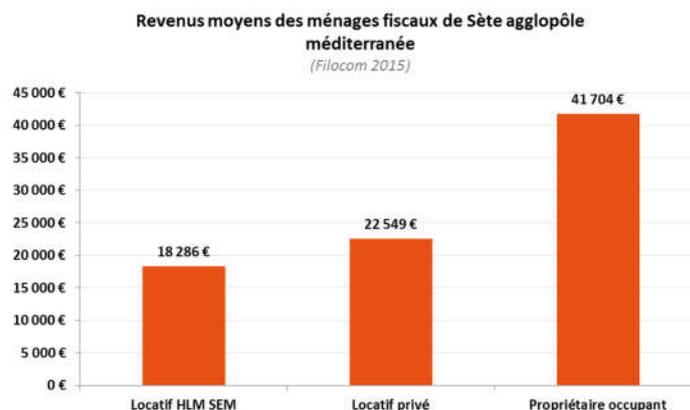
La répartition des revenus des ménages selon les communes est marquée, les communes de l'ouest de l'agglomération concentrant les revenus mensuels médians les plus bas. Cet écart se creuse encore davantage à l'échelle de la commune de Sète, avec une forte proportion de hauts revenus (plus de 1 800

€) concentrée dans la zone géographique du Mont Saint-Clair et une forte proportion de bas revenus (entre 1 100 € et 1 500 €) que l'on retrouve dans le centre ancien.

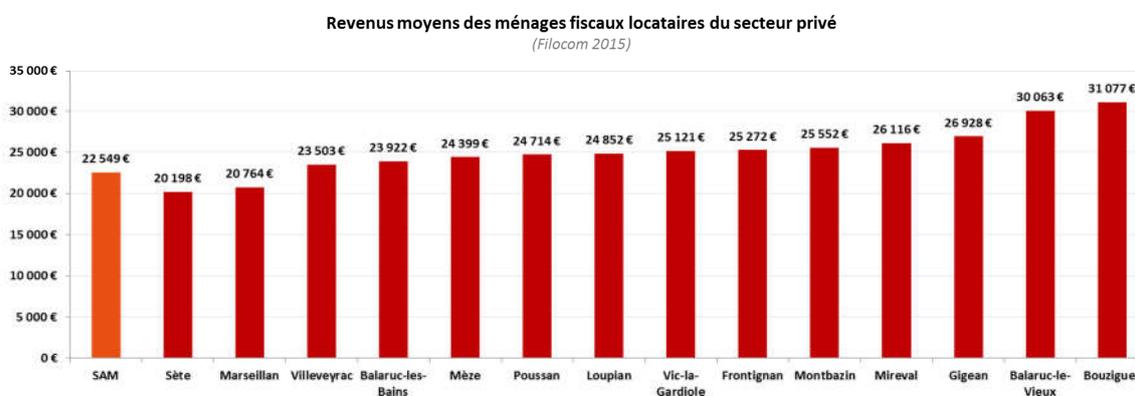


... Qui se vérifient également selon les statuts d'occupation des ménages

De manière classique, les revenus des propriétaires occupants sont environ deux fois plus élevés que ceux des locataires du secteur privé et du secteur social.



Parmi les locataires du parc privé, on observe des différences de près de 10 000 € par an de revenus entre les ménages les plus modestes et les ménages plus aisés selon les communes.



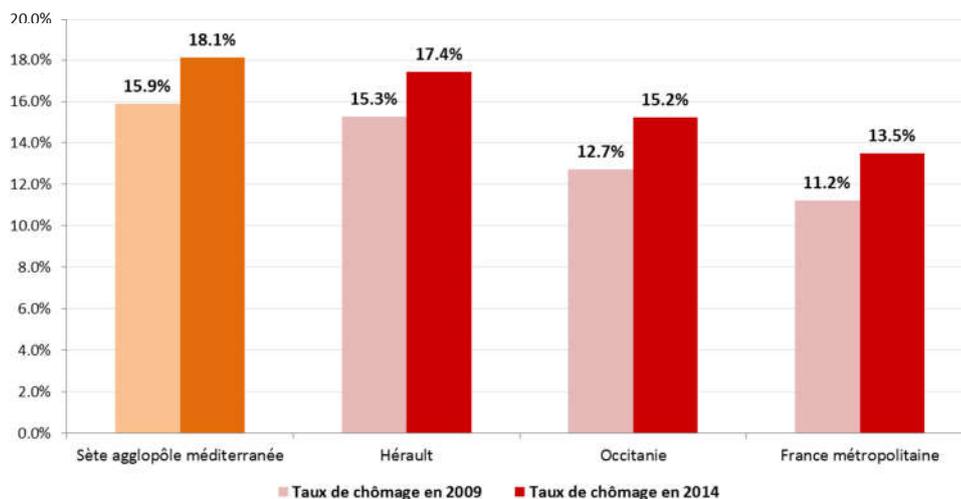
Ainsi, les ménages du locatif privé à Sète présente un revenu moyen de 20 198 € alors qu'il est de 31 077 € à Bouzigues. Pour les ménages locataires du parc privé à Sète et à Marseillan, dont les revenus sont particulièrement décrochés, la question de leur taux d'effort et du rapport qualité prix de leur logement se pose.

Un taux de chômage particulièrement élevé qui touche tous les territoires

En 2014, le taux de chômage est particulièrement élevé sur Sète agglomération méditerranéenne (18,1%), même s'il présente des proportions équivalentes à celles du département (17,4%). Il est toutefois bien plus important qu'au niveau national (13,5%).

Taux de chômage

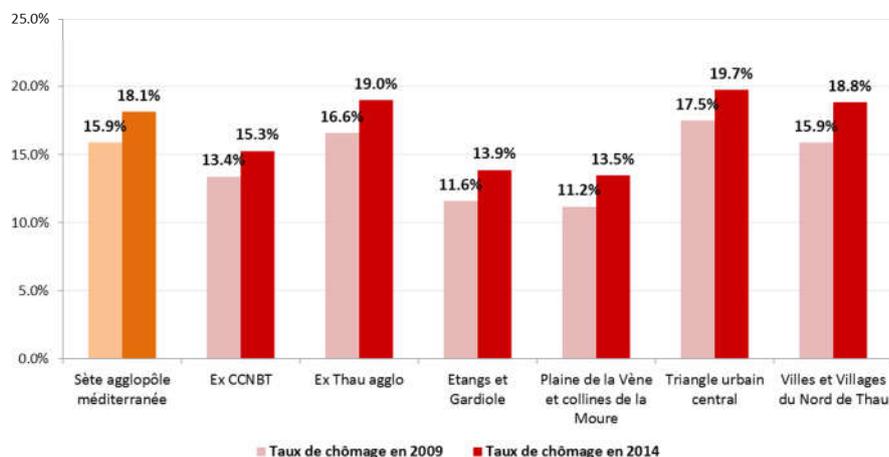
Source : INSEE RP 2009-2014 - Traitement GTC



Le chômage touche l'ensemble du territoire avec une progression généralisée entre 2009 et 2014. Celui-ci est particulièrement élevé dans Triangle urbain central. L'analyse de l'évolution du nombre d'emploi entre 2008 et 2016 évoquée précédemment montre donc que la progression de l'emploi sur ce territoire ne suffit pas à endiguer la problématique du chômage. En revanche, la progression de près de trois points du taux de chômage sur le sous-territoire Villes et Villages du Nord de Thau peut s'expliquer en partie par le recul du nombre d'emploi (-112 emplois sur la période 2008-2016).

Taux de chômage

Source : INSEE RP 2009-2014 - Traitement GTC



En synthèse :

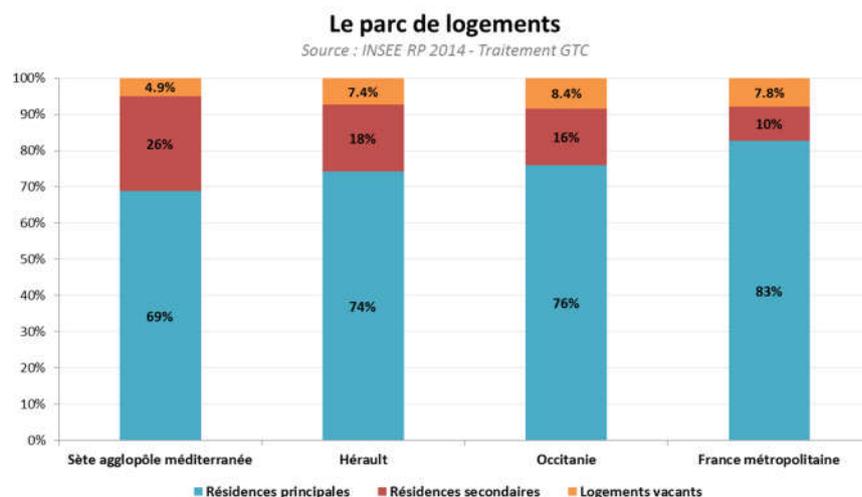
- Une croissance démographique positive portée principalement par le solde migratoire.
- Un territoire attractif, principalement pour les retraités et les actifs de CSP supérieure.
- Un territoire où les jeunes familles éprouvent des difficultés à se loger
- Un nombre d'emplois en forte évolution, qui dépasse le nombre d'actifs présents sur le territoire, avec un déséquilibre qui s'accroît sur les dernières années.
- Un niveau moyen de revenus par habitants bas et un taux de chômage élevé, malgré la dynamique économique.

2. LE FONCTIONNEMENT DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT

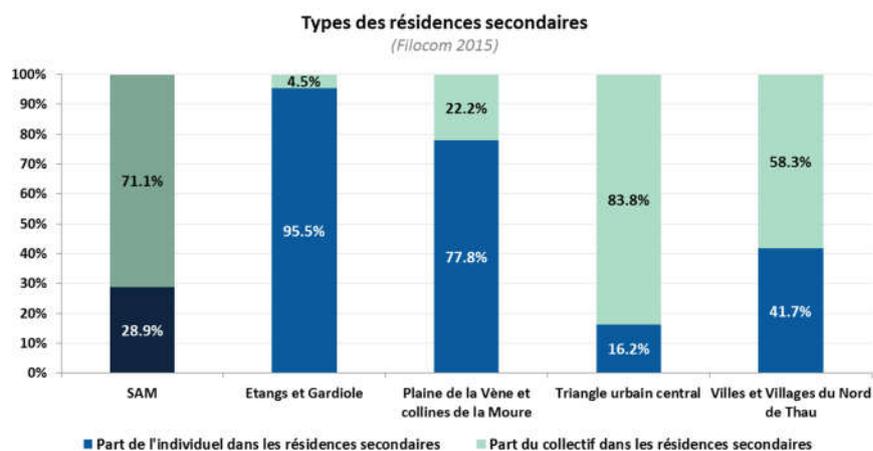
2.1 Le parc de logement existant et la dynamique de construction en chiffres

Un parc de logement caractérisé par une forte part de résidences secondaires

Sète agglomération méditerranéenne concentre une part importante de résidences secondaires dans son parc de logements, avec 26 % pour la CA contre 18% à l'échelle départementale et 10% à l'échelle nationale.

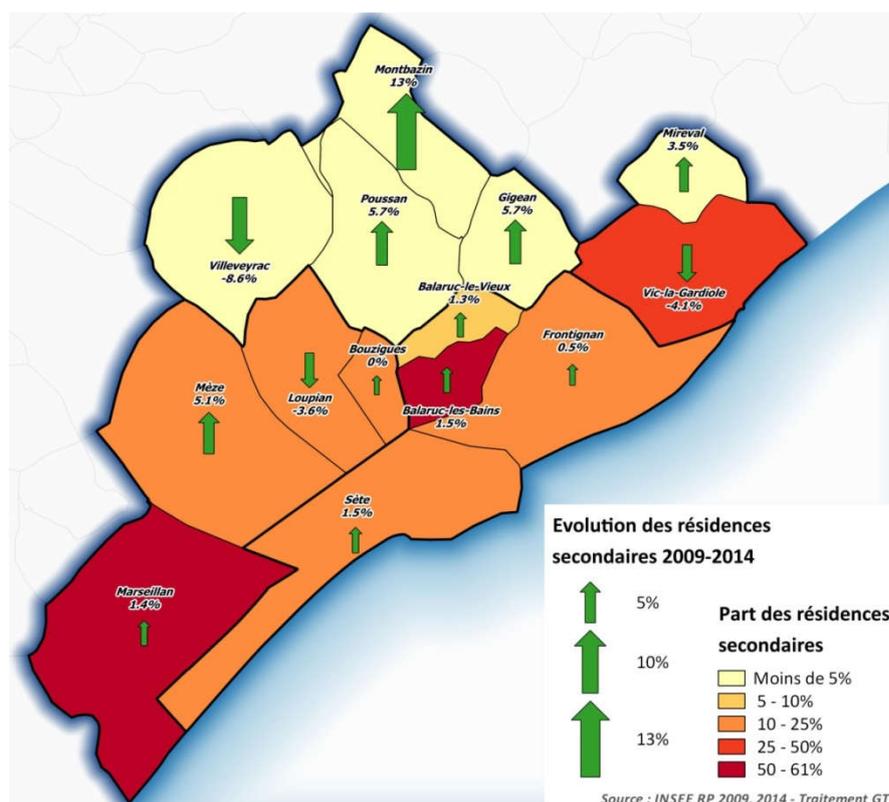


Les résidences secondaires se situent principalement dans les communes proches de la côte, mais les évolutions les plus fortes sont constatées dans les communes situées en deuxième front (Montbazin, Gigean et Poussan).



Si à l'échelle de la CA la majorité des résidences secondaires sont des logements collectifs, cette situation est principalement portée par le Triangle urbain central, et plus particulièrement par les communes du littoral. Dans le reste de l'agglomération c'est la résidence secondaire de type maison individuelle qui prévaut.

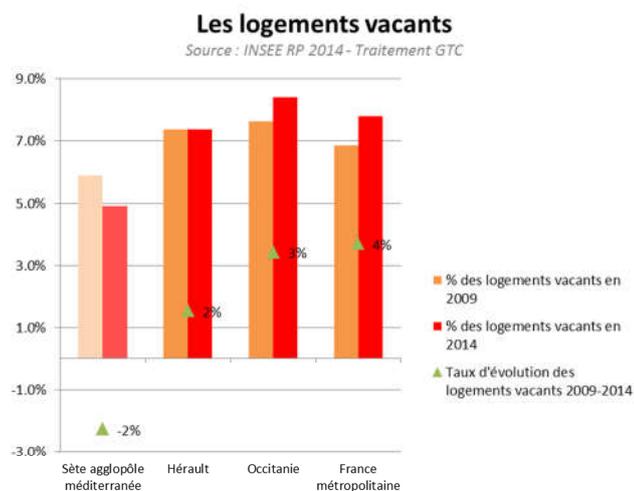
Ces résidences secondaires sont pour 64 % d'entre elles des T1 ou des T2, proportion identique sur la commune de Sète.



L'importance du parc de résidences secondaires contribue à l'attractivité du territoire mais accentue aussi la tension du marché. Cela expliquerait en partie les prix élevés du marché au niveau des ventes immobilières.

Un taux de vacance particulièrement bas

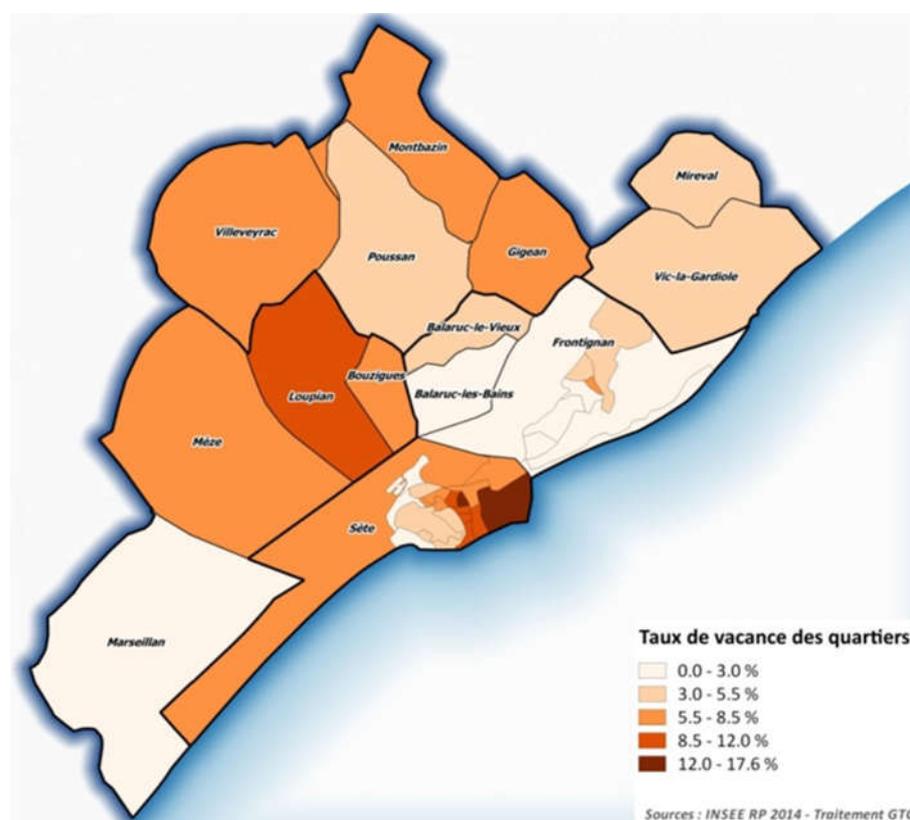
Sète agglomération méditerranéenne compte 4,9 % de logements vacants au recensement de 2014, ce qui est particulièrement bas par rapport aux territoires de référence. De plus, cette vacance est en diminution ces dernières années, ce qui peut éventuellement attester de la pression foncière sur le territoire. En effet, le taux de vacants était encore de 7,5 % en 1999, il est passé ensuite à 5,9 % en 2009.



Cette vacance se situe principalement dans la ville de Sète, au sein des quartiers Zone Portuaire et Gare de Sète (plus de 12%). Ces quartiers, caractérisés par un parc ancien, doivent faire l'objet d'une vigilance accrue pour éviter les effets de dévalorisation de certaines fractions de ce parc.

Cependant, le taux moyen de 4,9 % à l'échelle de l'agglomération masque des disparités assez sensibles entre communes :

- Le taux de 7,1 % sur Sète reste très modéré pour une ville-centre avec une forte fonction locative. Cependant, comme il est dit ci-dessus la vacance reste significative sur quelques quartiers peu valorisés.
- Le taux de vacance est très bas et en baisse depuis 2009 sur certaines communes comme Balaruc-les-Bains, Frontignan et Marseillan.
- Il est par contre élevé sur certaines communes et témoigne alors d'une certaine déqualification de certaines fractions du parc, comme Loupian, Gigan et Villeveyrac où ce sont les noyaux villageois anciens qui concentrent surtout la vacance.



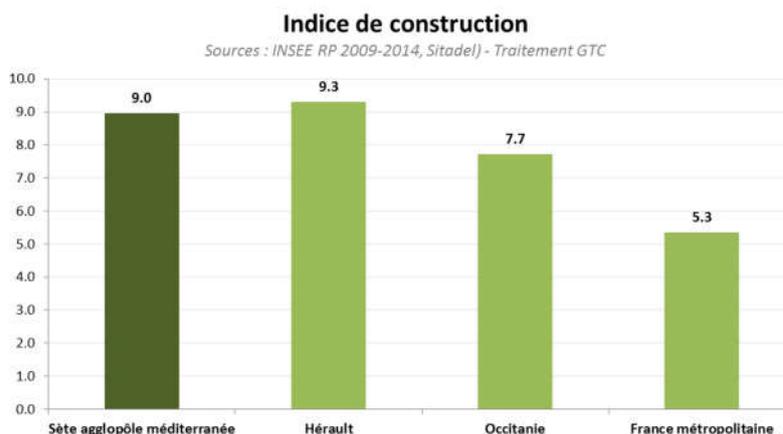
Un niveau de construction relativement élevé et accentué par un certain dynamisme de la résidence secondaire

Au cours de la période 2009-2014, selon Sitadel 2 **environ 1075 logements ont été construits en moyenne annuelle**. Ce chiffre se situe dans la continuité de la période 1999-2009 où un peu plus de 1.000 logements avaient été réalisés par an.

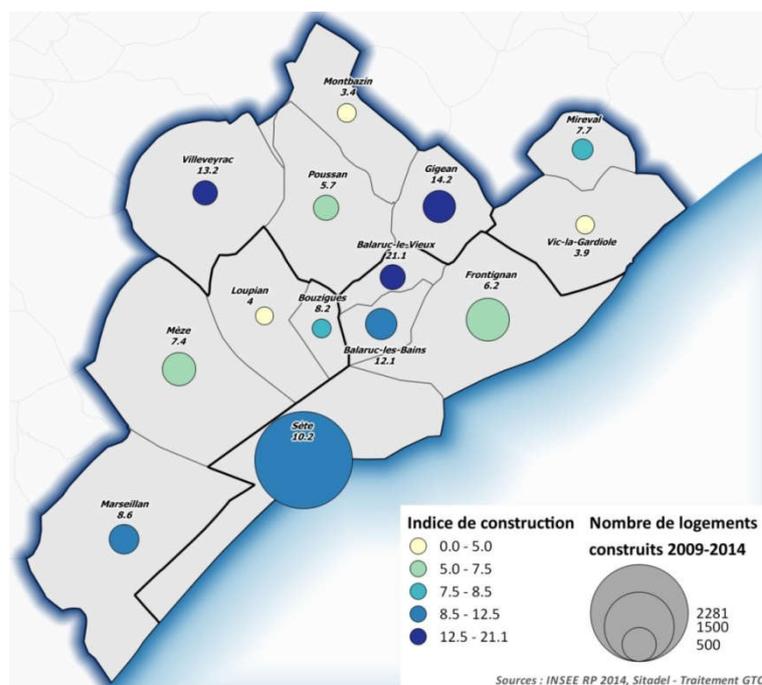
La source FILOCOM donne un ordre de grandeur un peu plus élevé avec 1.225 construits par an entre 2000 et 2015.

Avec donc plus de 1000 logements construits par an, Sète agglomération méditerranéenne présente un niveau de construction relativement élevé avec un indice de construction presque deux fois supérieur à celui de

la France métropolitaine (9 contre 5,3). Cet indice est toutefois comparable à celui du département (9,3) qui est un territoire particulièrement bâtisseur.

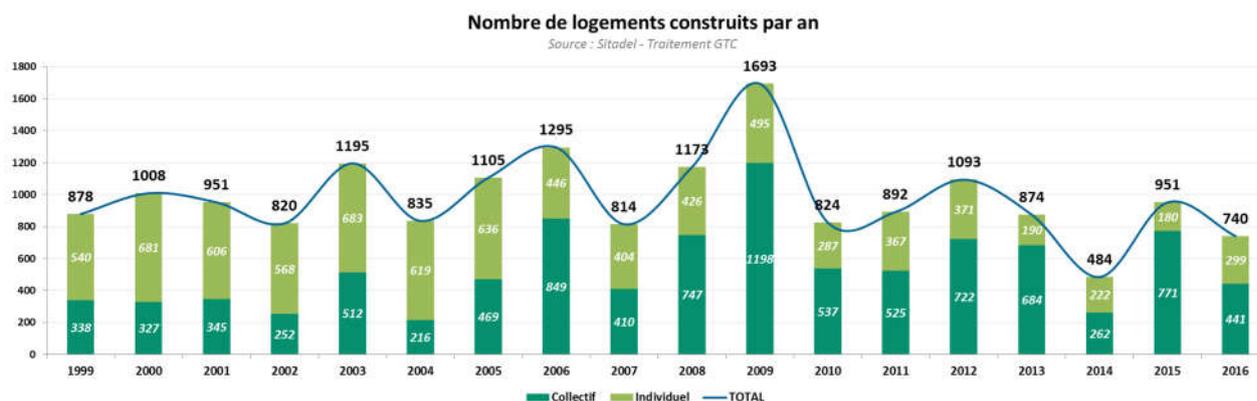


A l'échelle du territoire, le volume total de la construction est principalement porté par la ville de Sète (environ 430 logements par an entre 2009 et 2014). Mais la construction est encore plus intensive dans les petites communes comme à Balaruc-le-Vieux qui présente un indice allant jusqu'à 21,1.

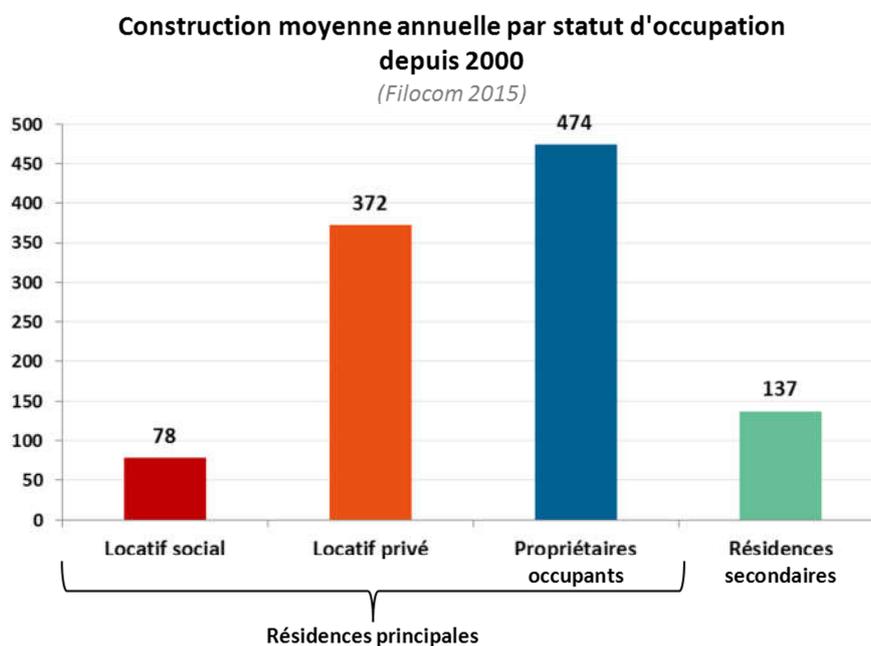


Si l'on observe le nombre de logements construits par an, on constate que celui-ci a connu d'importantes fluctuations ces dernières années avec un pic en 2009 où près de 1 700 logements ont été construits. La tendance est redescendue sur les années récentes avec moins de 1 000 logements construits chaque année depuis 2013. La source SITADEL ayant perdu de sa fiabilité ces dernières années¹², on restera prudent sur l'interprétation à donner à cette baisse.

¹²http://www.statistiques.developpementdurable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Document_de_travail/2016/doc-travail-21-methodologie-estimations-date-reelle-sitadel2-b.pdf



Alors que de 1999 à 2006 la part des logements individuels dépasse la part des logements collectifs, cette tendance s'est nettement inversée entre 2006 et 2016. L'essentiel de la construction se partage entre les propriétaires occupants (47%) et les locataires du parc privé (37%). Ces taux laissent présupposer un investissement locatif important qui produit généralement une offre de logements de surface réduite peu en adéquation avec les besoins des jeunes familles. La construction de résidences secondaires participe pleinement à cette forte production, représentant presque 13 % de la construction moyenne annuelle depuis 2000. Pour le reste, le graphique suivant montre bien que la part de locatif social est très basse par rapport à l'ensemble des constructions de résidences principales.



Un niveau de construction qui a permis de répondre à des besoins très différents

L'offre neuve, élevée, a été complétée par une remise sur le marché de logements vacants, de l'ordre d'une centaine par an, résultant elle-même de la pression du marché.

Ce niveau d'offre a permis d'assurer :

- Une croissance démographique soutenue, de plus de 1 % par an.

- Un desserrement assez important des ménages bien que l'accès au logement autonome reste difficile pour de nombreux jeunes.
- Un développement important du parc de résidences secondaires qui constitue un facteur du dynamisme économique local.

L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS ET SES UTILISATIONS -2009-2014

données annuelles moyennes en nombre de logements

CONSTRUCTION NEUVE	+	VARIATION DES VACANTS	=	VARIATION DE LA POPULATION	+	DESSERREMENT DES MENAGES	+	VARIATION DES RESIDENCES SECONDAIRES	+	RENOUVELLEMENT DU PARC
1075	+	100	=	603	+	304	+	257	+	11

sources: INSEE RP 2009-2014/ Sítadel 2 -traitement GTC

Les difficultés qui apparaissent sur le marché du logement et notamment dans l'accès au logement social résultent surtout d'une structure inadaptée de l'offre nouvelle aux revenus des populations en place. Le tableau ci-dessous montre la faiblesse de la production de locatif social sur la longue durée alors que la structure des revenus et des qualifications auraient nécessité une offre de ce type beaucoup plus importante.

Cependant, aujourd'hui deux facteurs pourraient limiter à l'avenir le niveau d'offre nouvelle :

- Les perspectives de construction neuve ouvertes par le SCOT (environ 850 logements /an) se situent à un niveau sensiblement inférieur aux 1100 logements neufs annuels de ces dernières années.
- Si le niveau de la vacance pourrait encore baisser, grâce aux gains de requalification à obtenir par les opérations de réhabilitation du parc ancien, ceci restera très limité au plan quantitatif.

Si ces perspectives devaient se maintenir, il conviendrait alors de procéder aux arbitrages nécessaires : avec moins d'offre nouvelle, il sera impossible de satisfaire les mêmes besoins.

Globalement des prix élevés dans l'habitat privé existant et neuf mais un marché hétérogène

Les prix de vente dans l'ancien, tous produits confondus, ont augmenté jusqu'en 2014 puis ont connu une baisse entre 2014 et 2016. Malgré cette baisse, ils restent assez élevés à l'échelle de l'agglomération. Notons que la Ville de Sète a des prix plus élevés pour les maisons (270 000€), mais, à l'inverse, ils sont plus bas pour les appartements. On peut penser que les secteurs d'habitat ancien du centre-ville peu valorisés contribuent à faire baisser les prix moyens des appartements.

Prix médians de vente des logements anciens		2012	2013	2014	2015	2016
Appartements anciens (€/m ²)	Sète	2 350 €	2 354 €	2 263 €	2 155 €	2 130 €
	SAM	2 723 €	2 753 €	2 746 €	2 455 €	2 424 €
Maisons anciennes (€)	Sète	259 000 €	279 400 €	295 000 €	290 000 €	270 000 €
	SAM	210 000 €	226 500 €	224 175 €	221 825 €	214 000 €

Source : PERVAL - Traitement GTC

Dans le neuf, l'évolution du marché connaît la même tendance pour la vente d'appartements, présentant un prix médian au m² de 3 672 € en 2014 et de 3 395€ en 2016. Par ailleurs le volume de vente de ce type

de produits est plutôt constant sauf en 2015 où le nombre de vente explose avec 226 appartements vendus.



APPARTEMENTS NEUFS



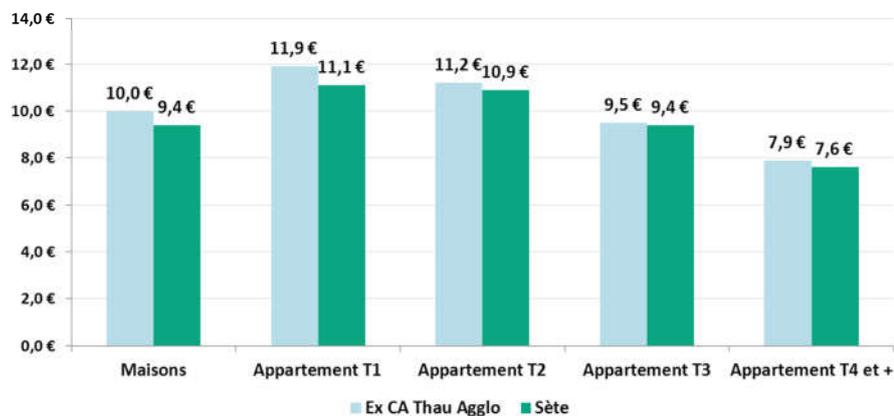
Données globale

Niveau géographique		indicateurs	2012	2013	2014	2015	2016
CA SAM		volume total	133	159	119	226	123
		volume stats	127	142	112	219	101
		prix median de vente	164 100 €	165 700 €	188 194 €	167 000 €	178 800 €
		prix median au m ²	3 489 €	3 554 €	3 672 €	3 389 €	3 395 €

Les niveaux de loyers dans le parc privé locatif sont très élevés, contribuant ainsi à la tension du marché¹³. Ils sont en moyenne deux fois supérieurs à ceux pratiqués dans le logement social alors même que la part des locataires privés dans la CA représente presque un tiers des statuts d'occupation.

Loyers médians par m² des logements locatifs privés

(Observatoire local des loyers, 2015)



¹³ Les données présentées sur les loyers du parc privé ne couvrent que la ville de Sète et l'ex agglomération du Bassin de Thau, les données détaillées n'étant pas disponible pour l'ex CA du Nord du Bassin de Thau.

Figure 6 Part des locataires privés - Source : INSEE RP 2014 - Traitement GTC

	Locataires parc privé		
	2009	2014	Variation 2009-2014
Sète agglomération méditerranéenne	29%	29%	1618
Triangle urbain central	31%	31%	863
Plaine de la Vène et collines de la Moure	20%	22%	388
Villes et Villages du Nord de Thau	27%	27%	228
Etangs et Gardiole	24%	26%	139

Des primo-accédants qui privilégient l'achat de terrains à bâtir

L'analyse du Prêt à Taux Zéro (PTZ) nous montre que plus de la moitié des ménages en primo-accession porte leur choix sur un terrain à bâtir plutôt que sur l'achat d'un logement dans l'ancien ou le neuf. Cette dernière catégorie présente des volumes totaux équivalents. Dans l'ancien, c'est la maison individuelle qui est le plus représenté alors que, dans le neuf, la part du collectif et de l'individuel est équivalente. Le nombre de souscription d'un PTZ est particulièrement élevé en 2011 puis s'atténue dans les années suivantes pour repartir à la hausse en 2016.

Figure 7 Répartition des opérations PTZ sur la CA par type d'acquisition 2011-2016

En volume	Ancien			Neuf			Maisons individuelles	PSLA			Total
	COLLECTIF	INDIVIDUEL	TOTAL	COLLECTIF	INDIVIDUEL	TOTAL	CONSTRUCTION	COLLECTIF	INDIVIDUEL	TOTAL	
2011	230	247	477	17	9	26	89				592
2012		2	2	29	9	38	62				102
2013			0	20	5	25	42				67
2014	1		1	20	4	24	47				72
2015			0	17	8	25	89				114
2016	12	25	37	20	19	39	126	19	4	23	225

Les prix des maisons construites par des particuliers (hors promoteurs) sont relativement élevés et n'ont cessé d'augmenter depuis ces dernières années. Dans l'ancien, les prix sont plus élevés que dans le neuf alors que la tendance était plutôt à l'inverse dans les années précédentes.

Figure 8 Montant médian des opérations PTZ sur la CA par type d'acquisition 2011-2016

	Ancien		Neuf		Maisons individuelles	PSLA	
	COLLECTIF	INDIVIDUEL	COLLECTIF	INDIVIDUEL	CONSTRUCTION	COLLECTIF	INDIVIDUEL
2011	129 972 €	206 031 €	182 926 €	169 170 €	209 000 €		
2012		140 801 €	164 002 €	195 105 €	200 801 €		
2013							
2014	131 471 €		156 486 €	214 063 €	224 943 €		
2015			155 090 €	157 739 €	216 732 €		
2016	159 723 €	189 112 €	153 955 €	172 702 €	230 658 €	113 830 €	144 580 €

Globalement, les prix à l'achat sont plutôt élevés tous produits confondus. Cela interroge sur le maintien des jeunes familles sur le territoire qui souhaitent accéder à la propriété.

Beaucoup de ménages allocataires des aides au logement avec des taux d'effort élevé dans le parc privé

Si plus de la moitié des allocataires des aides au logement se trouvent dans le parc locatif public, une part non négligeable de ces allocataires est logée dans le parc locatif privé.

	Taux de couverture des aides au logement			
	Parc locatif privé	Parc locatif public	Propriétaire occupant	Total
BALARUC-LES-BAINS	38%	55%	2%	16%
BALARUC-LE-VIEUX	36%	70%	3%	12%
BOUZIGUES	30%	-	1%	-
FRONTIGNAN	39%	58%	3%	22%
GIGEAN	41%	60%	6%	18%
LOUPIAN	47%	48%	4%	15%
MARSEILLAN	46%	93%	3%	21%
MEZE	40%	68%	3%	20%
MIREVAL	39%	40%	2%	13%
MONTBAZIN	41%	123%	4%	16%
POUSSAN	44%	42%	4%	16%
SETE	51%	72%	2%	32%
VIC-LA-GARDIOLE	44%	-	3%	-
VILLEVEYRAC	49%	-	4%	-
SAM	46%	68%	3%	24%

Source : CAF 2015, Filocom 2015 - Traitement GTC

On considère que le taux d'effort maximal acceptable pour un ménage est de consacrer 30% de ses dépenses pour se loger. Or, sur le territoire, une part importante des ménages a un taux d'effort supérieur à 30% après avoir touché les aides au logement. Le pourcentage d'allocataires ayant l'aide au logement et dont le taux d'effort est supérieur à 30% est particulièrement élevé au sein du parc locatif privé et de l'accession et dépasse même les référents départementaux. En revanche les ménages logés dans le parc locatif social ont beaucoup plus rarement un taux d'effort supérieur à 30%.

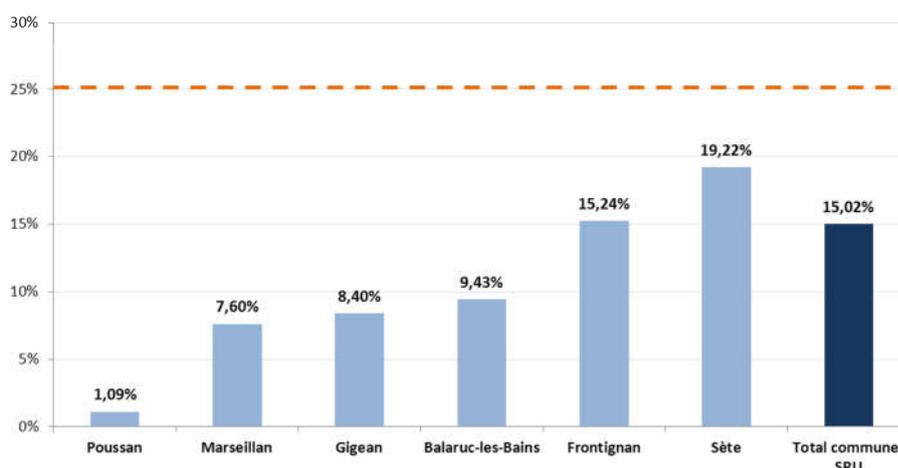
	Parc locatif privé		Parc locatif social		Accession	
	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%
SAM	2659	33%	217	5%	290	33%
Hérault	28476	28%	2551	7%	2556	30%

Un déficit de l'offre en logement social

La Communauté d'agglomération compte huit communes soumises à l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU : Balaruc-les-Bains, Frontignan, Gigean, Marseillan, Mèze, Sète, Poussan, Villeveyrac. Aucune d'entre elles n'atteint actuellement ce chiffre, la ville de Sète, en étant la plus proche avec 19,2% de logement locatif social. Villeveyrac, commune également soumise à l'objectif de la loi SRU a été exemptée.

Taux de logements sociaux au 1er janvier 2016

(Source : SRU 2016 - Traitement GTC)



Lorsque l'on observe plus précisément la répartition des statuts d'occupation, on constate qu'avec 58% de propriétaires et 39% de locataires la CA a des niveaux conformes à la moyenne nationale. Toutefois, le nombre de locataires du parc social en 2014 est inférieur au niveau national, avec un taux de 10% contre 15% (source : INSEE RP 2014).

Territoires	% des propriétaires occupants en 2014	% des locataires HLM en 2014	% des locataires du secteur privé en 2014	% des logés gratuits en 2014
SAM	58%	10%	29%	2%
France métropolitaine	58%	15%	25%	2%

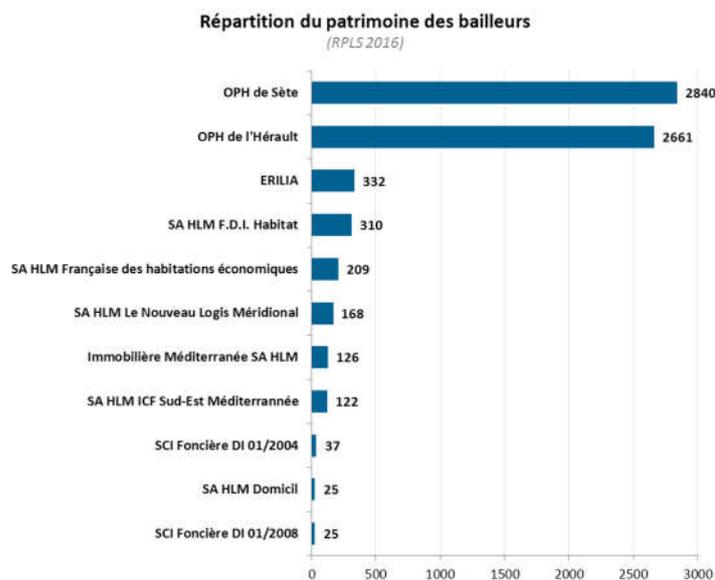
En synthèse :

- Une construction dynamique pour partie dédiée au développement des résidences secondaires mais qui permet une croissance démographique soutenue
- Une pression immobilière visible notamment à travers la baisse de la vacance
- Un parc privé prédominant avec des prix et des loyers élevés
- Seulement 10% des ménages logés dans le locatif social
- Une montée en charge récente de l'investissement locatif

2.2 Un parc locatif social trop faiblement développé et soumis à une forte tension

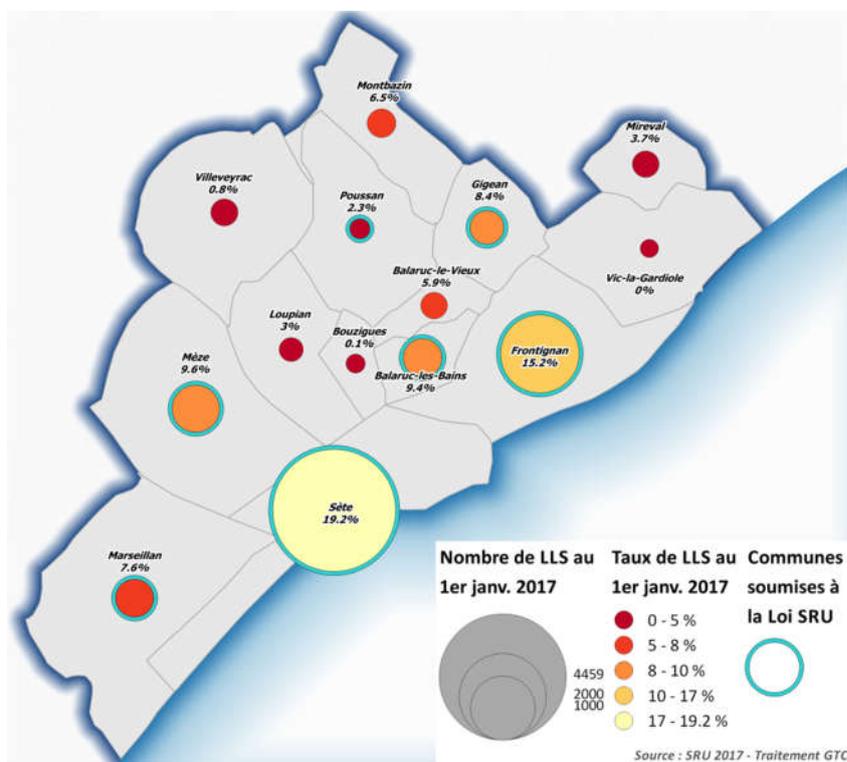
Deux principaux bailleurs qui détiennent 80% du parc

Sète agglomération méditerranéenne compte 6 882 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2016 répartis entre 12 bailleurs. Les deux principaux bailleurs, l'OPH de Sète et l'OPH de l'Hérault, représentent à eux-seuls 80% du parc.

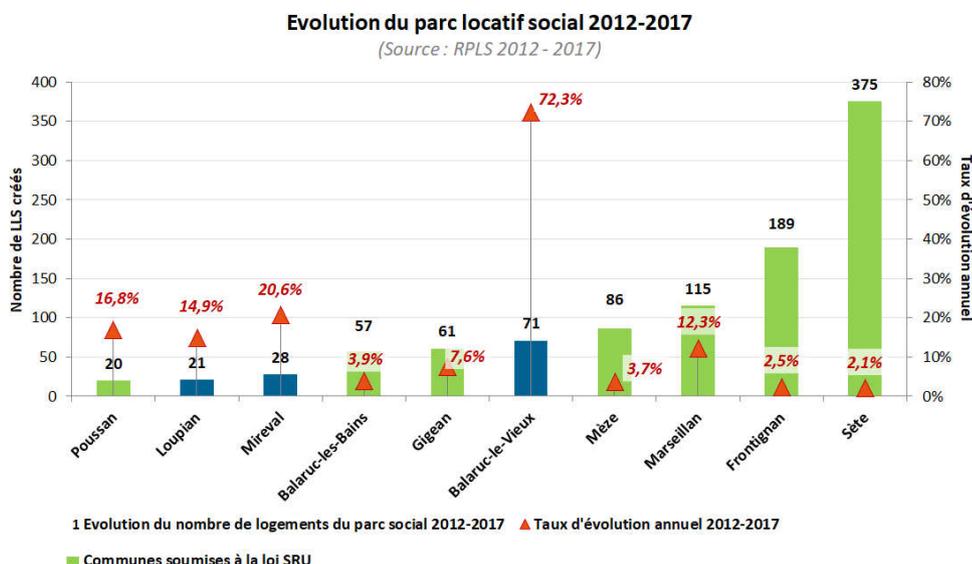


Un effort à fournir sur la production de logements sociaux dans toutes les communes du territoire

L'ensemble des territoires est concerné par le besoin en production de logements sociaux.



Les efforts de construction de logements locatifs sociaux sont contrastés selon les communes. Les communes qui possèdent déjà un parc conséquent (Sète, Frontignan) sont celles qui ont créés le plus de LLS en volume, cependant, leur taux d'évolution est parmi les plus faibles. A l'inverse, les communes les moins dotées sont celles qui ont fourni les efforts les plus importants, notamment Balaruc-le-Vieux.



Si l'on observe le rapport entre le volume total de demandes et le volume total d'attributions, on constate une très forte tension au sein de la CA : 6,2 demandes pour 1 attribution contre 7,3 à l'échelle départementale. A l'échelle communale les villes de Frontignan, Balaruc-les-Bains et Mèze présentent un ratio particulièrement important alors que les communes de Sète, Marseillan et dans une moindre mesure Gigean présentent un rapport plus équilibré.

	Demandes		Attributions		D/A
	(% des demandes de la CA)		(% des attributions de la CA)		
Balaruc-les-Bains	283	6%	16	2%	17.7
Balaruc-le-Vieux	50	1%	30	4%	1.7
Bouzigues					
Frontignan	1161	26%	206	28%	5.6
Gigean	131	3%	25	3%	5.2
Loupian	46	1%	23	3%	2.0
Marseillan	176	4%	29	4%	6.1
Mèze	358	8%	112	15%	3.2
Mireval	48	1%			
Montbazin	35	1%			
Poussan	100	2%	21	3%	4.8
Sète	2069	46%	265	36%	7.8
Vic-la-Gardiole	45	1%			
Villeveyrac	28	1%			
Sète agglomération méditerranéenne	4530	100%	727	100%	6.2
Etangs et Gardiole	93	2%			
Plaine de la Vène et collines de la Moure	294	6%	46	6%	6.4
Triangle urbain central	3563	79%	517	71%	6.9
Villes et Villages du Nord de Thau	580	13%	164	23%	3.5
Hérault	39156	-	5374	-	7.3
Languedoc-Roussillon	75333	-	14914	-	5.1

Source : SNE 2016 - Traitement GTC

Malgré une certaine tension à l'accès, le parc social de la Communauté d'agglomération remplit son rôle d'accueil des populations les plus fragiles avec une tension inférieure à la moyenne pour les ménages aux revenus en-dessous des plafonds PLAI et PLUS.

REVENUS INFÉRIEURS AUX PLAFONDS PLAI	Inférieurs aux plafonds PLAI				
REVENUS INFÉRIEURS AUX PLAFONDS PLAI	Demandes		Attributions		D/A
Sète agglomération méditerranéenne	2960	65%	508	70%	5.8
Hérault	27106	69%	3842	71%	7.1
Languedoc-Roussillon	53166	71%	10938	73%	4.9

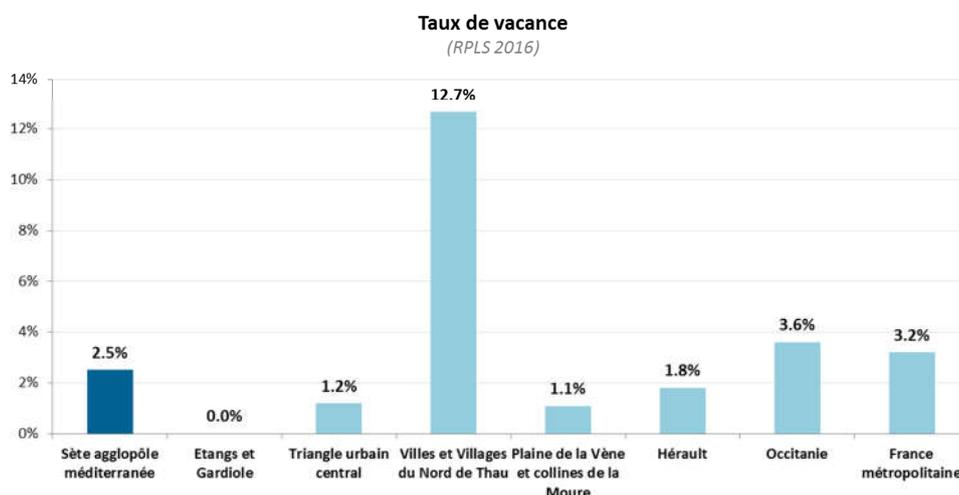
REVENUS COMPRIS ENTRE LES PLAFONDS PLAI ET PLUS	Demandes		Attributions		D/A
Sète agglomération méditerranéenne	856	19%	154	21%	5.6
Hérault	7000	18%	1088	20%	6.4
Languedoc-Roussillon	12270	16%	2676	18%	4.6

REVENUS COMPRIS ENTRE LES PLAFONDS PLUS ET PLS	Demandes		Attributions		D/A
Sète agglomération méditerranéenne	127	3%	11	2%	11.5
Hérault	1082	3%	79	1%	13.7
Languedoc-Roussillon	1864	2%	195	1%	9.6

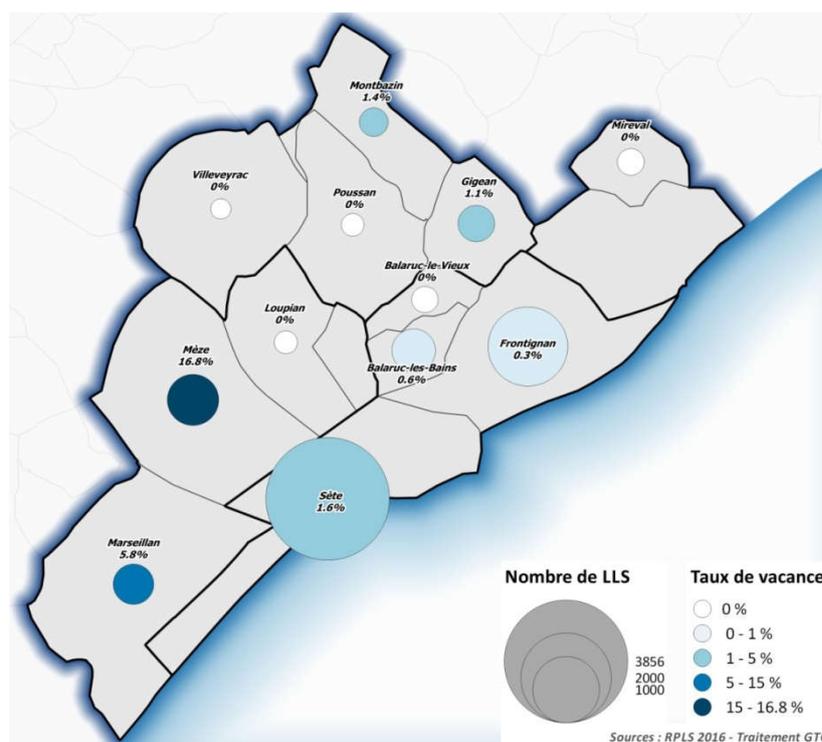
Source : SNE 2016 - Traitement GTC

Un taux de vacance particulièrement bas et un taux de mobilité modéré qui peuvent refléter une extrême tension du marché

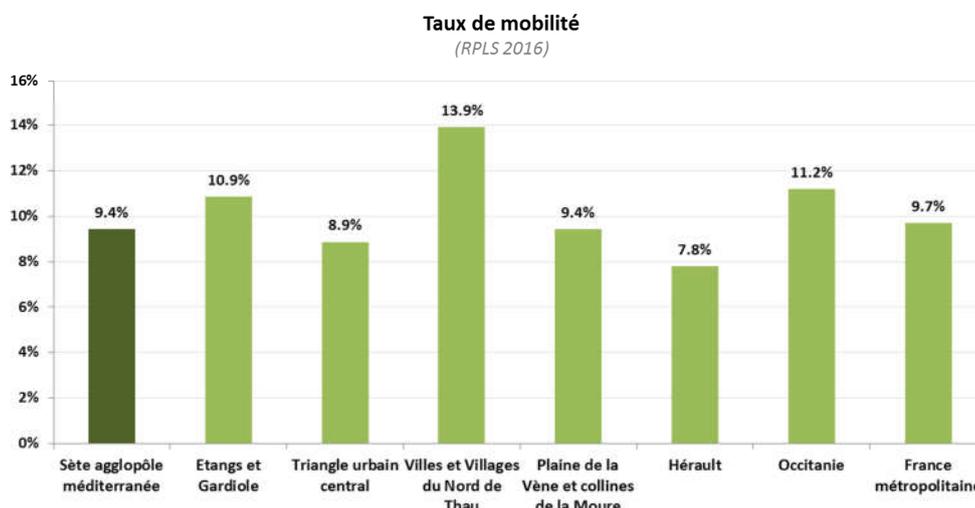
Le taux de vacance dans le parc social de Sète agglomération méditerranéenne est inférieur aux référents régionaux et nationaux. Il est cependant supérieur à celui du département de l'Hérault, particulièrement bas.



Cinq communes (Villeveyrac, Poussan, Loupian, Mireval et Balaruc-le-Vieux) ont un taux de vacance de 0% et deux autres (Frontignan et Balaruc-les-Bains) sont en-dessous de 1% de vacance. Ce sont les communes de Mèze (16,8%) et dans une moindre mesure de Marseillan (5,8%) qui font remonter le taux de vacance général de la CA à 2,5%.



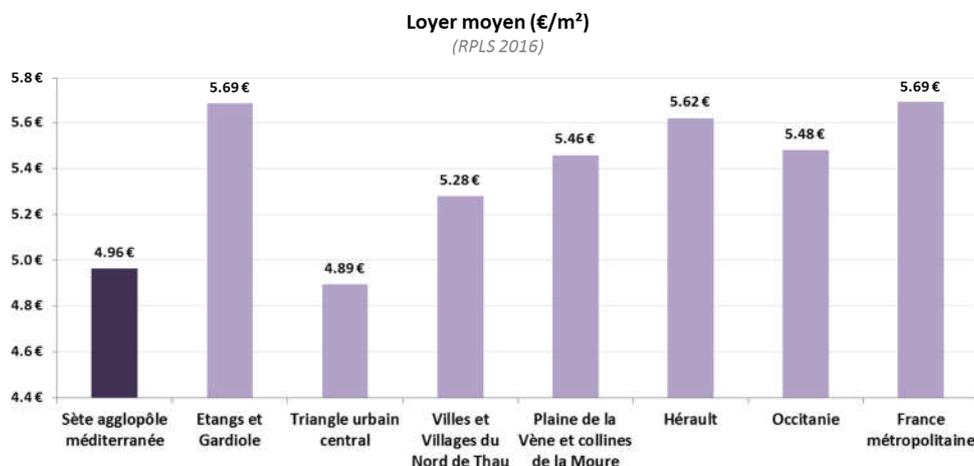
Le taux de mobilité dans le parc social de Sète agglomération méditerranéenne se situe dans la moyenne nationale mais est supérieur de 1,5 point à celle du département. Il est plutôt bas dans le Triangle urbain central qui, par ailleurs, concentre le plus grand nombre de logements locatifs sociaux. Cela peut s'expliquer par le fait que les locataires du parc social sont captifs de leur logement car l'offre dans le parc privé est trop élevée ou les solutions d'accès sociale à la propriété trop insuffisantes.



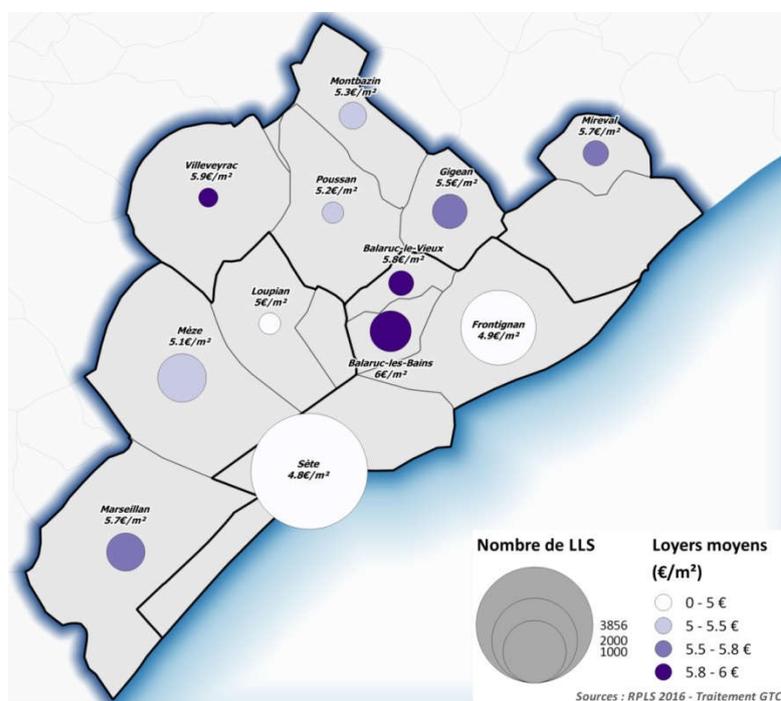
Tout comme pour la vacance, le territoire Villes et Villages du Nord de Thau se distingue par un taux beaucoup plus élevé que la moyenne (14 %). La commune de Marseillan, avec un taux de 25,9 %, contribue largement à l'importance de cette rotation dans ce territoire.

Des loyers dans le parc social particulièrement accessibles mais inégalement répartis sur le territoire

Les loyers dans le parc social sont relativement bas dans Sète agglomération méditerranéenne. Avec un loyer moyen de 4,96€/m², ils se situent largement en-dessous des référents départementaux (5,62€/m²), régionaux (5,48€/m²) ou nationaux (5,69€/m²).

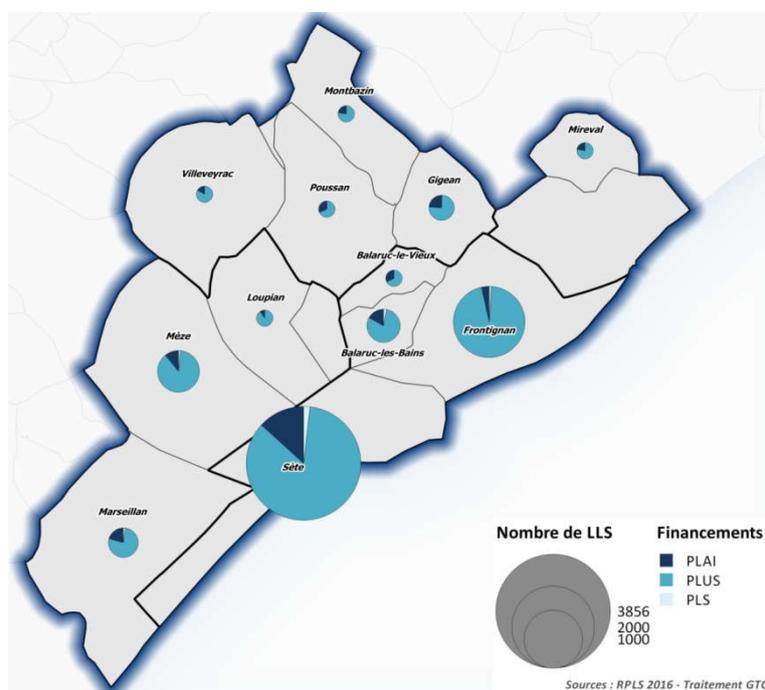


Il existe d'importants contrastes entre les territoires de la CA, voire même entre les communes : les loyers de Sète et Frontignan, qui accueillent la majorité des logements sociaux, et surtout les plus anciens, sont nettement inférieurs à ceux des deux autres communes qui composent le territoire Triangle urbain central, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains.

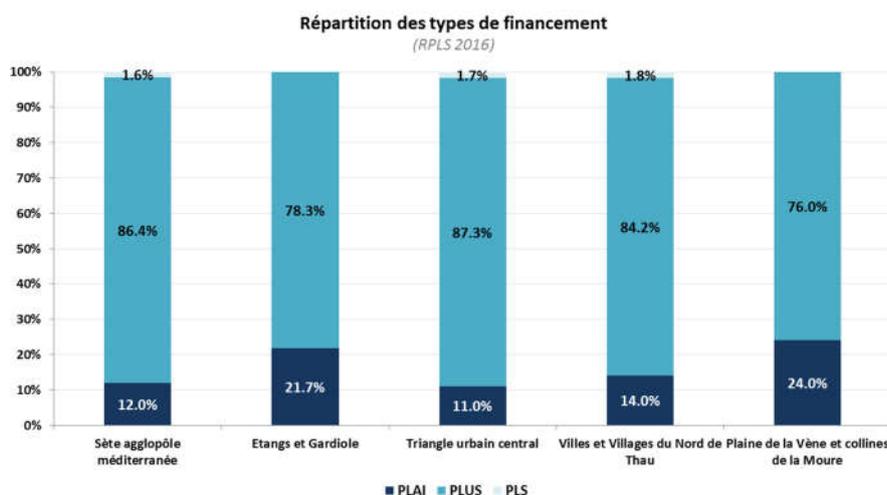


Pour autant, les logements du parc social de la CA sont en grande majorité financés en PLUS (86%). On compte par ailleurs une part relativement faible de PLAI (12%). Contrairement à ce que le niveau de loyer moyen aurait pu faire penser, la ville de Sète se situe dans la moyenne (13%) alors que la plupart des financements PLAI se retrouve dans les petites communes avec peu de logements sociaux comme Balaruc-le-Vieux (30%). Cela s'explique à la fois par un nombre total de PLUS très élevé sur la ville de Sète

et un loyer moyen qui se situe dans la tranche basse de cette catégorie. Cette part importante de PLUS correspond à des logements relativement anciens dont les loyers pratiqués peuvent être au niveau des loyers PLAI.



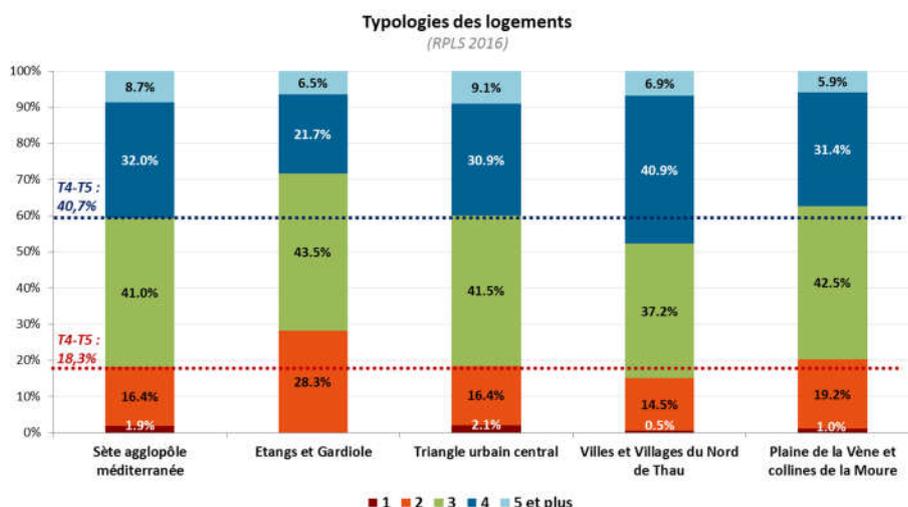
Cependant, la répartition par type de financement des logements récents (mis en location pour la première fois depuis 2011), montre qu'une majorité (54%) des 871 logements sociaux créés sont des logements PLAI. C'est particulièrement le cas dans le Triangle Urbain qui atteint 68% des nouveaux LLS en PLAI (83% pour la ville de Sète).



De grands logements en décalage avec la structure de la demande

L'analyse des typologies de logement montre que les logements du parc social sont de grands logements : on compte 41% de T4-T5 et plus à l'échelle de l'agglomération. Ce constat est valable également pour les principales villes du territoire, Sète et Frontignan, mais c'est le territoire Villes et Villages du Nord de Thau

qui compte la proportion la plus importante avec 48%. A l'inverse la proportion de petits logements T1-T2 est faible puisqu'elle représente 18,3% avec cependant le sous-territoire Etangs et Gardiole qui se situe à 28,3%.



La répartition des typologies de logements est en décalage avec la structure de la demande. En effet, 67% des demandes proviennent de ménages de une à deux personnes. A l'inverse, les ménages de 4 personnes et plus qui sont le public des grands logements du parc ne représentent que 17% des demandes.

	1 à 2 personnes				
	Demandes		Attributions		D/A
MENAGE DE 1 A 2 PERSONNES					
Sète agglomération méditerranéenne	3046	67%	422	58%	7.2
Etangs et Gardiole	67	72%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	181	62%	20	43%	9.1
Triangle urbain central	2430	68%	326	63%	7.5
Villes et Villages du Nord de Thau	368	63%	76	46%	4.8
Hérault	24624	63%	3127	58%	7.9
Languedoc-Roussillon	47432	63%	9130	61%	5.2
MENAGE DE 3 PERSONNES					
Sète agglomération méditerranéenne	709	16%	158	22%	4.5
Etangs et Gardiole	18	19%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	58	20%	14	30%	4.1
Triangle urbain central	532	15%	92	18%	5.8
Villes et Villages du Nord de Thau	101	17%	52	32%	1.9
Hérault	10453	27%	1820	34%	5.7
Languedoc-Roussillon	20287	27%	4586	31%	4.4
MENAGE DE 4 PERSONNES ET PLUS					
Sète agglomération méditerranéenne	774	17%	147	20%	5.3
Etangs et Gardiole	8	9%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	55	19%	12	26%	4.6
Triangle urbain central	600	17%	99	19%	6.1
Villes et Villages du Nord de Thau	111	19%	36	22%	3.1
Hérault	4056	10%	427	8%	9.5
Languedoc-Roussillon	7572	10%	1198	8%	6.3

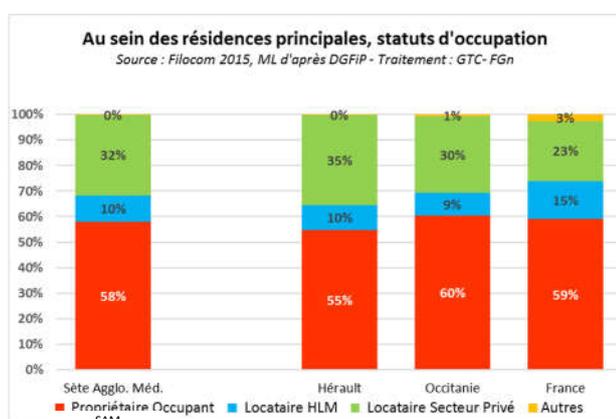
Source : SNE 2016 - Traitement GTC

En synthèse :

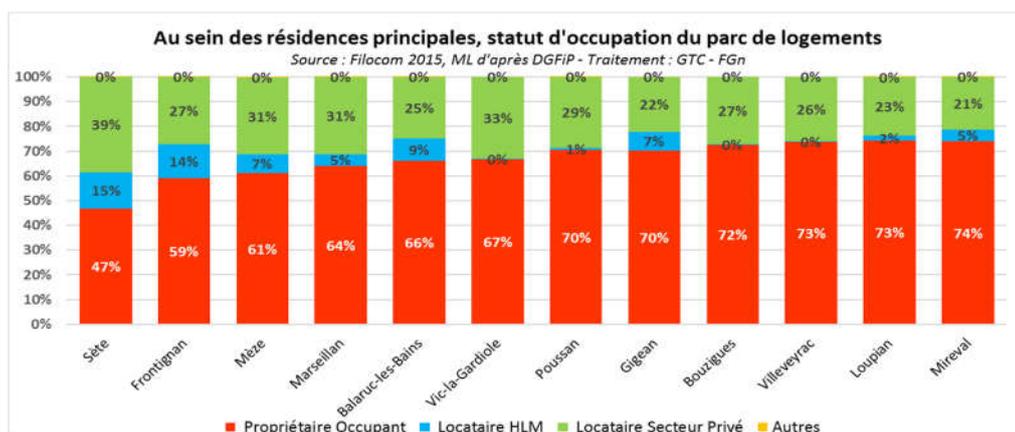
- Une forte pression de la demande en logement locatif social due à une offre très insuffisante et parfois inadaptée en termes de typologie
- Une vacance et une rotation dans le parc locatif social particulièrement bas
- Des loyers plutôt accessibles
- Une prépondérance de grands logements familiaux quand plus de la moitié de la demande est exprimée par de petits ménages

2.3 Un parc privé prépondérant, globalement en bon état, mais présentant par endroit des signes de fragilité. Des politiques d'amélioration du -et de veille sur le - parc ancien à poursuivre et amplifier

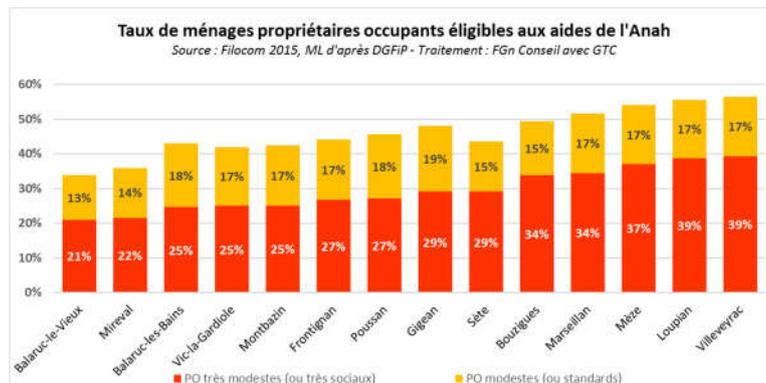
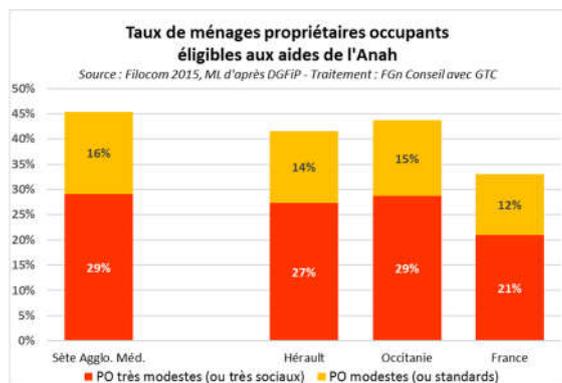
Un parc privé prépondérant, une nette majorité de propriétaires occupants mais également un tiers de logement locatif privé



Compte tenu de la faiblesse relative du parc social, le parc privé est prépondérant dans l'Agglomération comme dans le Département : selon la source fiscale Filocom, il représente **90 % des résidences principales, dont 58 % de propriétaires occupants et 32 % de locataires privés.**

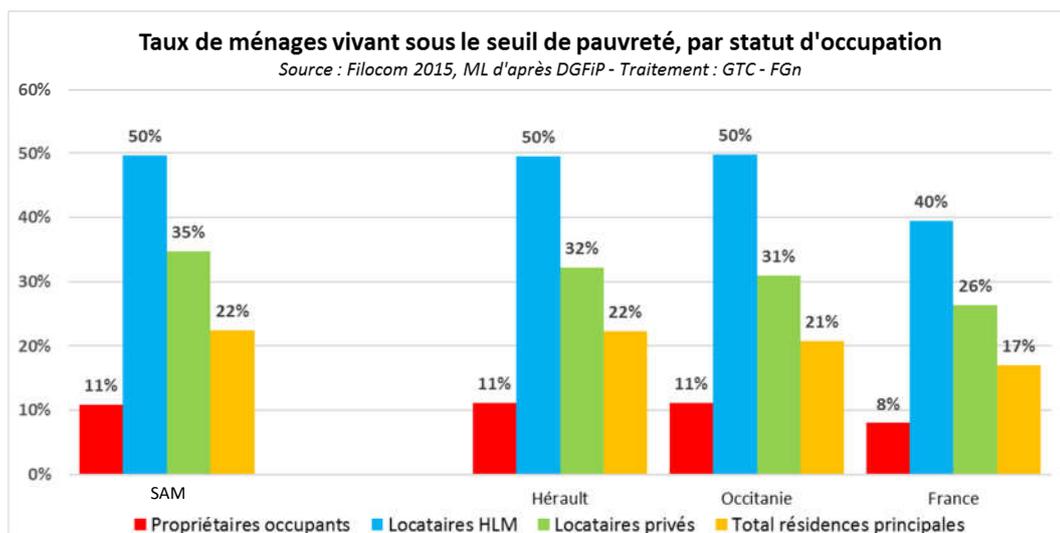


Au sein des propriétaires occupants, un fort taux de ménages aux revenus modestes, et donc éligibles à l'Anah



Au sein de Sète agglomération méditerranéenne, **près d'un propriétaire occupant (PO) sur deux (45 %), est éligible aux aides de l'Anah** au regard des critères de revenus et de l'ancienneté du logement (plus de 15 ans), dont 29 % aux titres des plafonds de revenus « très modestes » (PO TM). **Ce taux, à l'image de la Région, est nettement supérieur à celui national (33 % dont 21 % de PO TM).**

Une forte proportion de ménages à revenus bas également dans le parc locatif privé, souvent à « occupation sociale de fait »



On notera que 35 % des ménages locataires d'un logement privé ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (environ 720 € nets mensuels par unité de consommation, hors aides sociales) : ce taux est plus élevé que dans le reste du département, et plus encore que les référents régional et national.

Le parc locatif privé est donc à « occupation sociale de fait », ce qui est fréquent sur les territoires, qui plus est à forte tension locative, où l'offre HLM est moins présente. La difficulté est que, pour les locataires privés à faibles revenus, les conditions d'habitat sont souvent de moins bonne qualité que dans le parc HLM, en termes de taux d'effort (rappelons que plus d'un tiers des locataires du parc privé aidés par les CAF ont un taux d'effort anormalement élevé, supérieur à 30 % (cf. infra)), de surface habitable et de qualité des logements, comme cela est développé ci-dessous.

Un parc privé potentiellement dégradé qui concerne pour 2/3 le segment locatif

Préambule : Définition, intérêt et limites de la méthode utilisée de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Sont considérés comme « potentiellement indignes » :

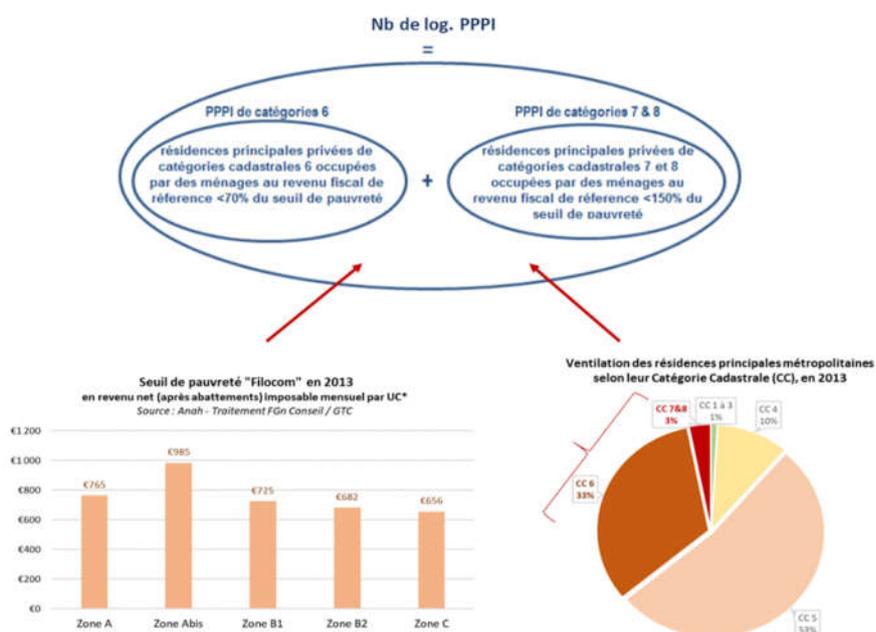
- les logements potentiellement dégradés selon la source fiscale (de catégories cadastrales 6, 7 et 8)

sachant que ces catégories cadastrales souffrent de retard d'actualisation, et tendent ainsi à surestimer le nombre réel de logements dégradés ;

- aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus,

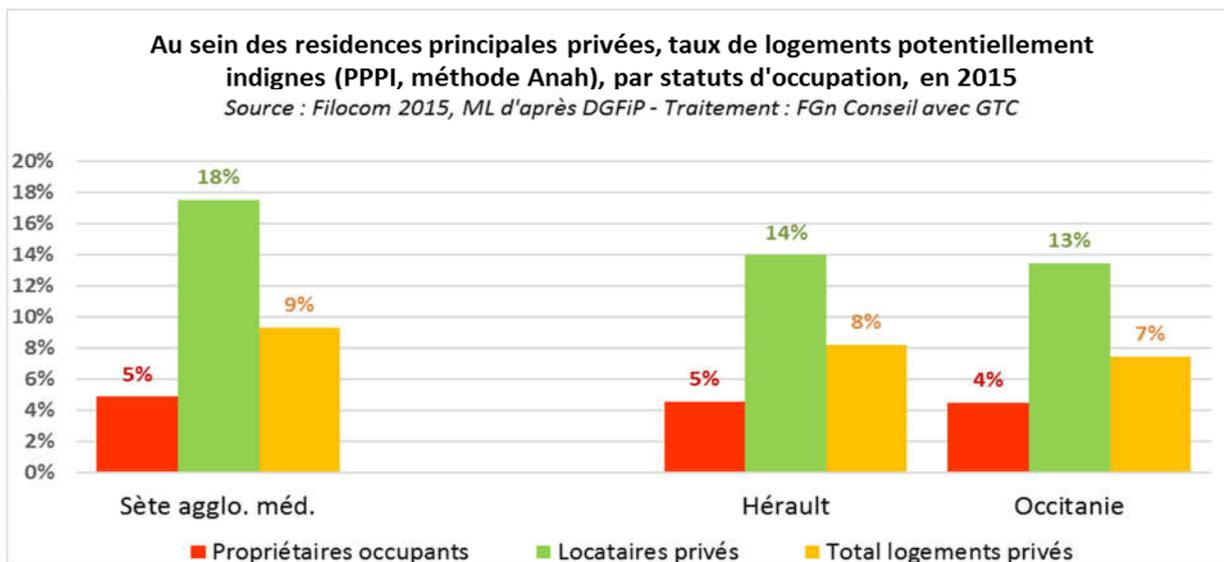
selon le critère du seuil de pauvreté de la source fiscale « Filocom ».

La méthode, mise en place par le Ministère du Logement et l'Anah, repose ainsi sur une hypothèse pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes.



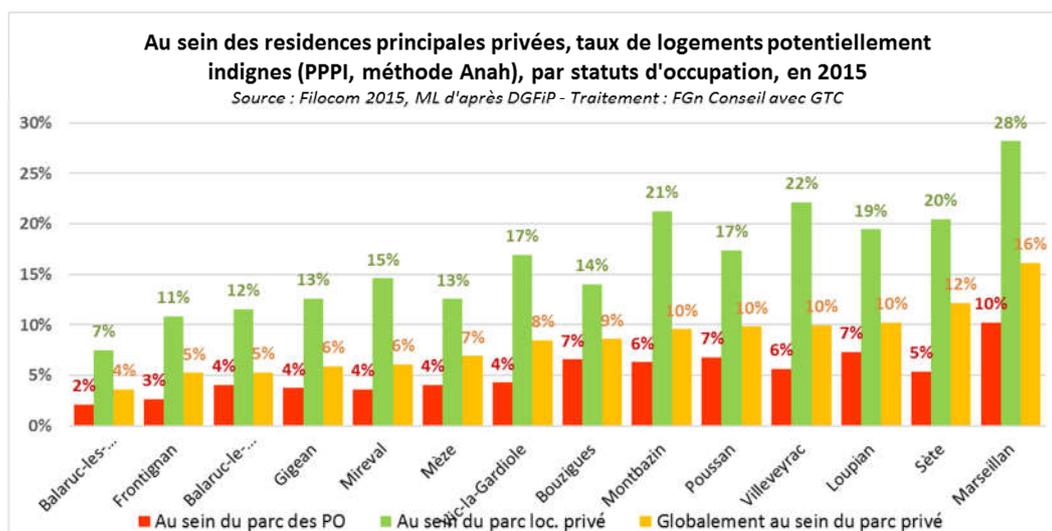
Globalement, l'indicateur PPPI surestime nettement le parc indigne : par conséquent, le nombre PPPI ≠ nombre de logements indignes ≠ nombre de logements insalubres !

⇒ **Toutefois, il fournit une bonne hiérarchie des territoires à risque en termes de logements anciens dégradés**



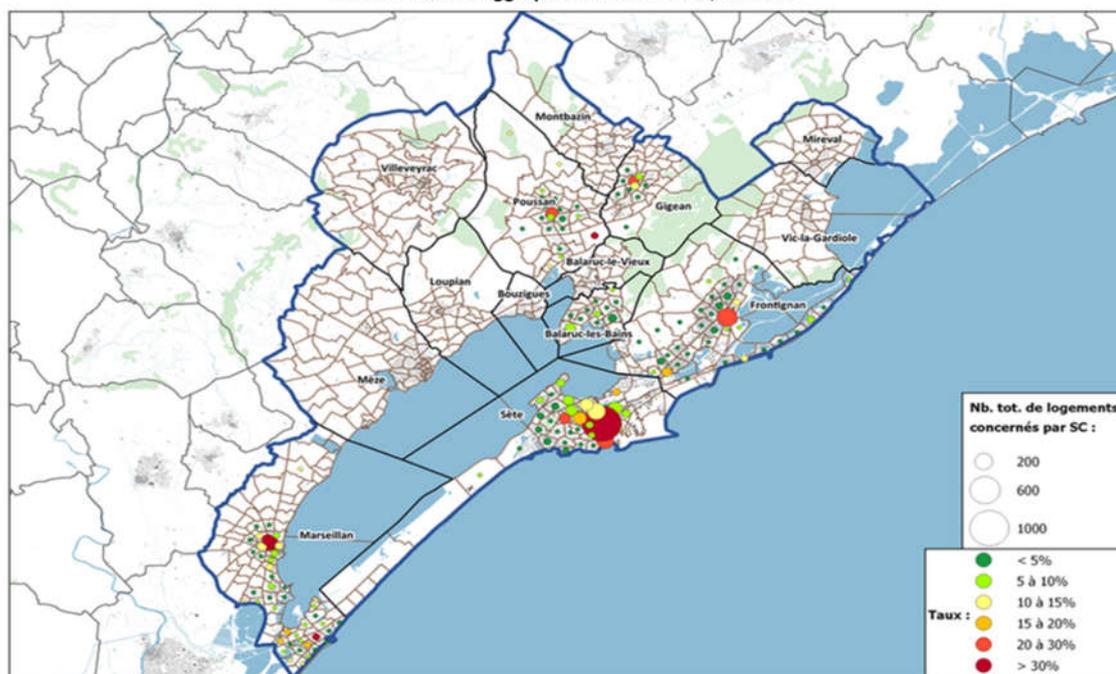
Selon la méthode PPPI précédemment décrite, on note un taux de logements potentiellement dégradés légèrement supérieur dans l'agglomération (9%) à celui constaté à l'échelle de l'Hérault (8%).

A noter : à l'échelle de l'agglomération, les logements concernés sont à 2/3 locatifs, et pour 1/3 occupés par des propriétaires occupants.



La cartographie ci-dessous met en évidence que ces logements potentiellement dégradés sont souvent concentrés dans certains centres anciens (Sète, Frontignan, Marseillan, Poussan, Gigean, ...).

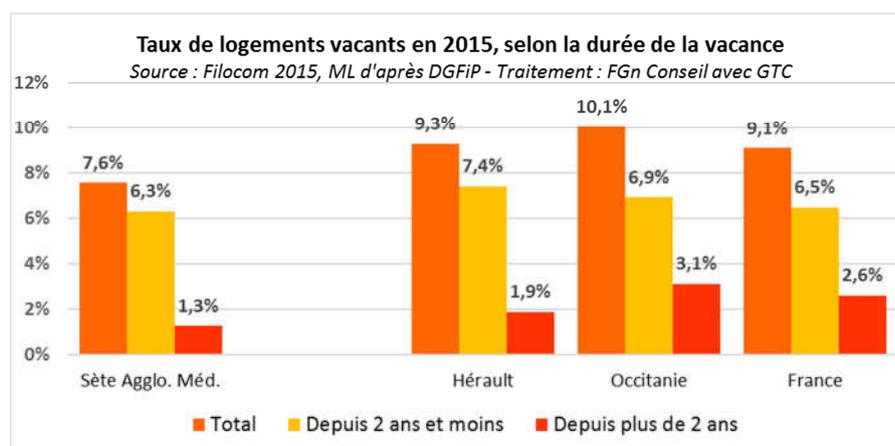
Nombre et taux de logements privés potentiellement indignes (PPPI), par section cadastrale, au sein de Sète agglomération méditerranéenne, en 2013



Cependant, au-delà de cette présentation statistique qui, comme cela a déjà été souligné, tend à surestimer l'ampleur réelle des situations de dégradations, **on soulignera les efforts conséquents conduits ces dernières années par les collectivités locales dans ce domaine, via la mise en place de dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat (cf. infra).**

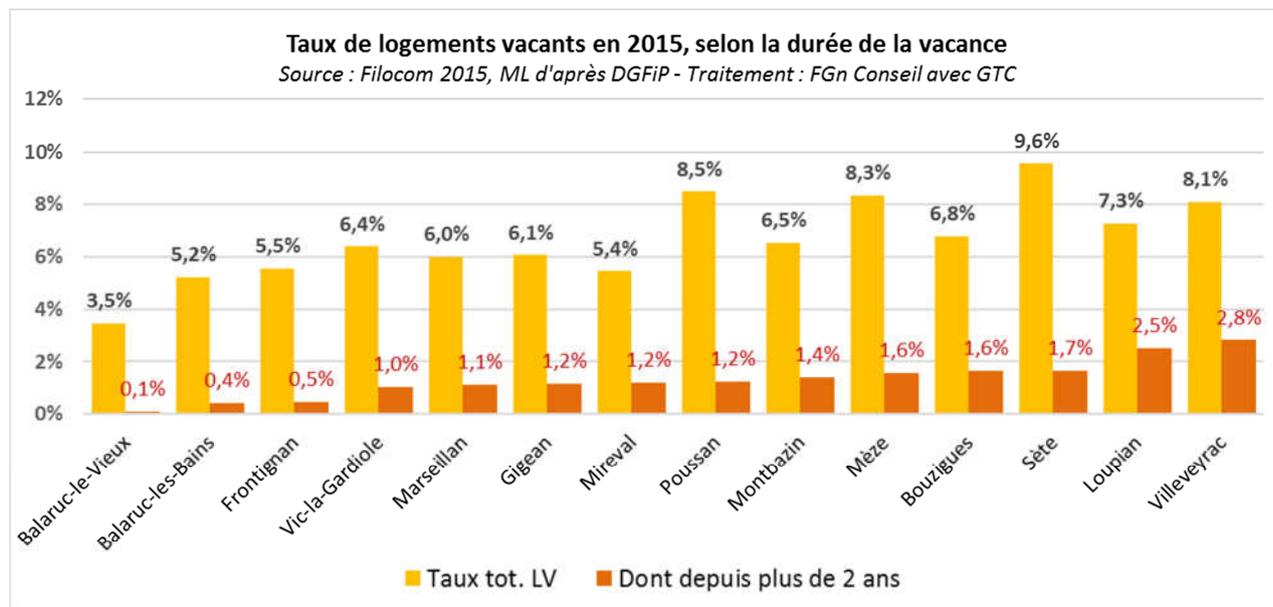
Ainsi, selon les acteurs, alors que le territoire était nettement concerné par la présence de « marchands de sommeil¹⁴», les situations d'habitat indigne se sont considérablement réduites ces dernières années. Les cas d'insalubrité du fait des bailleurs, en particulier, ont très fortement diminué.

Un parc structurellement vacant dont la géographie coïncide avec celles des centres anciens



¹⁴ Bailleurs « indécents » louant, souvent à des prix élevés, des logements indignes à des ménages qui n'ont pas d'autres solutions « logement ».

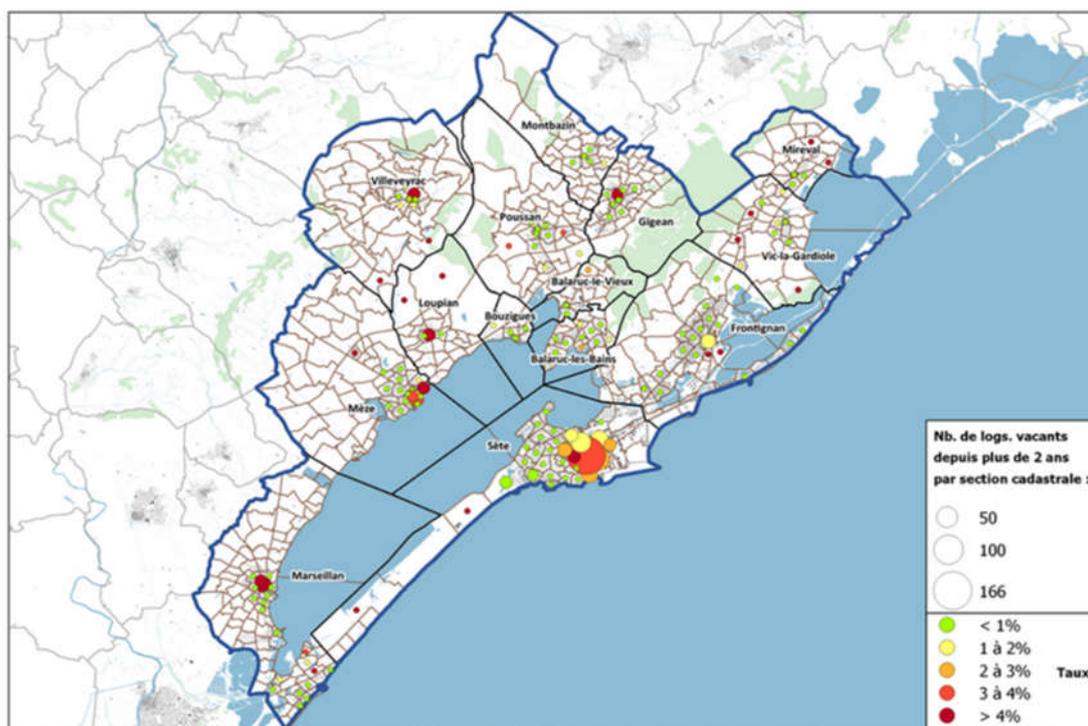
Le taux de logements vacants est relativement bas dans Sète agglomération méditerranéenne : il était globalement de 7.6 % en 2015 selon la source fiscale, soit à un niveau bien inférieur aux référents départemental et régional. Il atteignait 9.6 % dans la Ville de Sète mais cette dernière concentre l'offre locative privée, ce qui génère une vacance importante de rotation, entre deux déménagements de locataires (le parc locatif privé étant le parc privilégié de la mobilité).



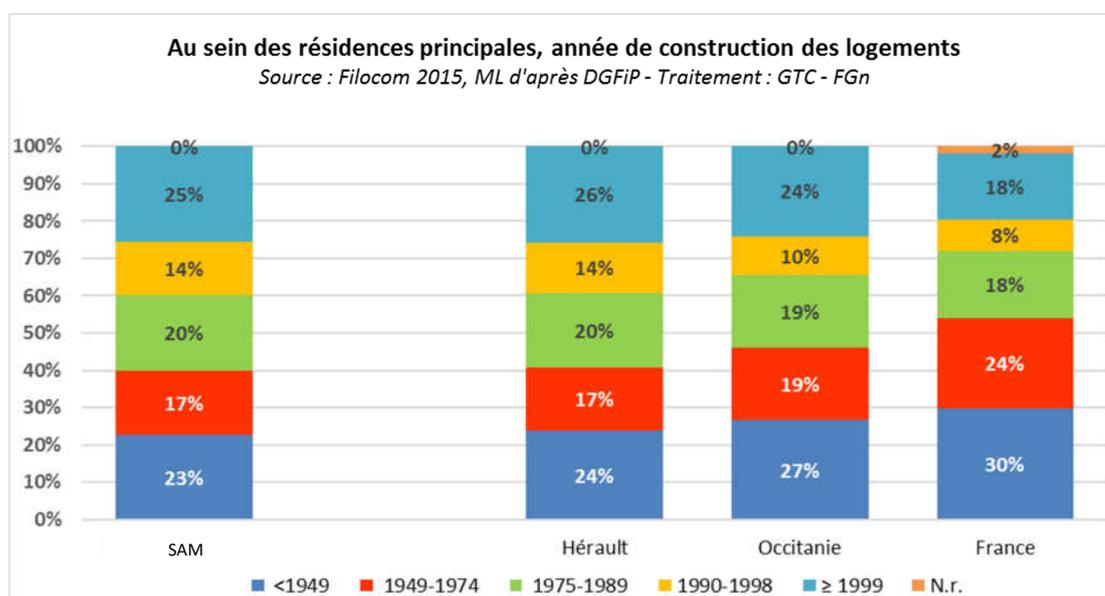
De surcroît la vacance structurelle (d'une durée supérieure à 2 ans), avec 1.3 % représentant 1 070 logements, était également basse, y compris pour les référents locaux présentés. Cela traduit la pression de la demande sur l'offre existante de logements, c'est-à-dire la tension du marché immobilier local.

La cartographie ci-dessous met néanmoins en évidence la concentration du parc structurellement vacant dans certains centres anciens (en particulier à Sète mais également à Marseillan, Mèze, Villeveyrac et Gigean) et par conséquent la nécessaire poursuite des politiques publiques visant à la réhabilitation/requalification des immeubles anciens de ces secteurs, immeubles parfois vétustes et/ou ne répondant plus aux aspirations des ménages parce que mal configurés (exigus, peu lumineux, sans stationnement, ...).

Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans, et taux au sein du parc de logements, par section cadastrale, au sein de Sète agglomération méditerranée, en 2015



40 % de logements construits avant 1975 et toute réglementation énergétique



Si le parc de logements de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée est globalement plus récent que celui du département, de la région et français, il reste que 40 % des logements ont été construits avant 1975 et toute réglementation énergétique.

Compte-tenu par ailleurs du taux de pauvreté relativement élevé sur l'agglomération (35 % chez les locataires privés, et 11 % chez les propriétaires occupants, cf. infra), il y a donc un enjeu de rénovation énergétique du parc privé pour lutter contre les situations de précarité énergétique, et mieux répondre

aux objectifs nationaux de l'Anah même si le territoire connaît un climat hivernal beaucoup moins rude qu'ailleurs en France métropolitaine (mais l'enjeu de l'isolation concerne également le confort d'été).

Des copropriétés potentiellement fragiles qui se concentrent principalement dans la ville de Sète

43 % des logements de l'agglomération sont en copropriété selon la source Filocom 2015, soit un taux très important.

L'OPAH RU, notamment, témoigne que ce statut d'occupation peut parfois constituer une difficulté supplémentaire pour l'engagement d'un programme de travaux pourtant indispensable à la sécurité des immeubles. Ces difficultés peuvent notamment résulter :

- de l'inorganisation des copropriétés : absence d'instances de gestion, voire de règlement de copropriété, cas particulièrement fréquent dans les copropriétés d'avant 1948 comptant peu de logements,
- du mauvais fonctionnement de ces instances, notamment de la mésentente des copropriétaires ou du laxisme de ces derniers pouvant se traduire par la non tenue d'assemblées générales (cas plus fréquents en cas de syndic bénévole),
- de la faible solvabilité de certains propriétaires occupants (voire bailleurs) qui empêche le paiement des charges courantes et la réalisation de travaux ;
- de la présence significative, au sein de la copropriété, de propriétaires bailleurs plus intéressés par la rentabilité locative que par la gestion patrimoniale de l'immeuble, fragilisant la gestion des immeubles ;
- ...

Ainsi, outre la réhabilitation des copropriétés dégradées, le repérage et l'accompagnement des copropriétés « fragiles », c'est-à-dire ayant des difficultés à faire face y compris au paiement des charges courantes, est devenu un enjeu majeur des politiques publiques, comme en témoigne le développement récent par l'Anah des dispositifs « VOC » (Veille et observation des copropriétés) et « POPAC » (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés fragiles), qui complète les outils « curatifs » préexistants (OPAH Copropriété dégradée et plan de sauvegarde). L'objectif est d'intervenir le plus en amont possible des difficultés, y compris par un simple accompagnement des copropriétaires à la structuration de leur gestion ou au vote d'un programme de travaux, avant que ces difficultés ne s'alourdissent rendant le redressement des copropriétés plus compliqué, coûteux pour la puissance publique et incertain.

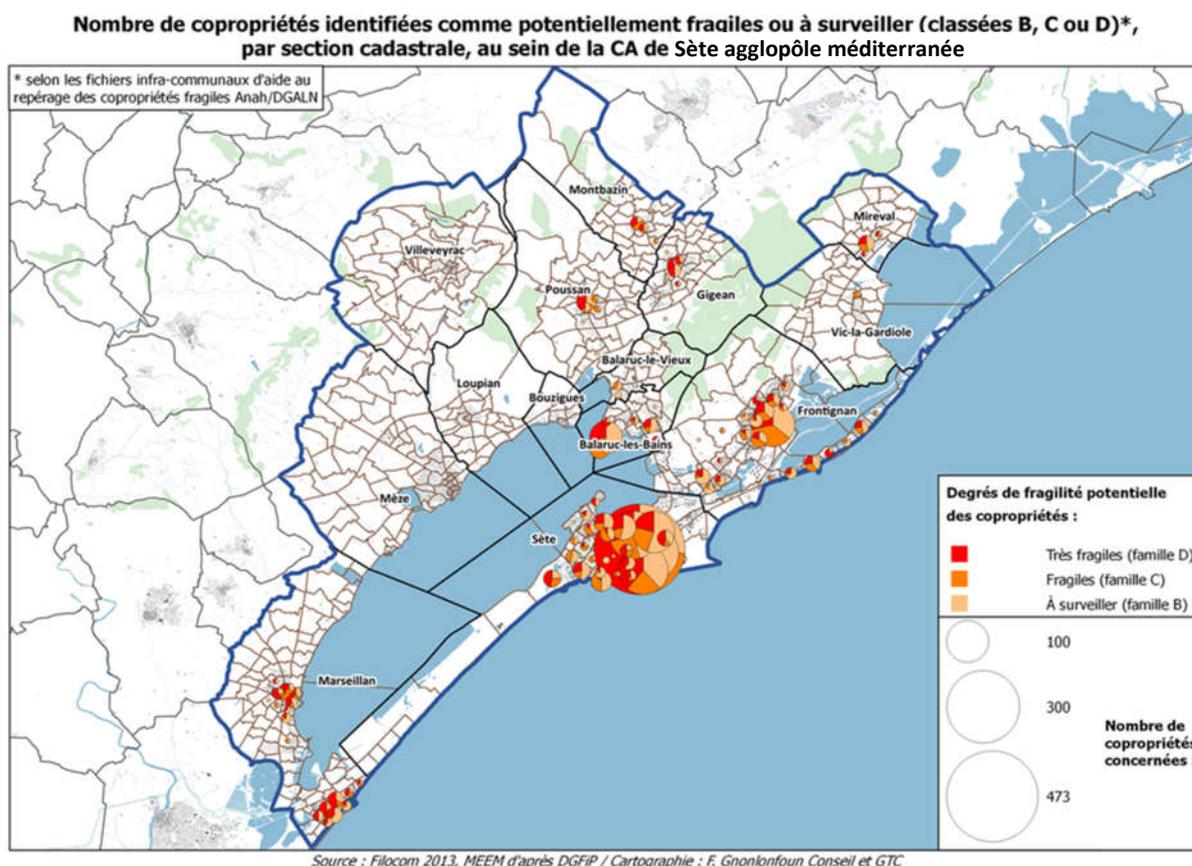
Très récemment (octobre 2018), le ministère du Logement et de la Ville a lancé le plan national "Initiative Copropriétés" : doté de 2,740 milliards d'euros au total sur 10 ans (dont 2 milliards financés par l'Anah, 500 millions par l'ANRU et 240 millions par Procivis), il vise à constituer un pôle d'experts nationaux en appui aux territoires, et à proposer des modes d'intervention à la carte aux territoires concernés. Il crée en outre de nouveaux outils : financement des actions de recyclage ou pour accélérer les actions de redressement, financement intégral des travaux d'urgence et de mise en sécurité par l'Anah, aide à la Gestion Urbaine de Proximité du parc privé, "Prime copropriété" qui bonifie les aides aux travaux proposées par la collectivité.

Début 2019, 14 sites ont été retenus d'intérêt national dont 3 en Occitanie (Toulouse – Grand Mirail ; Montpellier – la Mosson ; Nîmes – Pissevin), et Sète agglomération méditerranéenne a été retenue au titre des sites d'intérêt régional.

Selon la méthode statistique Anah/Ministère du Logement, qui a certes tendance à surestimer les difficultés (cf. infra), au sein de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne, 1911 copropriétés comptent un enjeu à tout le moins de « surveillance » compte tenu de leur fragilité potentielle.

On notera à la vue de la cartographie que 65% d'entre elles (1245) se concentrent dans la ville de Sète, mais que la plupart des villes sont concernées à des degrés divers.

1157 copropriétés présentent des signes supérieurs de fragilité, dont 690 peuvent être considérées comme potentiellement « très fragiles ».



Précisions concernant la méthode de l'Anah et du Ministère du Logement de pré-repérage des copropriétés potentiellement fragiles :

Contexte de la méthode :

- En l'absence de sources statistiques fiables sur la qualité physique des logements, il n'existe pas aujourd'hui de moyen d'identifier avec certitude les copropriétés physiquement dégradées, et plus généralement celles à fort enjeu de réhabilitation (sinon énergétique pour les copropriétés construites avant 1975).
- Concernant la « santé financière » des copropriétés, l'Anah a été chargée récemment (par la loi Alur, 2014) de la constitution d'un registre national des copropriétés, qui intègre notamment des informations sur les dettes de charges. Ce registre se met progressivement en place. Des données sont désormais disponibles, non exhaustives car elles concernent dans un premier temps principalement les grosses copropriétés (+ 200 logements). Toutes les copropriétés « organisées » (dotées d'un syndic professionnel ou bénévole (1)) ont vocation à être renseignées d'ici la fin 2018 (2).

Méthode ici présentée :

- En 2009, la DGALN et l'Anah ont confié au CEREMA Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir du fichier fiscal Filocom. Cette étude a été mise à jour à 2 reprises, dont en 2015 avec Filocom 2013.
- L'objectif est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques.
- Les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

Principaux indicateurs de la méthode ANAH

Critères relatifs à la situation socio-économique des occupants :

- revenus des occupants,
- taux de sur-occupation,
- taux de familles monoparentales et taux de familles nombreuses,

Critère relatif à l'état du bâti :

- pourcentage de logements de qualité médiocre,

Critère relatif au positionnement sur le marché :

- vacance de longue durée (supérieure ou égale à 3 ans),

Critère relatif aux difficultés pour assurer l'entretien de la copropriété :

- revenus des propriétaires de logements,

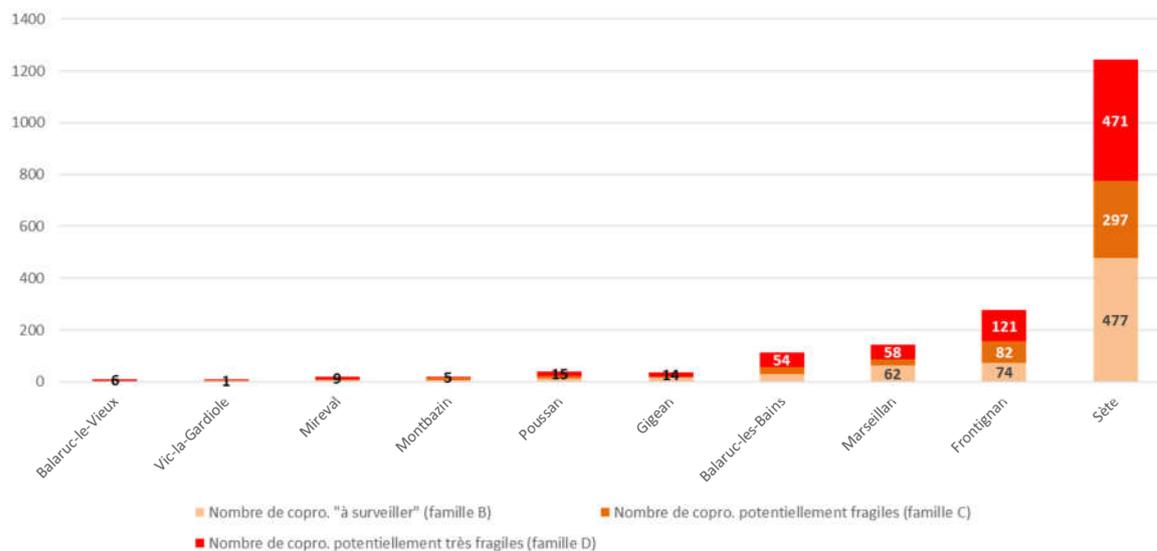
Critère relatif à la présomption de présence de marchand de sommeil :

- proportion de personnes morales de droit privé propriétaires de logements locatifs privés ou vacants.

Avertissement : la méthode, comme celle précédente du PPPI, tend à surestimer nettement l'ampleur réelle des difficultés. Elle vise davantage à préciser les territoires d'investigations de terrain.

Répartition par commune des copropriétés en fonction de leur fragilité selon le fichier de pré-repérage des copropriétés fragiles de l'Anah, en 2013

Source : Anah – Traitement : GTC / FGn

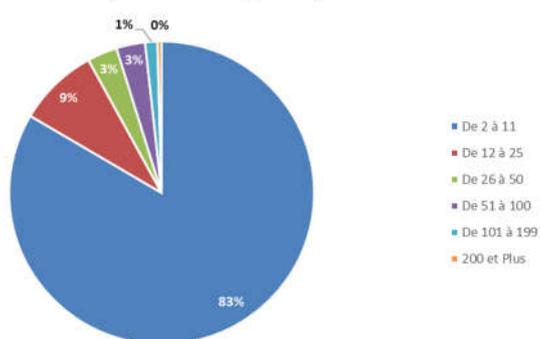


On soulignera que les copropriétés potentiellement les plus fragiles sont, quantitativement, très fréquemment des « petites copropriétés », comptant moins de 11 logements. Elles sont également très souvent très anciennes, construites avant 1948.

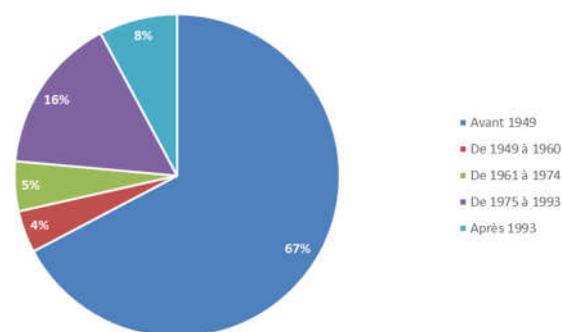
Pré-repérage des copropriétés fragiles de l'Anah : focus sur les copropriétés potentiellement les plus fragiles (classées « D »)

Source : Anah d'après Filocom 2013 – Traitement : GTC / FGn

Répartition des copropriétés classées en D selon leur taille (en nombre de logements)



Périodes de construction des copropriétés classées en D



Aujourd'hui, Sète agglomération méditerranéenne et ses communes membres disposent d'une connaissance partielle (ponctuelle) des difficultés. Le prochain PLH devra donc être l'occasion d'une amplification des actions dans ce domaine, aussi bien en termes de connaissance que de traitement des difficultés, en profitant notamment du Plan « Initiatives copropriétés », dont SAM a été retenu (comme cela a été précisé précédemment) en tant que « site d'intérêt régional ».

D'ores et déjà, l'OPAH communautaire lancée en 2018 prévoit des actions d'accompagnement pour deux cibles prioritaires :

- Les copropriétés fragiles des années 1949 à 1990, à accompagner dans leurs travaux de rénovation énergétique ;
- Les copropriétés dégradées des centres anciens.

Bilan des actions en matière d'amélioration du parc privé

Depuis 2011, l'agglomération est couverte par plusieurs dispositifs opérationnels :

- **Un Programme d'Intérêt Général (PIG, 2011-2016, conduit par Urbanis) qui couvrait l'ancienne CA de Thau Agglo, les 6 communes ayant rejoint la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée en 2017 ayant auparavant une activité Anah en « diffus » (via 3 opérateurs : Urbanis, Soliha et Gefosat concernant les dossiers « énergie »).**
- **Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU, 2011-2016) dans le centre-ancien de Sète (conduite par In Situ), complétée par un PNRQUAD depuis 2010. Les deux dispositifs incluent des opérations publiques d'acquisition/amélioration d'immeubles dégradés en vue de leur revente à des investisseurs privés (avec un portage effectué par la SEM SA Elit) ou de leur transformation en logements sociaux (par l'OPH de la Ville de Sète, désormais communautaire : THAU HABITAT).**
Ainsi, l'OPAH a pour vocation d'inciter les propriétaires de logements indécents à réaliser leurs travaux de rénovation, grâce aux aides financières déployées. S'ils ne les font pas, une DUP (Déclaration d'utilité publique) est alors prise, les rendant obligatoires dans un délai contraint. Si les propriétaires n'agissent toujours pas pour des raisons techniques ou budgétaires, la SEM ou l'OPH peuvent alors acquérir les logements.

En 2016-2017, les deux programmes arrivant à leur terme, une évaluation de ces deux dispositifs a été réalisée qui a mis en évidence la plus-value pour ce territoire des deux dispositifs. Ce faisant :

- **Une nouvelle OPAH RU a été lancée en 2017 jusqu'en 2021** dans les quartiers anciens de Sète. Outre l'habitat indigne, elle vise à traiter la précarité énergétique et est dotée d'un volet copropriétés dégradés ;
- **Depuis début 2018, l'intégralité du reste de la nouvelle agglomération est couverte par une OPAH communautaire. Celle-ci intègre des interventions spécifiques aux centres anciens des communes** (lutte contre la concentration de logements dégradés avec action renforcée sur les logements en rez-de-chaussée, remise sur le marché de logements vacants, redressement des petites copropriétés des centres anciens sur les plan juridique, technique et financier, actions façade).

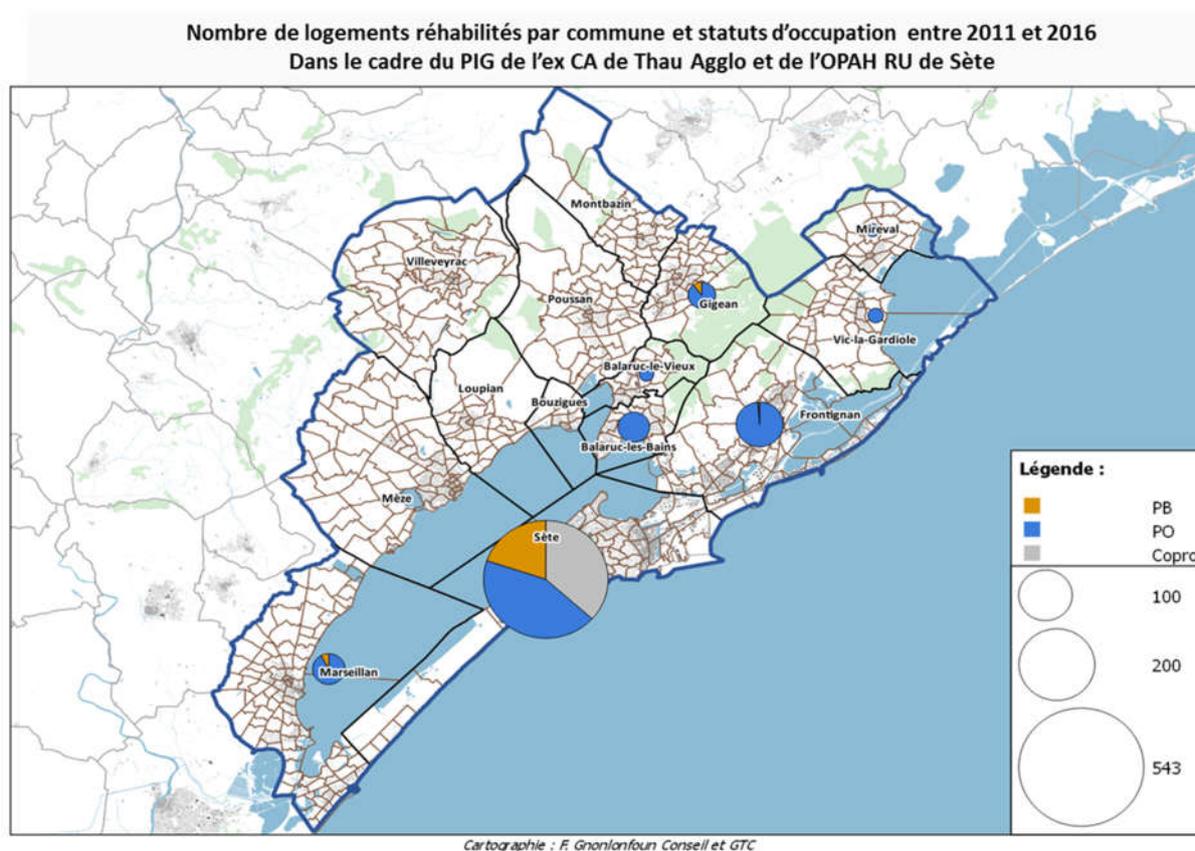
Aux côtés de l'Anah et de l'Etat (programme « Habiter Mieux »), Sète aggro méditerranée, délégataire de compétence, continue de déployer d'importantes aides sur fonds propres dans ces dispositifs.

Engagements financiers des partenaires sur la durée des nouveaux dispositifs (source : conventions initiales)

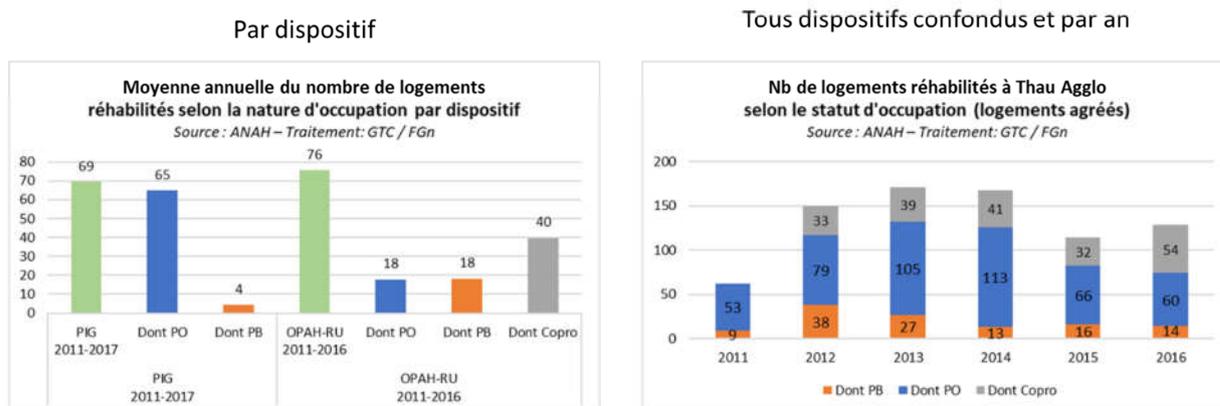
	Aides aux travaux (subventions)			Ingénierie		
	Anah	Etat Habiter Mieux	SAM	Anah	Etat Habiter Mieux	SAM
OPAH communautaire 2018-2022	5 337	748	750	423	174	700
OPAH RU 2017-2021	3 728	371	500	292	44	625

A noter : Des aides complémentaires ont été mobilisées dans certains cas pour le financement du reste à charge :

- > Caisses de retraites (notamment la CARSAT)
- > Fondation Abbé Pierre (projet de travaux lourds)
- > MDPH

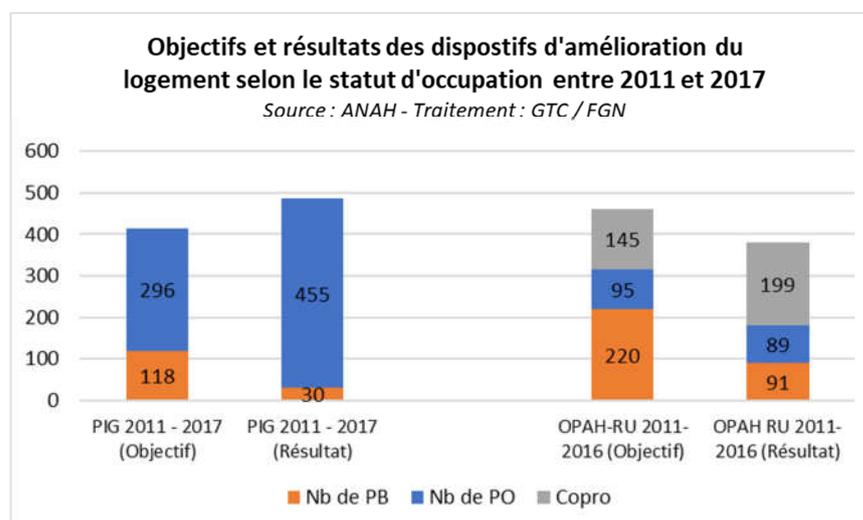


Nombre de réhabilitations annualisées par statut d'occupation

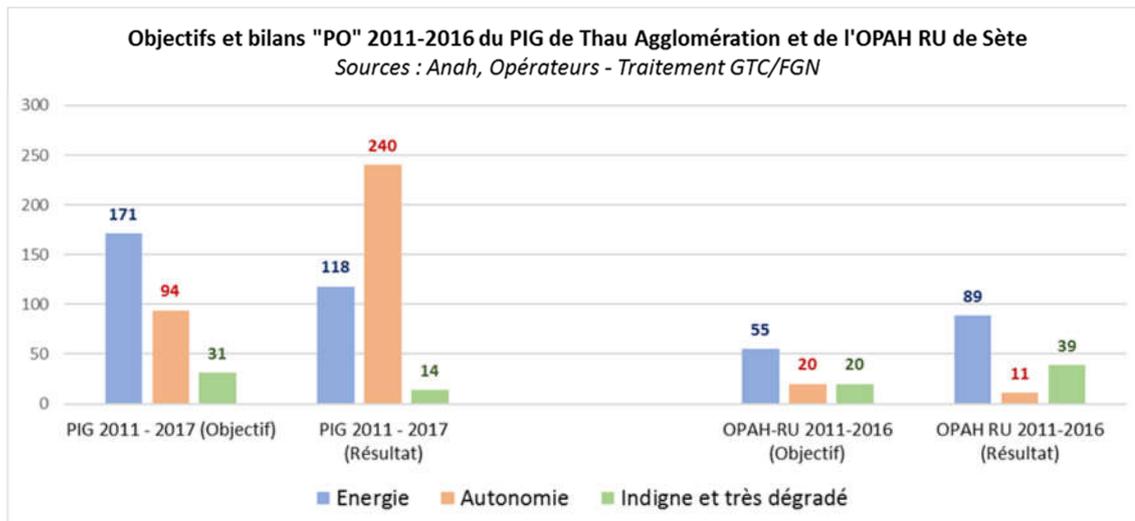


Le bilan des dispositifs mis en place entre 2011 et 2016 met en évidence :

- **Globalement, de très bons résultats quantitatifs, les objectifs du PIG ayant été dépassés** (mais avec une forte réorientation de l'activité en direction des propriétaires occupants) **et ceux de l'OPAH RU presque atteints** (dépassés en matière d'amélioration de logements en copropriétés et de travaux énergétiques chez les propriétaires occupants, mais pas atteints concernant l'amélioration/production aidée de logements locatifs privés). (Cf. graphique suivant);



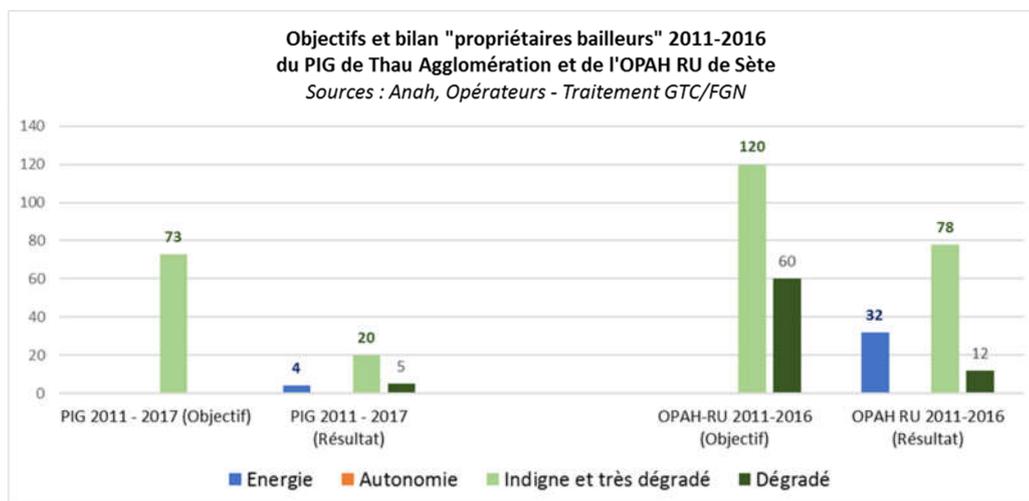
- **Une forte activité du côté des propriétaires occupants**, y compris au sein de l'OPAH RU, notamment en matière d'adaptation des logements/autonomie.



Cette dynamique est cohérente avec la réorientation des objectifs de l'Anah vers ce public engagés en 2011.

A noter : contrairement à ce qui avait été prévu, au sein du PIG, les dossiers « autonomie » (adaptation des logements pour face au handicap lié à l'âge) ont été deux fois plus nombreux (240) que les dossiers « amélioration énergétique » (122). Il est vrai que, comme cela a été dit précédemment, le territoire se caractérise par une forte proportion de personnes âgées : l'enjeu « autonomie » y apparaît donc aussi important que celui de la lutte contre la précarité énergétique.

- **Des objectifs plus difficiles à atteindre du côté des propriétaires bailleurs**, y compris ceux quantitativement plus importants de l'OPAH RU.



Ces difficultés s'expliquent :

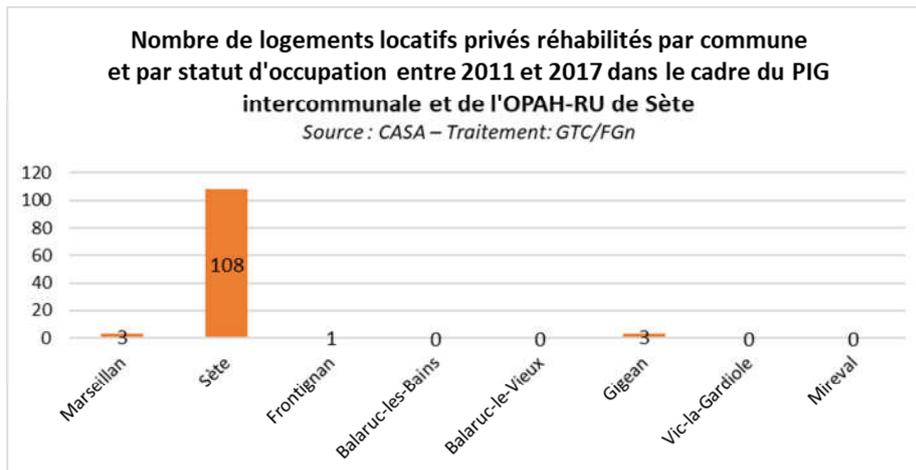
- Par la baisse des subventions aux propriétaires bailleurs intervenue durant les dispositifs (décision nationale de l'Anah) ;

- Concernant le PIG, par le fait que ce type de dispositif « généraliste » et incitatif s'avère moins efficace pour traiter les situations de grande dégradation, qui nécessitent une ingénierie renforcée couplée à des outils plus coercitifs. En ce sens, la mise en œuvre d'une OPAH à volet renforcé dans les centres anciens apparaît plus adaptée ;
- Plus globalement, par le fait que les situations restant à traiter sont désormais souvent « les plus compliquées » et donc les plus lourdes à traiter.

Néanmoins, le bilan des logements locatifs améliorés avec une aide de l'Anah et des collectivités ne tient pas compte :

- Des logements améliorés par leur propriétaire sans aide de l'Anah, mais en profitant :
 - Des conseils apportés par les équipes opérationnelles,
 - De actions de repérage et de signalement de l'habitat indigne permises par les dispositifs en partenariat notamment avec l'ARS et le CHRS de Sète: ainsi, sur le PIG par exemple, 216 signalements ont été traités par l'équipe pré-opérationnelle (174 logements indécents, 16 logements avec arrêtés d'insalubrité, 6 locaux déclarés impropres à l'habitation) ;
 - de la dynamique globale de revalorisation urbaine permise en particulier par l'OPAH RU de Sète ;
- des logements acquis et améliorés par l'OPH au sein de l'OPAH RU.

Dans ce contexte, on notera que l'activité « bailleurs » s'est concentrée sur Sète dans le cadre de l'OPAH RU :



Un des objectifs des nouveaux dispositifs sera bien de poursuivre et d'amplifier les efforts de traitement de ces situations d'habitat dégradé, souvent concentrées dans certains centres anciens, en trouvant les bons leviers entre outils :

- Incitatifs, via des subventions majorées par les collectivités ;
- Mais également coercitives, via :
 - La généralisation sur tous les centres anciens du repérage exhaustif des situations de dégradation (travail engagé), et la mise en œuvre d'arrêtés et de DUP;
 - ponctuellement une maîtrise d'ouvrage publique des opérations. Il convient de noter les investissements dans ce domaine de l'OPH et de la SEM Elit, mais jusqu'à présent limités à la Ville de Sète ;

- le développement d'outils de type baux à réhabilitation qui, sur d'autres territoires, permettent de débloquent certaines situations.

Il s'agit bien de développer des approches globales, traitant, dans le cadre d'opérations d'aménagement, des logements mais également des espaces publics et de l'offre commerciale, à l'image de la démarche « Cœur de Ville » promue par l'Etat et dont bénéficiera la Ville de Sète.

En synthèse :

Des enjeux :

- ➔ de poursuite des efforts globaux d'amélioration du parc ancien :
 - en particulier en développant des outils plus coercitifs (y compris hors Sète) pour traiter les logements indécents et très dégradés, occupés et vacants, qui subsistent dans certains secteurs, dont les centres anciens
 - en amplifiant les efforts de rénovation énergétique du parc
 - en continuant l'aide au maintien à domicile des personnes âgées, via les subventions aux travaux visant à l'autonomie de ces ménages.
- ➔ d'amélioration de la connaissance du parc en copropriété et de ses fragilités, afin d'intervenir, de manière adaptée, le plus en amont possible, pour éviter la cristallisation des difficultés

2.4 Un parc de logements fortement soumis à la vocation touristique du territoire

La forte vocation touristique du territoire qui constitue un des moteurs de l'économie locale s'appuie sur la capacité à loger les touristes pour des durées très variables.

Deux catégories d'hébergement contribuent à cette capacité à loger les touristes :

- **Les structures d'hébergement touristiques proprement dites : une offre importante avec une forte composante en camping**

Libellé commune ou ARM	Chambres dans hôtels en 2019	Emplacements de camping en 2019	Lits dans Villages vacances en 2019	Lits dans Résidences de tourisme en 2019	Lits dans Auberges de jeunesse - Centre sportif en 2019	capacité d'accueil en places ou lits
	A	B	C	D	E	F=A+B+C+D+E
Balaruc-les-Bains	285	585	1551	1130	0	3551
Balaruc-le-Vieux	260	0	0	0	0	260
Bouzigues	40	48	0	0	0	88
Frontignan	73	528	0	70	0	671
Gigean	8	0	0	0	0	8
Loupian	0	101	0	0	0	101
Marseillan	70	3300	0	635	169	4174
Mèze	50	259	311	0	0	620
Mireval	0	0	0	0	0	0
Montbazin	0	0	0	0	0	0
Poussan	0	67	0	0	0	67
Sète	576	1039	379	516	192	2702
Vic-la-Gardiole	43	637	0	0	0	680
Villeveyrac	0	117	0	0	0	117
TOTAL S.A.M	1405	6681	2241	2351	361	13039

©Insee Source(s) : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux

Les quelques 13.000 places constituant la capacité d'accueil et d'hébergement touristique constituent une offre importante à comparer aux 57.000 résidences principales et aux 22.000 résidences secondaires de l'Agglomération. Cette offre se caractérise par :

- Une part importante en places de camping (51,2%) avec une forte concentration sur la commune de Marseillan (49 % des places de camping). L'offre d'hébergement sur cette commune est largement dominée par la place de camping.
- Un pôle significatif sur Balaruc-les-Bains lié à sa fonction thermale avec une offre davantage positionnée sur les villages vacances et les résidences de tourisme.
- Un pôle plus diversifié sur Sète.

Il convient de noter que sur les 6681 places de camping, 1250 sont louées à l'année ce qui veut dire que ces dernières constituent plus ou moins des résidences principales de fait qui peuvent préparer une installation plus durable sur l'Agglomération mais aussi constituer un refuge pour des personnes en situation de précarité sociale (cf. ci-dessous).

- **Des résidences secondaires qui peuvent se développer au détriment des résidences principales**

Les résidences secondaires constituent une autre forme d'accueil de touristes pour des périodes plus ou moins longues et récurrentes.

	Résidences secondaires et logements occasionnels en 2014	% des résidences secondaires et logements occasionnels en 2014
Balaruc-les-Bains	3949	54%
Balaruc-le-Vieux	93	8%
Bouzigues	189	19%
Frontignan	3068	23%
Gigean	56	2%
Loupian	195	16%
Marseillan	6017	61%
Mèze	962	15%
Mireval	57	4%
Montbazin	53	4%
Poussan	97	4%
Sète	6449	21%
Vic-la-Gardiole	679	30%
Villeveyrac	68	4%
CA du Bassin de Thau	21932	26%
Hérault	126486	18%
France métropolitaine	3251375	10%

source: INSEE RP 2014

Le parc de résidences secondaires représente plus du quart du parc de logement et pèse significativement sur son fonctionnement, notamment en termes de prix.

Les principales polarités sont celles évoquées pour l'hébergement touristique, Marseillan pour sa vocation balnéaire, Balaruc-les-Bains, plutôt pour sa vocation thermique et Sète pour des motifs plus diversifiés.

Le cas de Marseillan illustre une dynamique particulière mais qui pourrait s'étendre à d'autres communes. 61% des logements de Marseillan sont des résidences secondaires. La part de celles-ci s'est fortement développée ces dernières années comme l'indiquent les données ci-dessous :

en nombre de logements	variation 2009-2014
TOTAL	+ 207
résidences principales	+143
résidences secondaires	+408
logements vacants	-344

source: INSEE RP 2009-2014

La vacance a fortement régressé ces dernières années comme sur l'ensemble de l'Agglomération mais sur cette commune le secteur de la résidence secondaire en a largement plus profité que celui de la résidence

principale. Les données du recensement de 2016 confirment cette tendance entre 2014 et 2016 avec un gisement de vacants à remettre sur le marché qui s'est considérablement réduit. Or, la commune constitue un pôle de plus de 2.000 emplois localisés principalement dans la filière touristique.

La Ville a fait part lors des entretiens communaux d'un glissement significatif de logements locatifs privés vers les locations de courte durée du type Airbnb. Mais c'est autant de logements qui ne sont plus accessibles aux salariés travaillant sur la commune, sauf à payer des tarifs alignés sur les capacités financières des touristes.

La commune est certes carencée en termes de logements locatifs sociaux, mais dans l'attente d'un développement significatif de ce type d'offre, le maintien d'une offre locative privée constitue un enjeu réel dans un contexte où le désormais très faible taux de vacance ne permet plus de réalimenter la demande à destination touristique.

En synthèse :

Des enjeux :

- De maintien d'une offre locative de qualité pour les salariés exerçant dans les communes à forte vocation touristique
- De connaissance, de suivi et de régulation de l'évolution de l'offre liée à une transformation d'usage de locaux d'habitation en locaux de location touristique

3. L'ACCES AU LOGEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

Il s'agit dans ce chapitre d'identifier les besoins spécifiques :

- Des ménages en situation de fragilité face au logement
- Des personnes âgées et des personnes en situation de handicap
- Des jeunes
- Des saisonniers du tourisme et de l'agriculture
- Des Gens du Voyage

Pour cela, nous nous appuyerons sur les documents existants (Schéma départemental de l'autonomie, Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024 approuvé le 29/01/2019, PDALHPD, Diagnostic à 360° de l'Hérault) ainsi que sur une analyse fine du Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux.

En termes d'habitat, le **Diagnostic à 360° de l'Hérault** relève plusieurs constats sur le territoire :

Points forts :

- Une bonne dynamique partenariale
- Maillage territorial et suivi des ménages optimisés par l'antenne SIAO
- Une plate-forme de services développée par l'association Solidarité Urgence Sèteoise

Points faibles :

- Des situations qui transitent par l'hôtel avec orientation SIAO
- Une offre d'hébergement/logement accompagné insuffisamment développée hors Sète
- Besoins mal-couverts pour un public spécifique : femmes seules avec enfants, personnes âgées, jeunes sans ressources, personnes présentant des troubles psychiques, migrants.

Principales recommandations :

- Renforcer les dispositifs d'hébergement pour les familles afin d'éviter le recours à l'hôtel
- Proposer des modalités d'hébergement adaptées aux jeunes sans ressources
- Développer les dispositifs de logement accompagné

Des difficultés d'accès au logement sur le territoire

Le tableau suivant recense l'ensemble des demandes ayant cours en décembre 2015 selon la situation de logement actuelle des demandeurs. De manière générale, chacune des catégories de demandeurs présente des chiffres supérieurs à ceux de la France métropolitaine. La part des demandeurs sans logement autonome, qui souvent sont dans des situations très instables et/ou de grande précarité, est considérable sur la CA, presque trois fois supérieure à l'échelle nationale. Cette proportion est également très élevée pour les demandeurs disposant d'un logement autonome, 9 pour l'agglomération contre 4,2

pour la France. Enfin, la catégorie des décohabitants, c'est-à-dire les jeunes qui souhaitent quitter le domicile familial, présente un rapport de 7,5 alors qu'il est de 2,8 à l'échelle nationale. Les jeunes ont donc de grandes difficultés à partir de chez leurs parents pour intégrer un logement autonome au sein du parc locatif social du territoire. Ce constat est renforcé par l'absence de résidence étudiante au sein de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée.

demandes en cours et satisfaites selon la situation de logement actuelle -

source : SNE- données à fin décembre 2015

		TOTAL	sans logement autonome	décohabitants	en structure d'hébergement	en résidence étudiante	logement autonome	
		Total	Sans abri	Chez parents/enfants	Sous-loc. ou hébergé temp.	Résidence étudiant	Loc. HLM	Non Saisie
			Squat		Structure d'hébergement		Propriétaire occupant	
			Hôtel		RS, foyer		Loc. parc privé	
			Camping, caravanning		RHVS		Logé gratuit.	
			Chez particulier		Centre enfance famille		Logement fonction	
France	demandes en cours	1884897	181185	235731	169140	7276	1290939	626
	demandes satisfaites	481596	41520	85694	45527	1871	306984	
	rapport demandes en cours / satisfaites	3,9	4,4	2,8	3,7	3,9	4,2	
Languedoc-Roussillon	demandes en cours	72548	7714	7074	4498	159	53100	3
	demandes satisfaites	13576	1383	2050	1154	17	8972	
	rapport demandes en cours / satisfaites	5,3	5,6	3,5	3,9	9,4	5,9	
SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE	demandes en cours	4331	479	427	313	1	3111	0
	demandes satisfaites	510	38	57	69	0	346	0
	rapport demandes en cours / satisfaites	8,5	12,6	7,5	4,5		9,0	

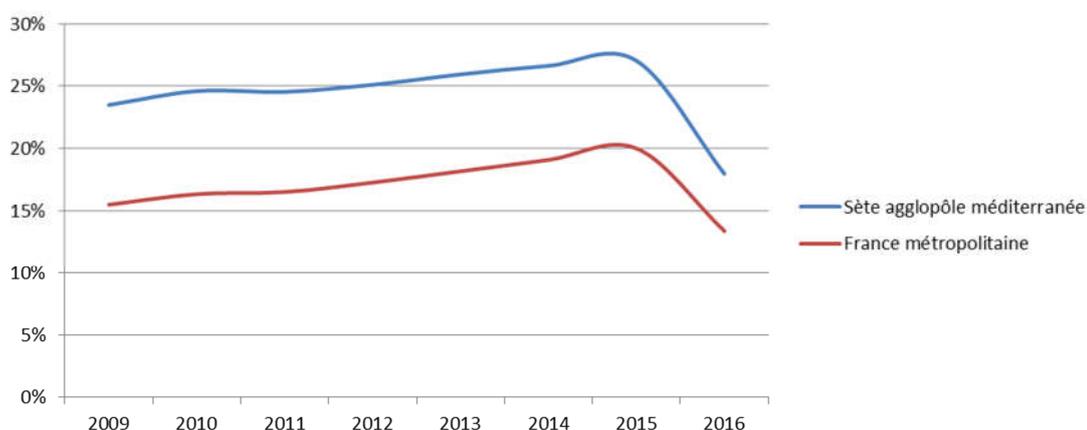
3.1 Les besoins en logement et hébergement des publics fragiles

Une diminution en 2015 du nombre d'allocataires CAF percevant le RSA sur Sète agglomération méditerranéenne

Bien que la courbe de l'évolution du taux d'allocataires du RSA au sein de Sète agglomération méditerranéenne suive la même tendance qu'au niveau national, ceux-ci sont proportionnellement plus nombreux à l'échelle de l'agglomération témoignant ainsi d'une précarisation de sa population. La prime d'activité, entrée en vigueur le 1er janvier 2016, explique la baisse des allocataires du RSA de ces dernières années, car elle est venue le remplacer dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste).

Figure 9 Taux d'allocataires percevant le RSA au sein des allocataires de la CAF

Source : données CAF



Un suivi des ménages en difficulté dans leur logement via la Commission Territoriale Droit aux Logements

En 2015, le territoire a reconnu 18 dossiers prioritaires au titre du DALO. Les niveaux d'investigation ne pouvant être poussés plus loin à cause de la sécrétisation des données, nous ne disposons pas d'informations sur le relogement des ménages DALO. Mais, compte-tenu du faible niveau de dossiers reconnus prioritaires, nous pouvons supposer que le nombre de relogement est très faible.

L'offre de logement spécifique à destination des personnes fragiles sur le territoire¹⁵ (cf. tableau détaillé en annexe)

	CHRS, LHSS, établissement d'accueil mère-enfant	Résidences sociales, FJT, FTM	Maison relais	CADA, autre centre d'accueil	Total de places en structure d'hébergement pour adultes	Taux d'équipement en hébergement pour adulte	Total de places en structure d'hébergement pour adultes en difficulté	Taux d'équipement en hébergement pour adulte en difficulté
SAM	95	65	25	0	90	1.5	95	1.6
Dep 34	673	1100	276	719	1376	2.4	1392	2.5

¹⁵ Les structures d'hébergement pour adultes en difficulté regroupent les CHU, CHRS, autre centre d'accueil, CADA et autre centre pour les demandeurs d'asile, établissement mère-enfant. Les structures d'accueil pour adulte comptent les FTM, FJT, résidence sociale, pension de famille, maison-relais.

Un territoire bien équipé en structure d'hébergement au regard de la loi du 25 mars 2009¹⁶, toutes situées sur la commune Sète

La loi définit un objectif minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants « *pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants* ».

Sur Sète agglomération méditerranéenne, les communes concernées sont Balaruc-les-Bains, Frontignan, Gigean, Marseillan, Mèze, Poussan Sète et Villeveyrac ce qui représente 108 997 habitants en 2014 soit une obligation de 54 places.

Le territoire qui accueille actuellement 185 places d'hébergement pour les populations fragiles est donc au regard de cette obligation plutôt bien équipé. Si nous regardons les taux d'équipement en fonction du type de public accueilli, nous constatons que le territoire est aussi bien pourvu en équipement d'hébergement pour adulte en difficulté qu'en équipement d'hébergement pour adulte. Ces taux sont néanmoins bien inférieurs à ceux du département de l'Hérault.

Le constat global d'un territoire suffisamment équipé n'est d'ailleurs pas tout à fait partagé par les professionnels du logement, et notamment par l'Association Jeunes Habitat qui déplore le manque de place en CHRS pour le public jeune. Si les structures d'accueil sont toutes localisées sur Sète, quelques places d'hébergement se situent sur la commune de Frontignan. D'après l'Association Solidarité Urgence Sétoise, cette concentration des places d'hébergement dans le Triangle urbain central a pour inconvénient de délocaliser les personnes qui viendraient des communes avoisinantes, entraînant parfois la perte des liens de solidarité.

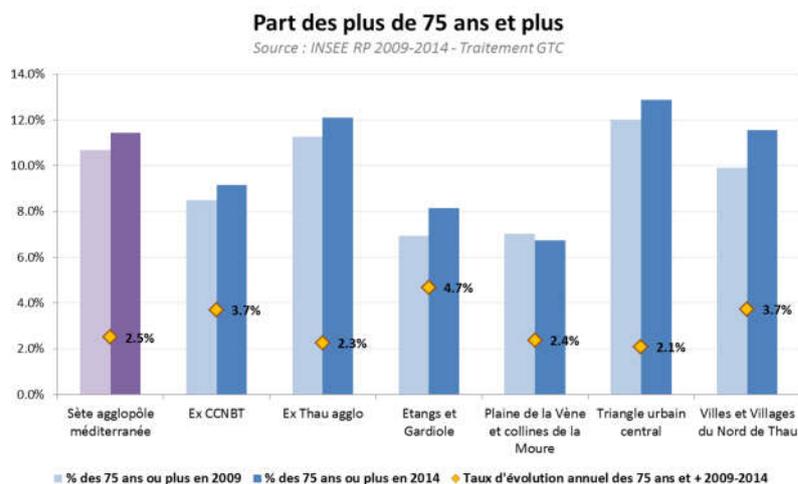
L'association fait également le constat d'une augmentation de la demande de logement adapté alors que l'offre ne parvient pas à suivre, ce qui provoque des délais d'attente très longs. Selon elle, il faudrait privilégier le logement adapté, de type intermédiation locative et maisons-relais, qui répond aux besoins à la fois en termes de logement mais aussi en termes d'accompagnement social.

3.2 Les besoins en logement liés au vieillissement de la population

Une forte évolution des personnes âgées

La population de Sète agglomération méditerranéenne connaît un phénomène de vieillissement qui pose la question des logements et hébergements adaptés à la perte d'autonomie pour les personnes âgées et les personnes connaissant une mobilité réduite.

¹⁶ Article L312-5-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

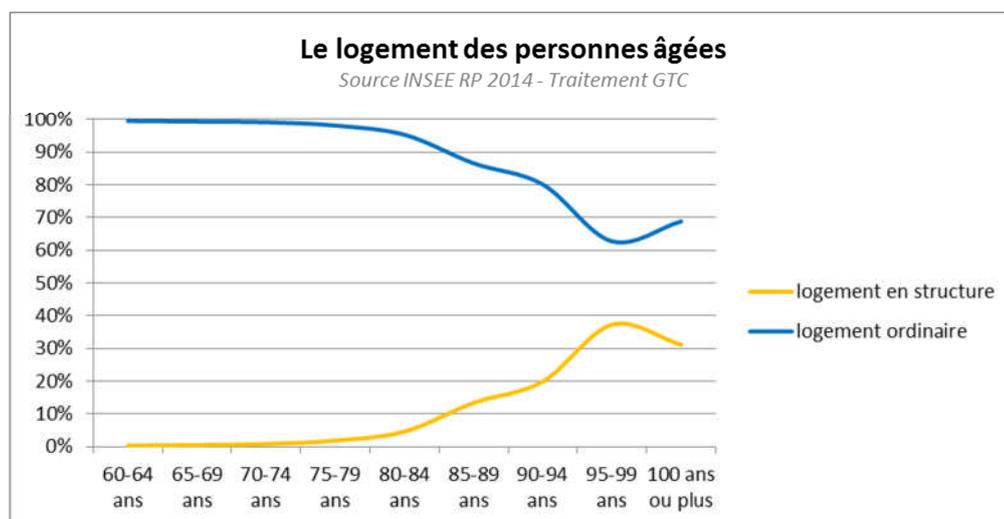


Les personnes âgées sont majoritairement propriétaires de leur logement, ce qui pose la question de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé. La part des locataires du parc privé est supérieure au référent départemental alors même que celle des locataires du parc social est équivalente. D'après le Schéma départemental de l'autonomie 2017-2021, il existe plusieurs freins à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : manque d'anticipation de la part des ménages, coût des aménagements, complexité des dossiers d'aide.

Figure 10 Répartition des 65-79 ans et des 80 ans et plus selon leur statut d'occupation sur la CA en 2014

	65-79 ans		80 ans et plus	
	SAM	Hérault	SAM	Hérault
Propriétaire	74%	77%	72%	76%
Locataire privé	17%	14%	19%	15%
Locataire HLM	7%	6%	7%	6%
Autre	2%	2%	3%	3%

La majorité des personnes âgées vivent dans un logement ordinaire. Ce n'est qu'à partir de 95 ans que la part de personnes vivant en structures dédiées (service ou établissement de moyen ou long séjour, maison de retraite, foyer ou résidence sociale) dépasse les 30% mais cette part diminue ensuite de nouveau.



L'offre de logement spécifique pour les personnes âgées sur le territoire (cf. tableau détaillé en annexe)

	dont EHPAD en nb de places	dont autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie...) en nb de places	Indice d'équipement pour 1000 personnes de plus de 75 ans
Balaruc-le-vieux	75		350
Frontignan	219		88
Gigean	73		207
Marseillan	92		90
Mèze	132		104
Mireval	65		215
Poussan	61	16	176
Sète	262	184	72
Vic-la-Gardiole	62		269
Villeveyrac	62		192
SAM	1103	200	91
Hérault	9975	566	98

Le taux d'équipement pour les personnes âgées de l'agglomération (91) est inférieur à l'indice départemental (98) qui lui-même est très inférieur à l'indice de la France métropolitaine (123)¹⁷. Certaines communes sont bien mieux dotées que d'autres comme Balaruc-le-Vieux, Gigean, Mireval, Poussan, Vic-la-Gardiole et Villeveyrac. D'autres sont largement sous-équipés, et notamment le Triangle urbain central.

En termes de typologie d'établissement, Sète agglomération méditerranéenne compte majoritairement des EHPAD qui s'adressent aux personnes âgées dépendantes. Une réflexion pourrait être engagée sur le développement de places d'hébergement / solutions de logement destinées aux personnes âgées autonomes.

¹⁷ Source : Observatoire des territoires, DREES, Données 2015, <http://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/observatoire-des-territoires/fr/taux-d-equipement-en-places-d-hbergement-pour-personnes-g-es-de-75-ans-et-plus>

3.3 Les besoins en logement liés aux situations de handicap

L'analyse de l'Aide Personnalisée à l'Autonomie permet de déterminer un certain nombre de besoins des ménages en fonction de leur degré d'autonomie.

Encart explicatif

La grille nationale Aggir permet d'évaluer le degré de dépendance du demandeur de l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa), afin de déterminer d'une part l'éligibilité à l'allocation, et d'autre part le niveau d'aide dont il a besoin. En fonction de son degré de dépendance, la personne âgée est classée dans un groupe iso-ressources (Gir), la dépendance la plus forte concernant le groupe 1.

Gir 1 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants, ou personne en fin de vie. Gir 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente. Gir 3 : Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels. Gir 4 : Personne n'assurant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillement, ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas. Gir 5 : Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage. Gir 6 : Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.
Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'APA.

10% d'adultes handicapés et 670 enfants allocataires de l'AEH

Le tableau ci-dessous recense les bénéficiaires des allocations de la CAF liées au handicap. Sont ici étudiées l'Allocation Adulte Handicapé¹⁸ et l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé¹⁹. Le nombre d'allocataires adulte et enfants a augmenté ces dernières années.

	Ménages allocataires aah 2016	Part au sein de l'ensemble des allocataires en 2016	Ménages allocataires AEEH 2016
Sète aggl opôle méditerranée	2503	10%	670
Hérault	23468	9%	6460

¹⁸ Allocation sous condition de ressources

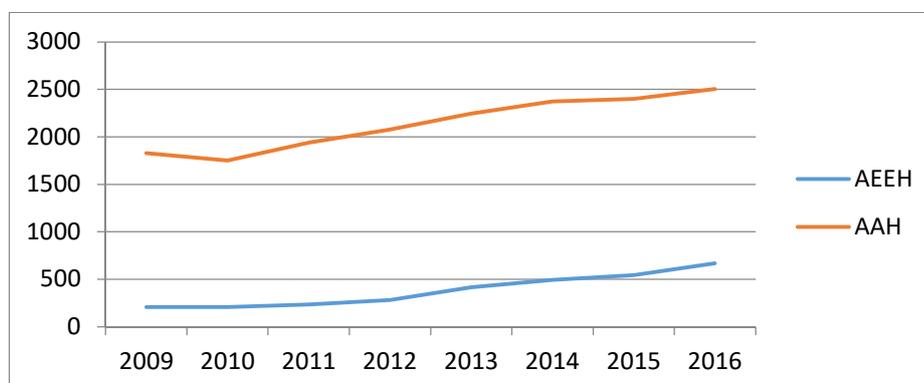
¹⁹ L'AEH s'adresse aux familles ayant à leur charge des enfants handicapés. Pour en bénéficier, l'enfant doit remplir plusieurs conditions :

- être âgé de moins de 20 ans ;
- avoir une incapacité permanente d'au moins 80 %. Celle-ci peut aussi être comprise entre 50 % et 80 % si l'enfant fréquente un établissement spécialisé ou si son état exige le recours à un service d'éducation spécialisée ou de soins à domicile ;
- ne pas résider en internat avec prise en charge intégrale des frais de séjours par l'Assurance maladie, l'État ou l'Aide sociale.

Le nombre des allocataires de l'AAH et de l'AEEH a augmenté de manière quasi constante ces dernières années. A noter que les enfants bénéficiaires de l'AEEH sont trois fois plus nombreux en 2016 qu'en 2009.

Figure 11 Evolution du nombre d'allocataires de l'AAH et de l'AEEH

Source : INSEE RP 2014



L'ensemble de ces informations ne permettent cependant pas d'appréhender la réalité des besoins en logement des ménages concernés. En effet, les besoins diffèrent en fonction de la nature des handicaps. Le Schéma départemental de l'autonomie fait apparaître qu'avec 1,5 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, le territoire de l'agglomération est celui qui présente le plus faible taux du département.

D'après le CCAS de Sète, la problématique du handicap physique est peu présente. Par contre, beaucoup de besoins proviennent de personnes avec des difficultés psychiques (addictions, problème de santé mental) et ne trouvent pas forcément de réponse. L'offre de logement thérapeutique est très insuffisante. L'hébergement d'urgence n'est pas adapté pour ce type de public et ils ont des difficultés à accéder au logement ordinaire. Le Schéma départemental de l'autonomie souligne une offre inadaptée pour répondre aux besoins des personnes avec troubles psychiques et cognitifs qui nécessitent un accompagnement spécifique. Il préconise de développer les offres d'accompagnement à domicile et de créer des places d'accueil spécialisées.

L'offre de logement spécifique pour les personnes en situation de handicap sur le territoire (cf. tableau détaillé en annexe)

Territoires	Adultes				Enfants	
	Foyers	MAS	ESAT	Autres pour adultes handicapés (appartement thérapeutique, établissement expérimental...)	IME	Autres pour enfants handicapés (établissement expérimental...)
Frontignan	78		110			
Mèze		30				
Sète					120	
SAM	78	30	110	0	120	0
Hérault	1753	443	1570	139	810	145

La Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranée compte au total 348 places en hébergement à destination des personnes handicapées, dont 120 en structures d'accueil pour les enfants handicapés. Le Schéma départemental de l'autonomie souligne le manque de places en établissements pour adultes handicapés. Il y a en effet un besoin de fluidifier les parcours de vie des personnes handicapées. Dans le cadre de l'amendement Creton, certains jeunes adultes sont maintenus dans des

structures pour enfants handicapés, faute de places en établissements pour adultes handicapés. L'insuffisance du nombre de places en unités intégrées aux EHPAD pour personnes handicapées vieillissantes est également un élément mis en avant par le Schéma.

L'adaptation dans le parc social et privé

Le CCAS de Montbazin a relevé que les personnes âgées sont pour beaucoup des propriétaires du centre ancien qui n'ont pas les moyens de faire des travaux d'isolation dans leur logement. De plus, ces habitations comportent plusieurs étages avec des escaliers étroits peu adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite. Il manque de logements de petite taille pour répondre à une demande importante de personnes âgées entre 50-60 ans, issues du parc ancien, dont les enfants sont partis.

Le CCAS De Sète a de plus en plus à faire à des personnes âgées expulsées de leur logement principalement en raison d'impayés de loyers. Cela se produit beaucoup quand l'un des deux conjoints décède. Le problème est que les structures d'hébergement d'urgence ne sont pas adaptées à la gérontologie. Le Schéma départemental de l'autonomie note également le manque d'offre de courte durée permettant de répondre à ces situations transitoires.

Non seulement l'offre en logement social est complètement saturé sur la Ville de Sète, mais en plus les personnes âgées sont un public qui a des difficultés d'adaptation. Beaucoup d'entre elles refusent une proposition de LLS car ils ne veulent pas quitter leur logement ou leur quartier.

3.4 Les besoins en logement des jeunes

Un territoire qui accueille 15% de jeunes de 15-29 ans

15% des habitants de Sète agglomération méditerranéenne ont entre 15 à 29 ans. Ce taux est inférieur aux référents, particulièrement le référent départemental qui est très élevé. La population des 15-19 ans est donc moindre sur le territoire de l'agglomération même si elle est en progression depuis 2009.

Figure 12 Les jeunes de 15 à 29 ans

Source : INSEE RP 2014

Territoires	15-29 ans en 2009	% des 15-29 ans en 2009	15-29 ans en 2014	% des 15-29 ans en 2014	Taux d'évolution des 15-29 ans
Etangs et Gardiole	1040	17,0%	1006	15,4%	-0,7%
Plaine de la Vène et collines de la Moure	2551	15,7%	3038	15,9%	3,6%
Triangle urbain central	11725	15,9%	11664	15,3%	-0,1%
Villes et Villages du Nord de Thau	3179	14,3%	3183	13,9%	0,0%
Sète agglomération méditerranéenne	18495	15,6%	18892	15,1%	0,4%
Hérault	201560	19,5%	212996	19,2%	1,1%
Occitanie	964268	17,6%	979767	17,1%	0,3%
France métropolitaine	11645291	18,6%	11445984	17,9%	-0,3%

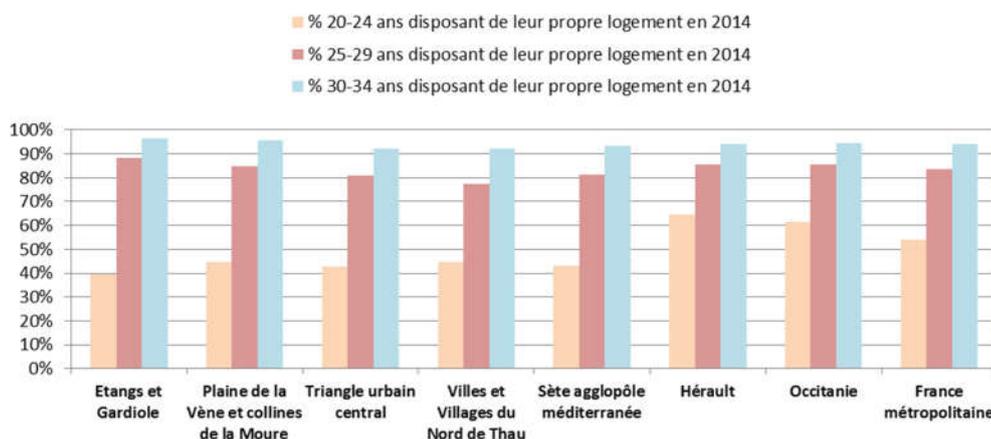
Localement, ce sont les communes de la Plaine de la Vène et Collines de la Moure qui ont permis la progression de cette population avec un taux d'évolution particulièrement élevé. Le reste des sous-

territoires présente un taux nul ou négatif mais le Triangle urbain central recense près des deux tiers de cette population.

Des difficultés pour les jeunes de se loger

Part des moins de 35 ans disposant de leur propre logement selon leur tranche d'âge

Source : INSEE RP 2014 - Traitement GTC



Globalement, l'accès au logement autonome semble plus difficile pour les jeunes de l'agglomération que pour les jeunes issus des territoires de référence, particulièrement pour la tranche d'âge 20-24 ans.

- Pour les 20-24 ans, la situation est très tendue pour les sous-territoires Etangs et Gardiole et le Triangle urbain central.
- Pour les 25-29 ans, les Villes et Villages du Nord de Thau présente un taux extrêmement bas, la grande taille des maisons individuelles pouvant justifier le fait que les jeunes restent plus longtemps vivre chez leurs parents.
- Pour les 30-34 ans, les communes présentant la situation la plus tendue sont celles du Triangle urbain central et des Villes et Villages du Nord.

Le logement spécifique des jeunes

Il existe un seul Foyer de Jeunes Travailleurs sur le territoire de l'agglomération qui est situé sur la commune de Sète. Celui-ci compte 65 places et, d'après l'association Habitat Jeunes en charge de la gestion de la résidence, la durée moyenne de séjour est de six mois.

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Statut (public / privé)	Public
Résidences sociales (résidences sociales FJT, FTM...)								
HABITAT JEUNES SETE	SETE	14 RUE LOUIS BLANC	01-juil-75	65	65		Privé	Foyer de Jeunes travailleurs. Public mixte.

Le CCAS de Sète fait le constat d'un nombre de plus en plus important de jeunes de moins de 18 ans et en rupture familiale qui se retrouvent à la rue et sans ressources.

3.5 Les besoins en logement des saisonniers

Même si le travail saisonnier correspond dans de nombreuses communes à de l'emploi local, certaines voient leur population augmenter fortement durant la saison estivale en lien avec l'activité touristique. L'ancien PLH avait déjà pointé un besoin de 300 logements pour les saisonniers de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne. A ce jour, aucune action n'a été mise en œuvre mais un projet de structure d'accueil modulable à destination des saisonniers en été et adapté pour accueillir du tourisme d'affaire ou d'événements sportifs le reste de l'année est en cours d'élaboration sur la commune de Marseillan.

3.6 La réponse aux besoins des gens du voyage

Des efforts à poursuivre en termes d'aires d'accueil et d'aires de grand passage

Sète agglomération méditerranéenne compte trois aires d'accueil des gens du voyage.

- 1 aire de 44 places sur la commune de Marseillan
- 1 aire de 36 places située entre Frontignan et Balaruc-les-Bains
- 1 aire pouvant accueillir jusqu'à 150 caravanes à Mèze

Les aires de Marseillan et Frontignan sont ouvertes toute l'année. Celle de Mèze n'est ouverte que 7 mois sur 12 au moment des grands passages estivaux. Ces équipements fonctionnent bien et semblent répondre à un besoin exprimé sur le territoire. Néanmoins, ils ne suffisent pas à répondre aux objectifs fixés dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé pour la période 2011-2017.

Figure 13 Tableau récapitulatif des communes inscrites au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Territoires	Aire d'accueil	Aire de grand passage	Observations
Marseillan	44		
Balaruc-les-Bains / Frontignan	36		
Sète	36		L'aire est à réaliser sur le territoire communautaire
Gigean	36		L'aire est à réaliser sur le territoire communautaire
Frontignan		180	L'aire est à réaliser sur le territoire communautaire
Mèze		170	

La commune de Gigean a proposé plusieurs terrains à l'Etat qui ont été jusqu'à présent refusés.

Une problématique de cabanisation sur le territoire

D'après les entretiens menés dans les communes, il apparaît que certains ménages se sédentarisent sur des terrains sans autorisation. Par exemple, certains acquièrent des terrains agricoles sur lesquels ils posent leur mobile-home (4 communes concernées : Sète, Gigean, Balaruc-le-Vieux et Poussan). Des jugements avec obligation de détruire sont prononcés, mais les ménages ne payent pas forcément les astreintes et les procédures ne sont pas suivies d'effet (pas de recours à la force publique, pour valeur d'exemple). Parfois, la proposition d'intégrer un logement social est déclinée car ils refusent de vivre en appartement. Le développement de terrains familiaux serait une solution à développer. La commune de Gigean a par exemple un projet d'habitat adapté pour 7 à 8 familles sédentarisées.

En synthèse :

- Une offre en structure d'hébergement insuffisante, notamment à destination des jeunes victimes de plus en plus du sans-abrisme.
- Une part de personnes âgées en augmentation, qui est majoritairement propriétaire de son logement et qui rejoint très tardivement les structures d'accueil adaptées.
- Malgré tout, un territoire plutôt sous-équipé en structures d'accueil adaptées.
 - Des besoins pour le public connaissant un handicap physique difficile à appréhender mais l'expression d'un manque de solutions pour les personnes souffrant d'un handicap psychique.
- Un accès au logement autonome pour les jeunes du territoire plus difficile que pour les territoires de référence.
- Des besoins en logement saisonnier liés à l'activité touristique
- Une prise en compte de l'accueil des gens du voyage encore insuffisante

4. LA POLITIQUE DU TERRITOIRE EN MATIERE D'HABITAT

4.1 Les potentialités foncières

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) ... sur l'ensemble des communes y compris sur celles du Nord de Thau qui représentent un enjeu pour ce nouveau PLH ;
2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les Communes et leurs élus, dans l'identification des gisements fonciers potentiels pour le futur PLH et son volet foncier.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les Communes a été ponctué par des temps de :

- rencontres : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;
- co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les enjeux pour la Commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
- échanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.



De notre 1ère vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de contrats de mixité sociale, de grands projets, devra être opéré.

Cette 2ème phase d'échanges et de travail avec l'ensemble des communes et partenaires doit permettre d'établir les projets et gisements potentiels pouvant accompagner et animer le futur PLH

Il s'agira par ces échanges et la prise en compte de données complémentaires d'aboutir dans les étapes à venir au « potentiel foncier réel et opérationnel » du futur PLH.

Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes

1^{ère} étape : constitution des 1ers traitements et support sous SIG

- Prise en compte des « zonages » des POS et PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)
- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (ER pour logements, de servitudes de mixités sociales) mais également de périmètres (OPAH / PIG, QPV, ...) et de conventions avec l'EPF ;
- Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé, ...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides, ...), de la Loi Littoral.

Les cartes supports – 1ers traitements



Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2^{ème} étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés ;
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

Objectif : Constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les Communes.

Les cartes « terrains »

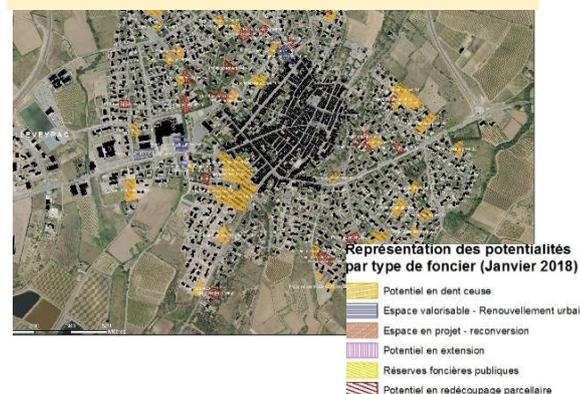


3^{ème} étape : rencontre avec les 14 Communes du territoire, sous forme d'entretiens individuels - Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés ;

- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la Commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets ;
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Objectif : Consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la Commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.

Les cartes issues des 1ers échanges et de confrontation des regards



La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir de Septembre 2017.

Les premières Communes ont été rencontrées à partir d'Octobre/Novembre 2017. Certaines communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU ; d'autres en cours d'approbation.

Les rencontres engagées ont ainsi permis que le travail de recensement des potentialités foncières vienne :

1. alimenter la réflexion des Communes concernant leur projet à venir, leur programmation ;
2. les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de mixité suffisante ;
3. Les amener à regarder les potentialités existantes dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.

Commune	Situation PLU
Balaruc-les-Bains	Approuvé
Balaruc-le-Vieux	Arrêté, en cours d'approbation
Bouzigues	Approuvé
Frontignan	Arrêté, en cours d'approbation
Gigean	Approuvé
Loupian	Approuvé
Marseillan	Approuvé
Méze	Approuvé
Mireval	Approuvé
Montbazin	Arrêté, en cours d'approbation
Poussan	Arrêté, en cours d'approbation
Sète	Modification en cours (pour intégration de l'AVAP)
Vic-la-Gardiole	Approuvé
Villeveyrac	Approuvé

Il ressort de ces premières rencontres un regard tout particulier sur l'utilisation et la mobilisation des outils de mixité sociale.

Toutes ont mise en place des règles de mixité sociale au sein des zones U ou de périmètres plus restreints. Certaines sont allées jusqu'à identifier et matérialiser des objectifs de mixité plus importants à travers des emplacements réservés (ER).

Sur de grands projets, elles mobilisent des partenaires, aménageur et/ou EPF pour les accompagner sur la maîtrise foncière, le phasage.

L'échange avec les Communes n'a pas consisté à la prise d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards et au croisement des potentialités relevées.

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactant (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire, ...), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.



Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation, ...).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ». Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la



construction de logements neufs », mais également de type « renouvellement urbain », constitués de « bâtis anciens délaissés et mutables » et de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « caves coopératives » mais également ceux d'anciens équipements (maison de retraite) ou activités économiques en proximité de cœur de bourg.



Une approche qui a privilégié les potentialités au sein des espaces déjà urbanisés, l'aménagement de « dents creuses » le long des principaux axes de desserte du territoire.

Tout le travail de repérage foncier a porté sur les espaces de centralité et des quartiers périphériques contenus au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. Notre approche n'a pas porté sur l'identification de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.



Les échanges avec les communes ont souligné la prise de conscience de l'importance du potentiel (« résiduel ») restant au sein des quartiers pavillonnaires, sous forme de dents creuses ou de possibilités en « redécoupage parcellaire ». Ils ont également porté sur l'identification d'espaces valorisables par la mutation de bâtis anciens le long des principaux axes de dessertes, mais également en frange des bourgs.

Ainsi, l'approche foncière apportée par la démarche de constitution du nouveau PLH, a participé à la réflexion des communes sur les possibilités et les modes de faire permettant le développement d'opérations à terme au sein des espaces centraux anciens mais également aux franges dans les tissus pavillonnaires, la nécessaire maîtrise de ces espaces, de leur anticipation dès à présent



Une base de données constituée sous SIG à la parcelle apportant une qualification foncière aux futures potentialités

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie ». Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. De mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé) ;

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération dans une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort qu'une

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel en réflexion (En reconversion)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel en réserves foncières publiques
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

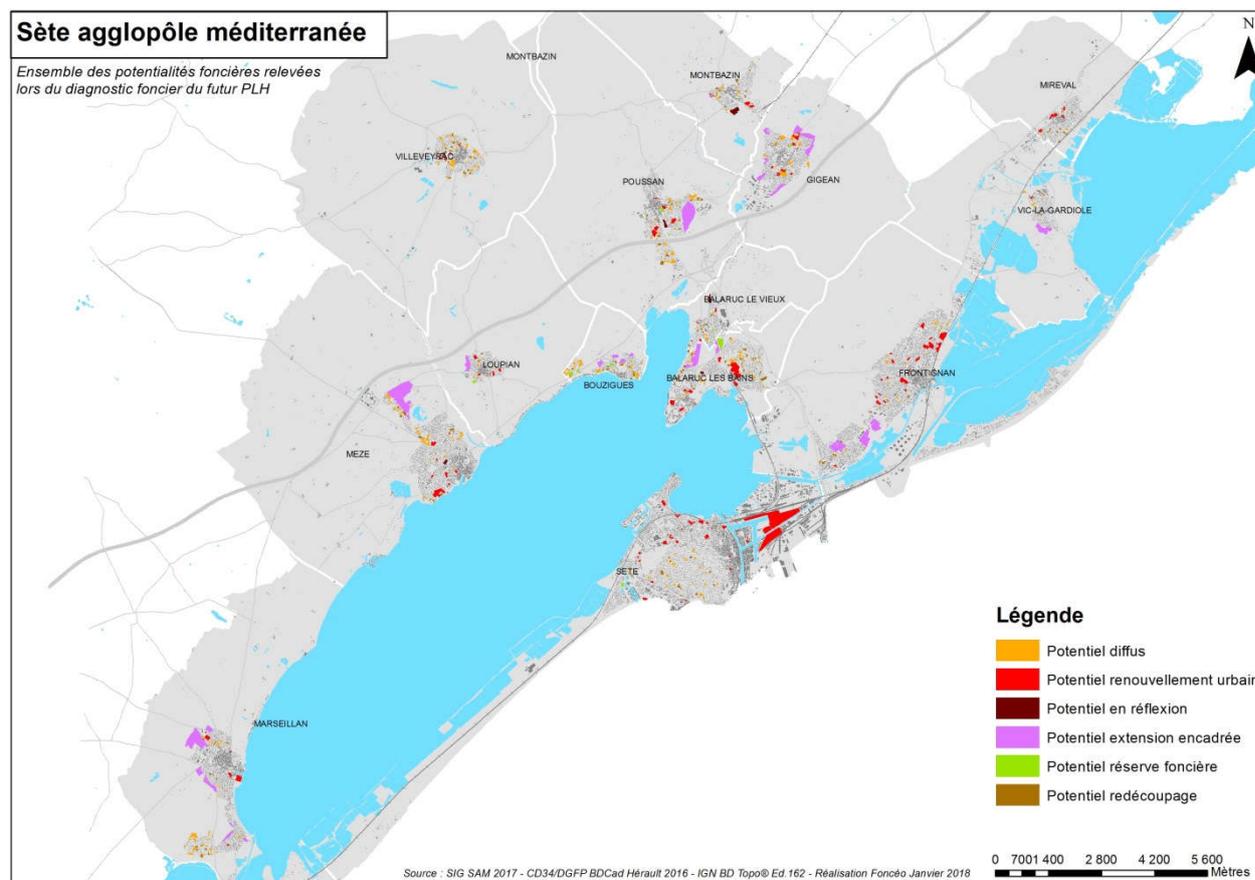
opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents

De même, une potentialité en plein de cœur de bourg de plus de 3.000 m² révèle une opérationnalité plus facile et économiquement intéressante qu'une parcelle de moins de 1.000 m².

3. D'anticiper sur les logiques à venir

Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire au sein des PLU, en lien avec l'évolution des pratiques au sein des marchés (réduction des tailles de terrains à bâtir)

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (dont équipement mais également économique et habitat)



Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire

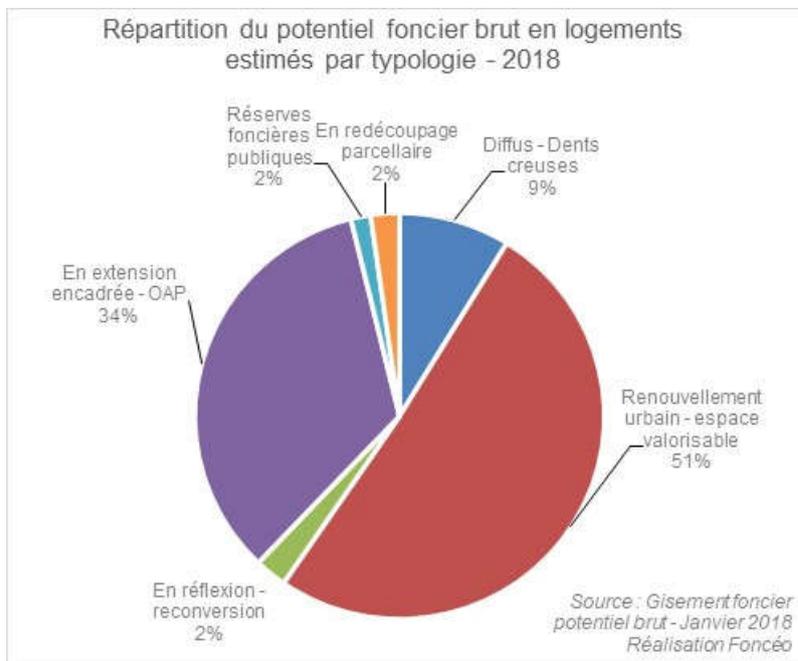
Globalement, il existe des potentialités foncières qui devraient permettre au territoire de répondre aux enjeux du futur PLH. Cependant, par leurs raretés et leurs faibles capacités, l'identification de ces premières potentialités pose question sur les communes de Mireval, Vic-La-Gardiole, Villeveyrac et Balaruc-Le-Vieux.

Des potentialités foncières qui représentent des capacités de constructions dans la suite du précédent PLH

Le précédent PLH a enregistré un rythme de constructions moyen de 640 logements par an entre 2012 et 2016 (inclus).

Selon les capacités relevées, et en attente des éléments complémentaires, les potentialités affichées dans les projets et les documents d'urbanisme en matière de production de logements devraient représenter **700 à 900 logements potentiels par an sur la durée du futur PLH**.

Selon la qualification foncière opérée et les éléments de projets des communes, des documents d'urbanisme, le potentiel foncier traduit en logement se répartit de la manière suivante :



Les enjeux relevés au regard de ce premier travail foncier :

- Des projets et des capacités foncières à mieux articuler dans le temps, à partir d'une vision plus globale et à l'échelle du territoire

Eviter les effets de « cannibalisation » entre offre, projet

Réussir à bien phaser les fonciers, les mises sur le marché à venir

- Une recherche d'optimisation foncière plus forte sur certaines OAP et projet d'aménagement d'ensemble

Travailler sur une gamme de produits, une offre plus élargie, venant mieux valoriser les sites

- Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes

La nécessité de mieux articuler « petites opérations dédiées » au logement social et grande opération en mixité sociale, accession et location

- Une culture du projet dans les espaces « complexes anciens » à accompagner

Des difficultés à maîtriser et à faire sortir des projets en renouvellement urbain

Des difficultés à porter seule par les communes de gros projets urbains

L'approche des potentialités foncières ne peut être détachée des questions de marchés et des pratiques en matière de production de logements neufs.

En effet, les contextes de marchés peuvent avoir des influences sur :

- les rythmes de mutations foncières en cours ou à venir d'un territoire, lorsqu'il est sous pression par exemple concernant les terrains à bâtir disponibles ;
- les faisabilités de revalorisation de certains espaces, par l'évolution des prix de sortie des programmes en logements libres neufs escomptés et envisageables à terme, le renforcement des ventes par l'apport d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire.

Par ailleurs, la présence d'une diversité d'acteurs (promoteur, aménageur, constructeur, bailleur, ...) souligne de l'attrait du territoire en matière de développement de nouveaux logements en accession à la propriété, et/ou à la location, mais également de la diversité des programmes potentiels à réaliser.

Sète agglomération méditerranéenne accueille ainsi :

- de grandes opérations en VEFA libre, que ce soit au sein des communes du « triangle urbain central » ou celles du Nord de Thau ;
- des opérations en lotissements, classiques ou mixtes, intégrant du logement social ;
- des opérations « thématiques », plus spécialisées, à destination des jeunes et/ou de personnes âgées.

Ces opérations prennent place au sein d'espaces en extension ou de dents creuses, mais également viennent en revalorisation d'anciens sites économiques et urbains délaissés ou en friche.

Cela démontre de capacités du marché croissantes, permettant d'absorber et d'intégrer les coûts supérieurs de ces opérations en renouvellement urbain.

Les communes du territoire présentent également de grands projets sous forme de ZAC, recherchant la revalorisation de grands quartiers urbains, en entrée de ville ou en greffe de centres villes.

De ce fait, il est important de prendre la mesure de ces capacités afin de bien identifier et cibler les fonciers complémentaires et nécessaires à la bonne mise en œuvre du futur PLH : à diversité de projets attendus, il faut une diversité de foncier.



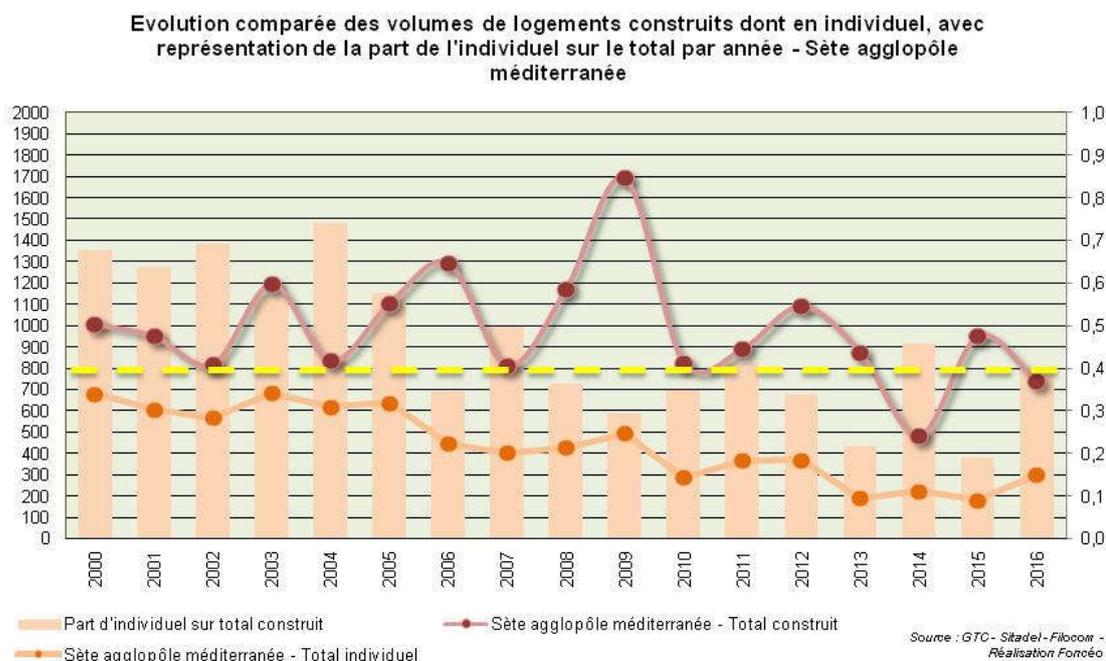
Un territoire attractif qui change de dimension dans la structure de sa production de logements

Le graphique ci-dessous illustre bien sur les 15 dernières années la diminution progressive de la part de la construction individuelle sur l'activité de construction totale.

Sur la 1^{ère} période (2000 à 2007), la part de l'individuel dans la construction totale dépassait les 50 à 60%, et représentait ainsi l'activité principale du territoire.

Suite à la crise de 2008, cette part a diminué, en lien avec la baisse constante de l'activité en individuel (cf. courbe orange ci-dessous) la plaçant autour des 30-40%, et plus récemment autour des 20-30% (2013-2015) de l'activité totale.

Par déduction, cela signifie que sur les 5 dernières années, et ce malgré le recul de l'activité globale (cf. courbe rouge ci-dessous), le collectif représente la principale activité du territoire en matière de logements neufs.



Sur la période 2000 à 2016, le territoire a connu plusieurs pics d'activités à plus de 1.000-1.100 logements par an (cf. 2003, 2005-2006, 2009 et 2012). Ces pics ont été ponctuels et souvent suivis d'un creux important d'activité.

Le territoire ne présente pas ainsi une capacité d'activité constante à un niveau élevé, mais par à coup et par opportunité.



Au regard des grands projets à venir, et des efforts de rattrapage de certaines communes, une activité importante en constructions neuves devrait être engagée sur les années 2018 à 2020.

Par le passé, le territoire n'a pas pu maintenir une activité élevée (à 1.000 logements et +) sur plusieurs années.

Des mutations dans l'existant, importantes, à prendre en compte dans les capacités du territoire

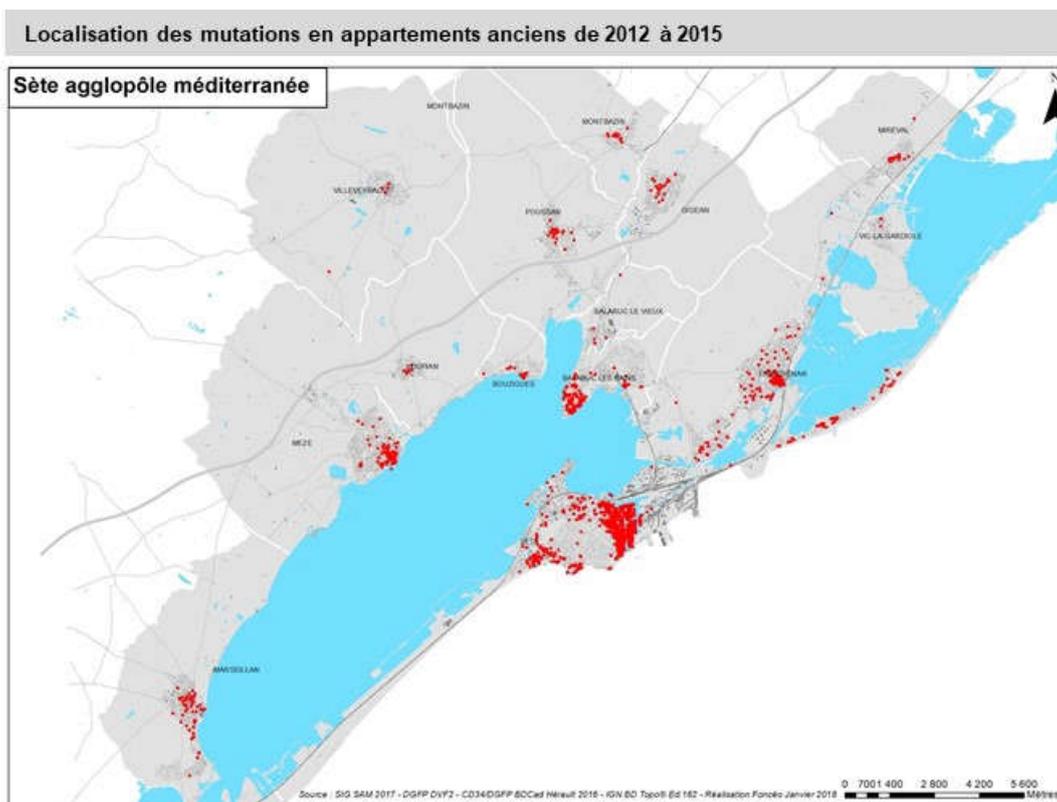
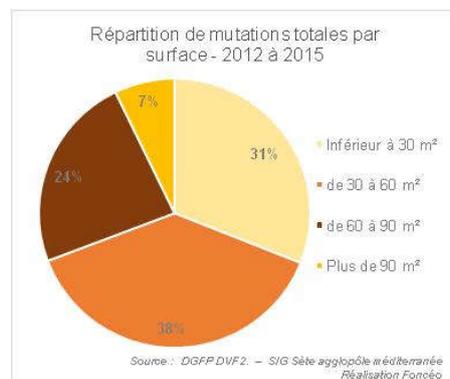
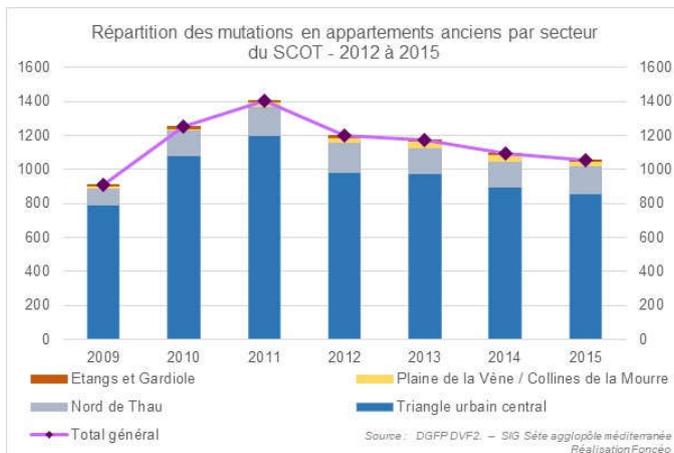
Les mutations en appartements anciens

Le territoire de Sète agglomération méditerranéenne a enregistré sur la période 2012 à 2015, en moyenne, la mutation de 1.155 appartements par an.

Ces mutations se concentrent principalement sur les communes du Triangle urbain central, représentant en moyenne 80 à 85% du volume total des mutations.

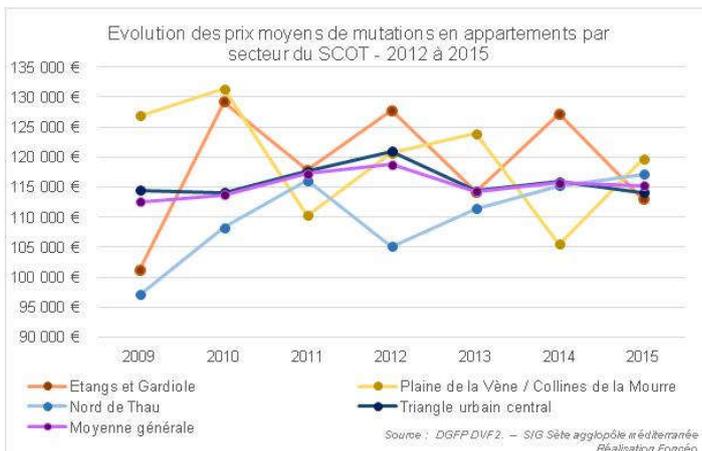
Le secteur Nord de Thau, venant très nettement derrière, est en progression, passant de 10% en 2012 à 15% en 2015 des mutations totales. Les deux autres secteurs, moins pourvus en parc de logements collectifs, restent constants et représentent à peine 5%.

Partagées par l'ensemble des secteurs, les mutations en appartements anciens portent à 69% sur des surfaces de moins de 60 m². Les surfaces plus familiales de plus de 90 m² ne représentent que 7% des mutations totales.



Par son poids, il est assez logique que la moyenne du secteur du « Triangle urbain central » soit proche de celle de la moyenne générale du territoire. Elle oscille ainsi sur la période autour des 115.000 €.

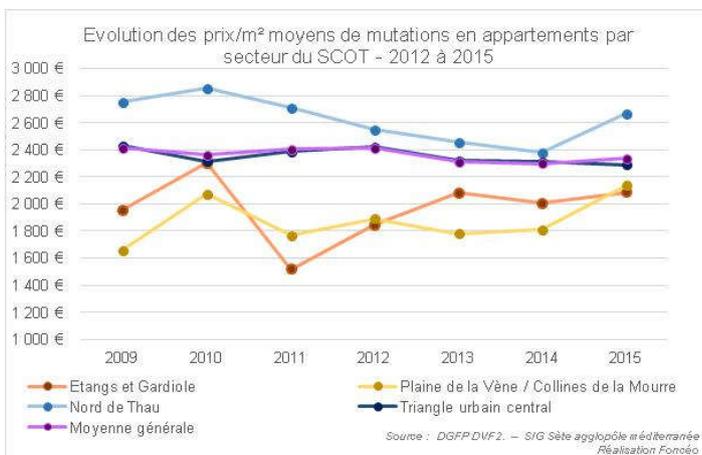
Par contre, il est intéressant de constater que si en 2009 les valeurs moyennes étaient assez « éloignées » les unes des autres (écarts types importants), au fil des années, l'ensemble s'est « resserré » autour des 115 à 120.000 €.



On retrouve le même phénomène sur les prix/m² moyen, démontrant d'un marché qui se resserre autour d'une valeur moyenne de 2.300-2.400 €/m².

Pour autant, les particularités de chaque secteur se maintiennent avec :

- Les secteurs d' « Etangs et Gardiole » et de « Plaine de la Vène/ Collines de la Mourre », légèrement en retrait, demeurant autour des 2.000-2.200 €/m² moyen ;
- Le Secteur « Nord de Thau », présentant un prix/m² moyen supérieur à la moyenne, et au secteur du « Triangle urbain central », et demeurant la référence en prix/m² moyen supérieur du territoire, avec une moyenne autour des 2.700 €/m²

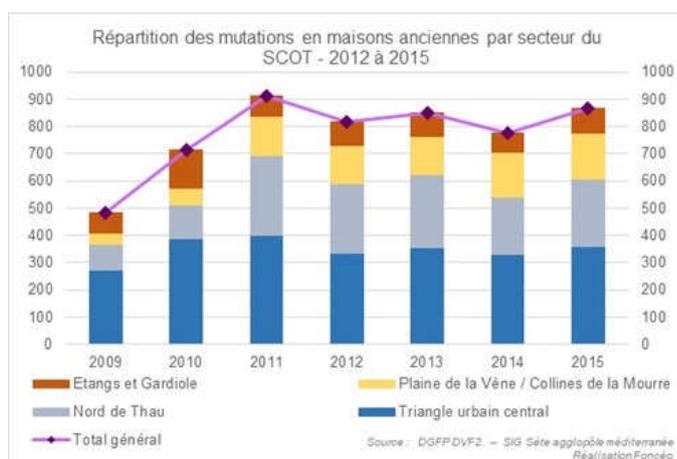


Si le marché principal en activité demeure celui du secteur du « Triangle urbain central », le marché de référence en prix/m² moyen reste celui du secteur « Nord de Thau ».

Cela démontre de possibilités de valorisation dans l'ancien significatives et à intégrer dans les réflexions du futur PLH.

Les mutations en maisons anciennes

Le territoire de la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne a enregistré sur la période 2012 à 2015, en moyenne, la mutation de 775 maisons par an.



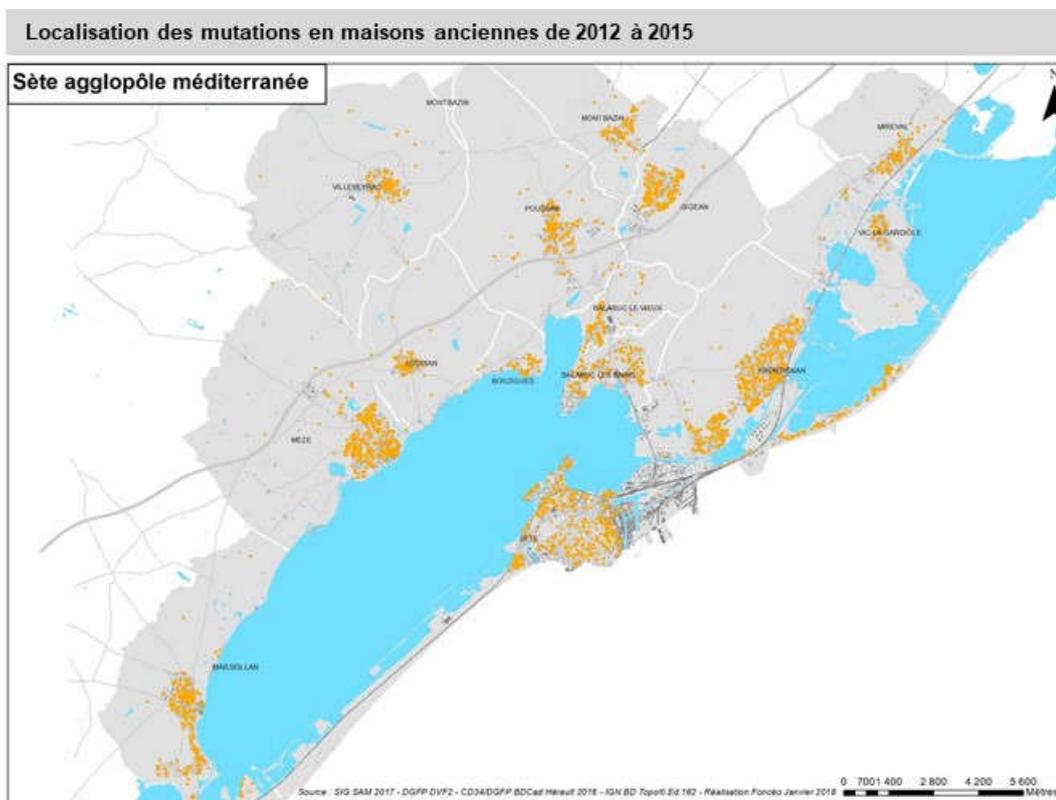
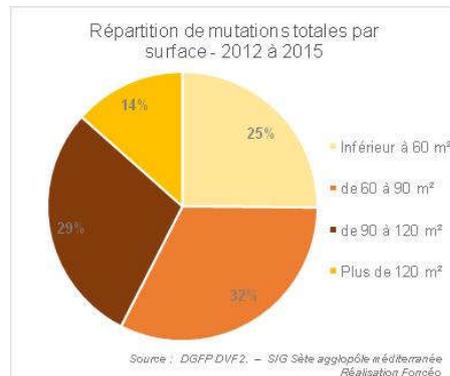
Le secteur du « Triangle urbain central » représente en moyenne 350 mutations par an, passant ainsi de 56% en 2009 à 41% en 2015 du volume total des mutations.

Le secteur « Nord de Thau » est à l'inverse en progression, passant de 18% en 2009 à 29% en 2015 du volume total des mutations.

De même, le secteur « Plaine de la Vène / collines de la Mourre » progresse de 9% en 2009 à près de 20% en 2015.

Le marché se décompose en 2 segments :

- Les maisons anciennes de village ou ouvrières (années 50-60), de moins de 90 m², représentant 57% des mutations totales ;
- Les maisons anciennes au sein des lotissements et quartiers pavillonnaires (années 70 à 2000), de plus de 90 m², correspondant à 43% des mutations totales.

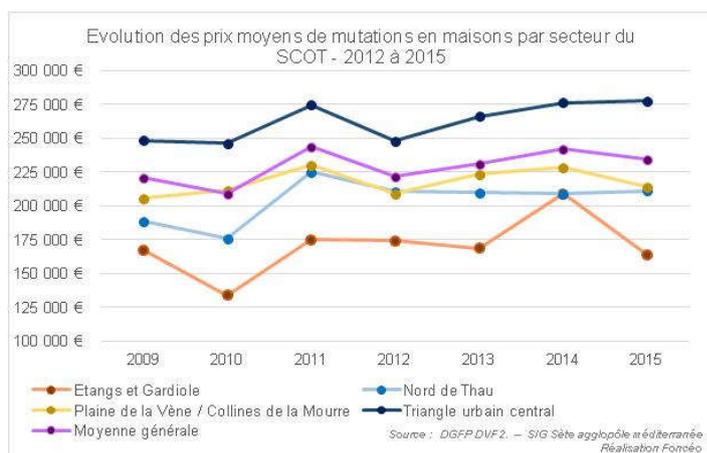


Contrairement au marché des appartements anciens à la revente, celui des maisons anciennes est marqué par une différenciation de valorisation plus importante entre les secteurs ; différenciation qui se maintient dans le temps.

En effet, le secteur « Triangle urbain central » est celui qui présente les valorisations moyennes les plus élevées du territoire, avec en 2015 une valeur moyenne proche des 280.000 €

Il est à noter que la moyenne générale du territoire se place à 235.000 € en 2015.

Les secteurs « Nord de Thau » et « Plaine de la Vène / Collines de la Mourre » sont assez



proches et présentent ainsi une valeur moyenne de 211-214.000 € en 2015.

En deçà, et plus en retrait, le secteur des « Etangs et Gardiole » présente les valorisations les plus faibles, avec une moyenne de 165.000 € en 2015 (après une année 2014 qui avait laissé apparaître une moyenne à un peu plus de 200.000 €).

Le secteur du « Triangle urbain central » demeure un marché actif et important sur le territoire en volume, mais surtout en « référence de prix ».

Les secteurs « Nord de Thau » et « Plaine de la Vène/ Collines de la Mourre » présentent des activités en progression en prix et en volume

C'est au sein de ces derniers que, lors des rencontres avec les communes, ont été observées des évolutions significatives de populations liées aux mutations dans le pavillonnaire ancien.

Le niveau élevé de mutation sur ce marché de la maison ancienne, et l'attractivité des prix par rapport au neuf, sont des éléments non négligeables à prendre en compte dans les orientations et les objectifs du futur PLH. De même, en matière d'action foncière, le fait de disposer d'un marché de l'ancien en maison très actif laisse la possibilité sur des fonciers ciblés de disposer de marges de manœuvre et d'opportunités. Par leurs caractéristiques et leur qualité, l'accueil de projets plus valorisants, et de densification, au sein des quartiers périphériques des centres, pourra être envisagé.



Les mutations en terrains à bâtir

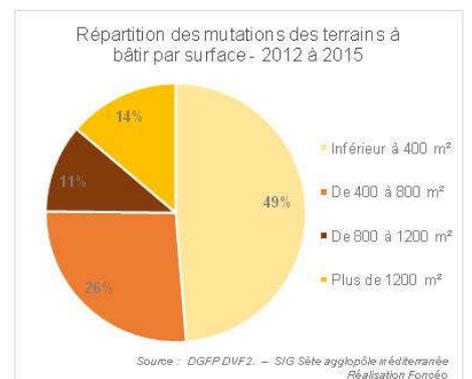
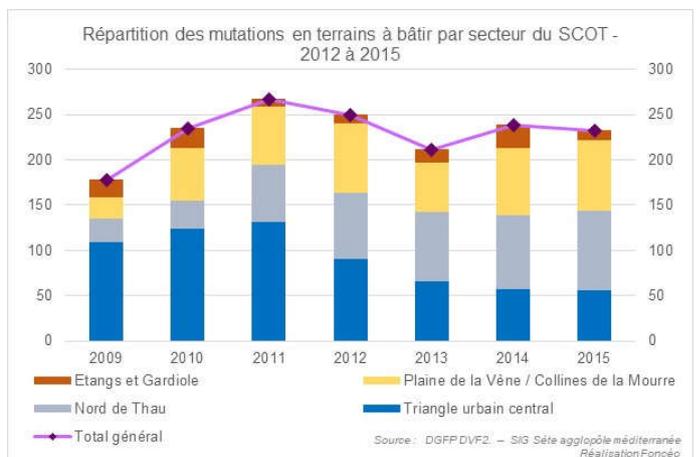
Le territoire de l'agglomération a enregistré sur la période 2012 à 2015, en moyenne, la mutation de 230 terrains à bâtir (pour de l'individuel) par an.

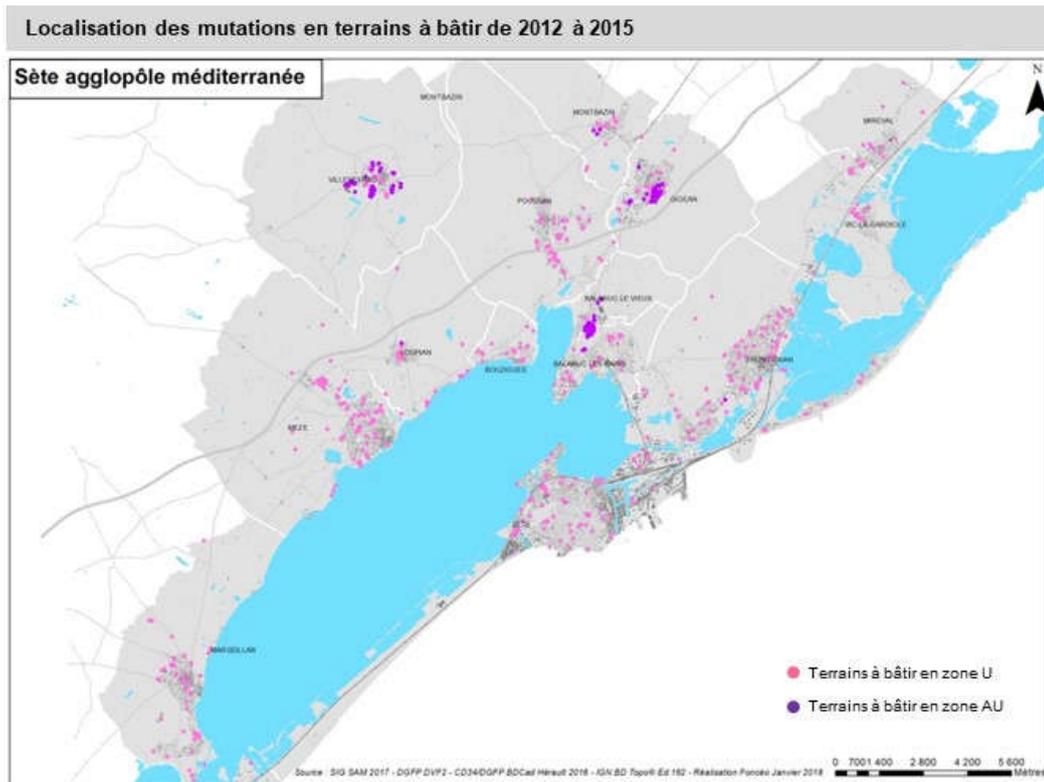
Le secteur du « Triangle urbain central » a représenté ainsi 62% des mutations totales en 2009 ; il ne correspond désormais plus qu'à 25% en 2015 (!).

Les secteurs du « Nord de Thau » et de la « Plaine de la Vène / Collines de la Mourre » sont à l'inverse en progression, passant de 28% en 2009 à 71% (!) en 2015 du volume total des mutations.

Le marché se décompose en 3 segments :

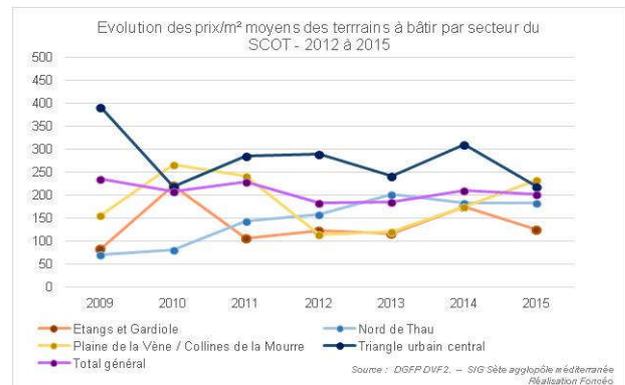
- Les terrains de moins de 400 m² qui représentent la principale offre du territoire, avec 49% des mutations totales
- Les terrains de 400 à 800 m², plus « classiques », 26% des mutations totales ;
- Les terrains de plus de 800 m², « plus spacieux », 25 % des mutations totales.





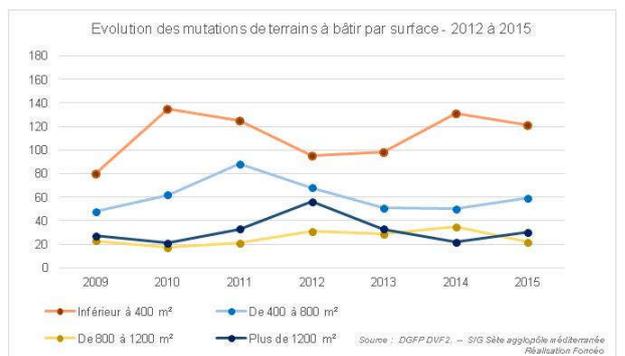
On le constate (cf. graphique ci-contre), historiquement, le territoire a toujours proposé une offre de terrains à bâtir de moins de 400 m². Plus « rentable au m² », elle devrait représenter l’offre en développement pour les prochaines années.

En parallèle, le territoire a également maintenu dans des proportions moindres l’offre en terrains plus « classiques », de moins de 800 m². Le maintien de cette offre risque d’être plus difficile en raison des budgets (plus gros) et de la concurrence des petits terrains à venir.



L’offre en grand terrain, plus élitiste et limitée en offre, reste encore présente sur le territoire. Cependant, face à l’attrait de la re-division en petits terrains et à la demande, ces grands terrains risquent de disparaître ou de se transformer en petites opérations.

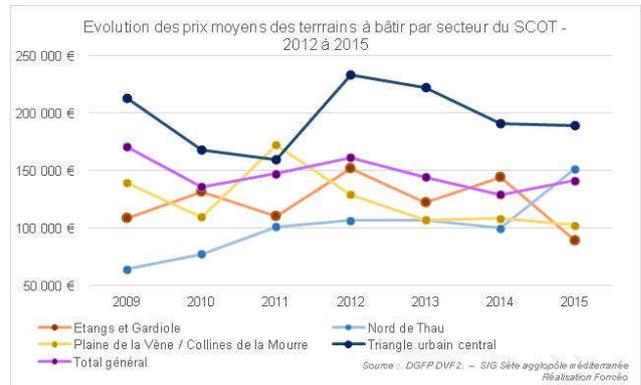
A l’image des autres segments de marchés, les prix/m² moyens par secteur, très différenciés en 2009, se resserrent au fur et à mesure pour se rapprocher en 2015 autour des 200 à 250 €/m² moyen.



La diminution des tailles de parcelle participe au renchérissement du prix/m² des terrains à bâtir et à leur « uniformisation », à leur « resserrement ».

Par contre en termes de budgets, 3 segments semblent se dégager :

- l'un autour des 100 K€, correspondant aux secteurs « Etangs et Gardiole » et « Plaine de la Vène / Collines de la Mourre » ;
- Un autre autour des 150 K€, correspondant au secteur du « Nord de Thau » ;
- Enfin celui du « Triangle urbain central », qui reste proche des 200 K€, et qui représente les budgets les plus importants.



Une offre actuelle en terrains à bâtir qui vient confirmer les tendances

Offre en terrains à bâtir proposée sur le territoire

Nous avons relevé l'offre en ce début de 2018 (Janvier 2018) et ainsi pu constituer une base de références d'un peu plus de 160 références.

Il ressort de l'ensemble des références de la base constituée,

Un prix moyen de 177.985 € pour 546 m², soit 325 €/m².

Cette offre correspond au segment « classique » de terrains à bâtir, compris entre 500 et 1.000 m², et représentant environ 25% de l'offre actuelle.

- Au sein de ces références, nous avons pu identifier une offre en développement de **terrains à bâtir proposés à moins de 500 m².**

Ce segment d'offre en terrains à bâtir **représente 50% des références relevées** et se compose des caractéristiques suivantes :

Un prix moyen de 141.825 € pour 330 m², soit 429 €/m².

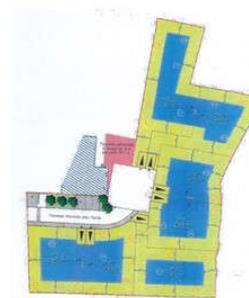
- En parallèle, une offre de terrains supérieurs à 1.000 m² reste présente sur le territoire, mais au regard des budgets pratiqués s'oriente vers un positionnement de plus en plus sélectif et élitiste.

Ce segment d'offre en terrains à bâtir présente :

Un prix moyen de 229.210 € pour 852 m², soit 269 €/m²

Ces trois niveaux de prix sont assez représentatifs de l'offre actuelle et des spécificités des marchés :

- Le « triangle urbain central », et plus particulièrement Sète (355 K€ pour 950 m²)



- Le « Nord de Thau » et la « Plaine de la Vène » (160 K€ pour 480 m²)

En résumé

- Un volume de transactions dans l'ancien qui souligne un rythme de mutation significative :

1.960 mutations en moyenne par an

- Une offre en terrain à bâtir qui a été un support de développement important pour les communes du territoire mais qui aujourd'hui opère un changement de « référentiel » en prix et en produit (plus petite taille, prix/m² plus élevé, ...)

	Période 2009-2015	Moyenne sur la période	Prix moyen
Dans l'existant	Appartement	1.160	115.330 €
	Maison	800	229.820 €
	Terrains à bâtir	230	146.630 €
	total	2.190	
En neuf	Logements construits	950	
	Dont logements privés à la vente (pour accédant occupant)	300 à 400 (pic à 500 en 2010)	

230 mutations en moyenne par an, avec une proportion grandissante de petites surfaces

- Une activité de la construction neuve en logements qui devrait repartir à la hausse pour les 2 années à venir (2018-2019)

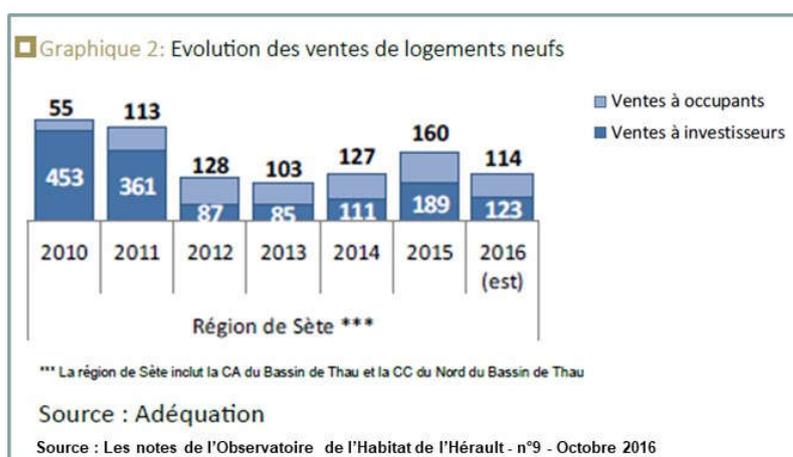
Une activité de la construction neuve qui devrait à nouveau dépasser les 900 à 1.000 logements (?)

- Une offre en programme neuf en VEFA qui devrait également repartir à la hausse, au regard des grands projets de ZAC du territoire mais également des orientations au sein des nouveaux PLU

Une activité de la promotion immobilière qui devrait sur 2018-2019 se rapprocher des niveaux de 2010, avec plus de 500 logements mis à la vente

Un graphique ci-contre qui interroge sur la capacité du territoire à vendre plus de logements à des propriétaires occupants pour des programmes en VEFA collectifs.

Le risque de ventes importantes à investisseurs pour compenser les difficultés de commercialisation à venir ?



4.3 Des perspectives de développement et une volonté affichée de diversifier l'offre d'habitat

Les enjeux relevés suite à l'approche foncière

En synthèse et sans rentrer dans une analyse « commune par commune », **il ressort des échanges avec les communes les enjeux suivants :**

- Une volonté de préserver les derniers espaces encore « vierges et naturels », de maintenir les espaces pour les activités agricoles présentes (viticulture, arboriculture, maraichage, ...)
- Un besoin de « revaloriser les centres villes anciens » par le développement de nouvelles opérations immobilières, intégrant des commerces et des services, voire de nouveaux équipements ;
- Une mobilisation des outils de projet et de mixité au sein des espaces stratégiques et de projet pour la Commune, à travers son document d'urbanisme (PLU).



En lecture des documents d'urbanisme, et suite à nos relevés de terrains, nous avons observé :

- Une recherche de diversité d'offre de logements et de répartition des réalisations au sein du territoire à travers la mise en place de Servitudes de Mixité Sociale (SMS), de périmètres de mixité sociale (PMS) ou d'emplacement réservé au sein des PLU ;
- Une recherche d'opérations d'ensemble sur certaines grandes emprises foncières avec la mise en place d'OAP (Opération d'Aménagement Programmée) ;
- Des quartiers pavillonnaires parfois importants en taille, au sein de la commune, avec des risques de redécoupage parcellaire en lien avec un aménagement diffus ancien (qui privilégiait de grandes parcelles par construction).



En lien avec les évolutions de marchés, contexte et adaptation de l'offre, des enjeux peuvent être posés quant à :

- la difficulté grandissante d'accès des jeunes et jeunes couples locaux aux logements individuels et terrains à bâtir proposés à la vente ;

A défaut d'offre adaptée ou alternative, les communes observent une évacuation des jeunes vers les « villes plus structurées » en locatif et accession en appartement, comme Sète, Frontignan ou Balaruc-Les-Bains

- Un territoire où l'on retrouve encore parfois de grandes emprises foncières disponibles en périphérie ou en cœur de quartier.

Un enjeu fort sur ces espaces de traduction en matière d'habitat, permettant de densifier ces espaces, de limiter l'étalement, tout en conservant une qualité d'habitat et de paysage.



Une nécessité de travailler une autre forme d'habitat, de « type intermédiaire » permettant de répondre aux nouveaux besoins de logements tout en conciliant le caractère résidentiel et préservé de ces grands espaces.

A défaut, le risque d'une accélération du phénomène de « redécoupage parcellaire » au sein des quartiers pavillonnaires, du renforcement d'une production de foncier constructible en diffus par les particuliers à partir des grandes parcelles / domaines privés existants.

- L'enjeu d'apporter de nouvelles possibilités d'accueil d'habitants et de population en cœur de village et centre-ville à partir du développement d'opérations en renouvellement urbain, intégrant le renforcement des services et des commerces

Cela pose la question des réponses à apporter aux demandes de « retour en centre-ville » des anciens, des besoins de logements pour jeunes actifs à proximité d'aménités renforcées (en attente de plus de services, de commerces de proximité).

5. CONSTATS ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

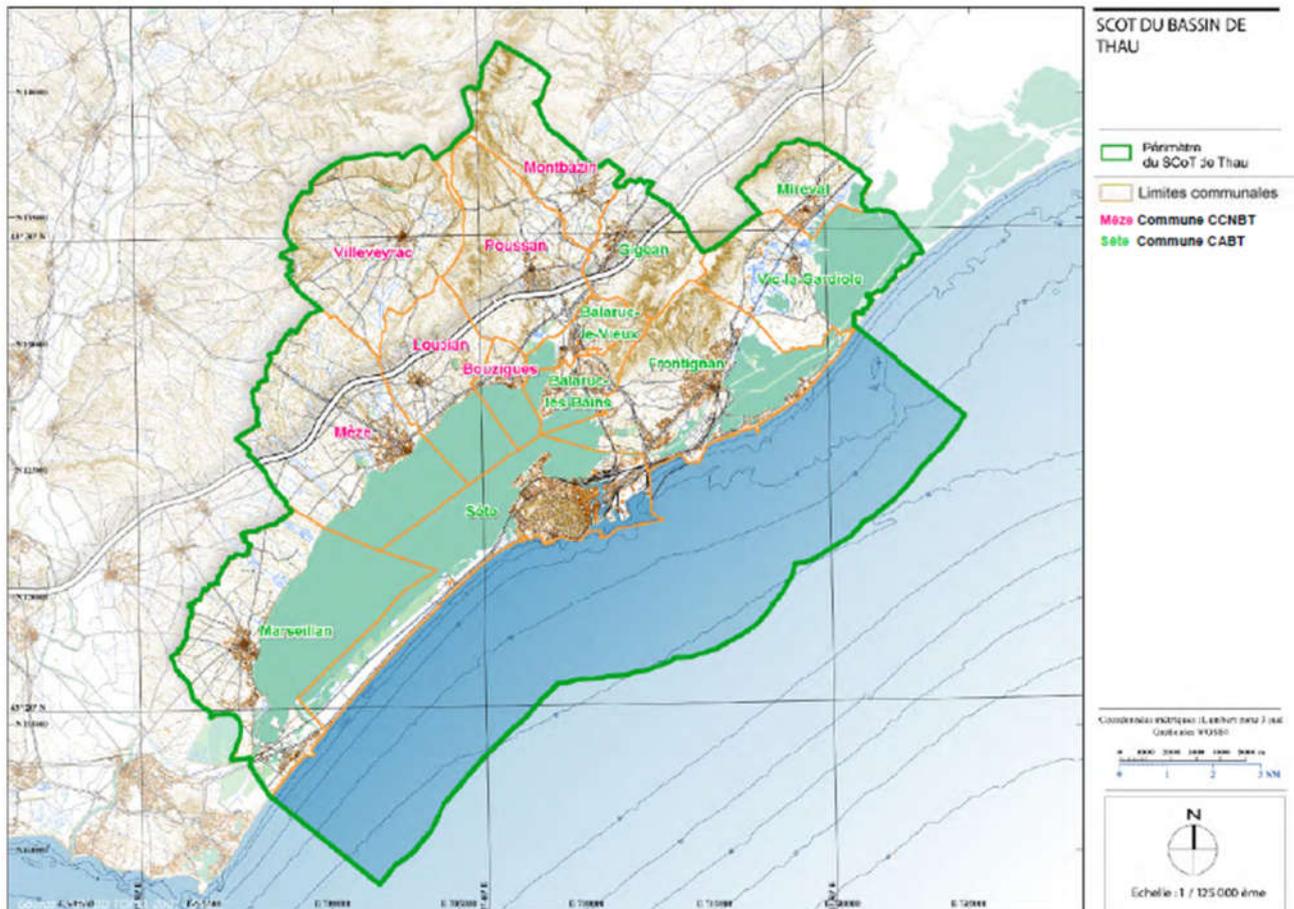
Constats	Enjeux
<p>Une croissance démographique portée principalement par le solde migratoire</p> <p>Un vieillissement de la population qui contribue à la dégradation du solde naturel</p> <p>Un territoire attractif pour les retraités et les CSP supérieures mais où les jeunes ménages éprouvent des difficultés à se loger</p>	<p>Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive et renforcer l'attractivité pour les jeunes familles</p>
<p>Un développement économique marqué par un développement de l'emploi plus rapide que celui des actifs résidents occupés</p> <p>Un rythme de construction soutenu</p> <p>Une construction dynamique depuis deux décennies pour partie dédiée au développement des résidences secondaires mais qui a permis une croissance démographique soutenue</p> <p>Une part importante de résidences secondaires qui contribue à la tension du marché</p> <p>Une baisse de la vacance qui résulte de la pression du marché</p>	<p>Assurer une offre nouvelle capable de répondre aux mieux à la diversité des besoins liés à l'économique (développement de l'emploi, vocation touristique du territoire) et au social (accès au logement des jeunes, accession des jeunes familles, développement du locatif social) dans un cadre plus contraint (objectifs du SCOT).</p>
<p>De jeunes familles qui quittent le territoire, faute d'une offre adaptée</p> <p>Des spécialisations sociales dans l'accueil des types de ménages en fonction des communes</p> <p>Une tendance récente à l'investissement locatif avec une offre peu en adéquation avec les besoins des jeunes familles</p> <p>Des prix élevés dans le parc privé, à la fois à la vente et à la location</p> <p>Des primo-accédants qui privilégient l'achat de terrain à bâtir malgré un prix relativement élevé</p>	<p>Mieux stabiliser les familles avec enfants sur le territoire en développant notamment une offre en accession à la propriété mieux adaptée aux revenus des ménages locaux</p>
<p>Un volume projeté de construction global très conséquent mais une part de logement locatif social encore trop peu développée</p> <p>Des projets importants de rattrapage pour</p>	<p>Rééquilibrer la construction de logement locatif social dans la programmation des opérations</p>

<p>certaines communes qui ne suffisent pas à atteindre le seuil des 25% imposé par la loi SRU</p>	
<p>Des indicateurs de fragilité économique des ménages : un revenu médian bas, un taux de chômage élevé</p> <p>Des loyers du parc locatif privé élevés, induisant des taux d'effort importants de la part des ménages</p> <p>Des jeunes avec des difficultés de décohabitation</p> <p>Un parc social tendu et un besoin en production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire</p> <p>Une typologie marquée par de grands logements quand la demande provient majoritairement de petits ménages</p>	<p>Produire davantage de logements sociaux mieux adaptés au profil des demandeurs</p>
<p>Des possibilités foncières très limitées dans l'existant</p> <p>Des besoins dans le parc ancien de revalorisation et/ou de renouvellement urbain</p> <p>Un diffus important qui offre des potentialités</p>	<p>Retrouver de la disponibilité foncière en diversifiant les pratiques et les opérateurs</p>
<p>58 % de propriétaires occupants dont près de la moitié est éligible aux aides de l'Anah car à revenus modestes</p> <p>Un parc locatif privé qui loge beaucoup de ménages à revenus très modestes, dans des conditions parfois dégradées</p> <p>Plus généralement, malgré des politiques publiques anciennes dans ce domaine, la persistance de poches d'habitat dégradé, en particulier dans certains centres anciens</p> <p>Des dispositifs qui donnent de bons résultats en matière de propriétaires occupants, en particulier en matière d' « autonomie », mais des résultats à amplifier en matière de rénovation énergétique et de « propriétaires bailleurs »</p> <p>43 % des logements sont en copropriété, mais les fragilités au sein de ce parc sont encore assez méconnues.</p>	<p>Poursuivre les efforts globaux d'amélioration du parc ancien, en traitant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les logements dégradés qui subsistent dans certains secteurs, en particulier certains centres anciens, si besoin via des montages publics ou « innovants » ; • les logements énergivores <p>Améliorer la connaissance du parc en copropriété afin d'intervenir le plus en amont possible des difficultés</p>

ORIENTATIONS

I. EN PREAMBULE

Très attractif pour les populations en raison de sa situation géophysique, de sa proximité avec la capitale départementale, Montpellier, Sète agglomération méditerranéenne génère ainsi une activité économique importante, axe majeur de la politique communautaire, mais subit également une forte pression foncière dans un contexte réglementaire et environnemental de plus en plus contraignant. En effet, Avec 30 kilomètres de façade maritime, et plus de 80 % de son territoire répertoriés en zones naturelles ou agricoles, le territoire communautaire constitue un patrimoine spécifique offrant une grande qualité de vie.



Soucieux de conforter son attractivité et de maintenir un développement équilibré, le territoire doit répondre à des enjeux de maîtrise de l'extension urbaine et de consommation de l'espace, tout en répondant aux besoins des habitants et de diversité et de qualité de l'habitat.

Alors que la Communauté d'Agglomération révisé son SCOT et mandate le Conseil de Développement pour engager l'étude de son projet de territoire, la question des déplacements, et a fortiori des déplacements pendulaires, s'est souvent invitée dans le débat au cours du PLH. Le territoire se caractérise par une topographie complexe et atypique, en grande partie disposée autour de l'étang de Thau avec une conurbation dense à une extrémité constituée par Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains et Balaruc-le-Vieux. Cela entraîne des difficultés importantes d'accessibilité d'un bout du territoire à l'autre et des temps de transports parfois très importants. La prégnance de ce thème du transport, qui n'est pas l'apanage du PLH, doit néanmoins être intégrée aux réflexions sur la politique logement.

A travers la définition de son Programme Local de l'Habitat (PLH), Sète agglomération méditerranéenne souhaite améliorer les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire et mieux accompagner et maîtriser son développement, en actant à la fois :

- **Des objectifs quantitatifs de développement démographique et urbain**, le PLH constituant un document de programmation structurant pour le territoire ;
- **Les conditions et les moyens de ce développement**, afin que celui-ci apporte une meilleure réponse aux demandes exprimées et potentielles en logements, améliore les équilibres sociaux, les conditions d'habitat et la qualité urbaine du territoire (ce qui intègre les enjeux d'offres en services publics, de préservation des espaces naturels, de développement économique et de qualité résidentielle).

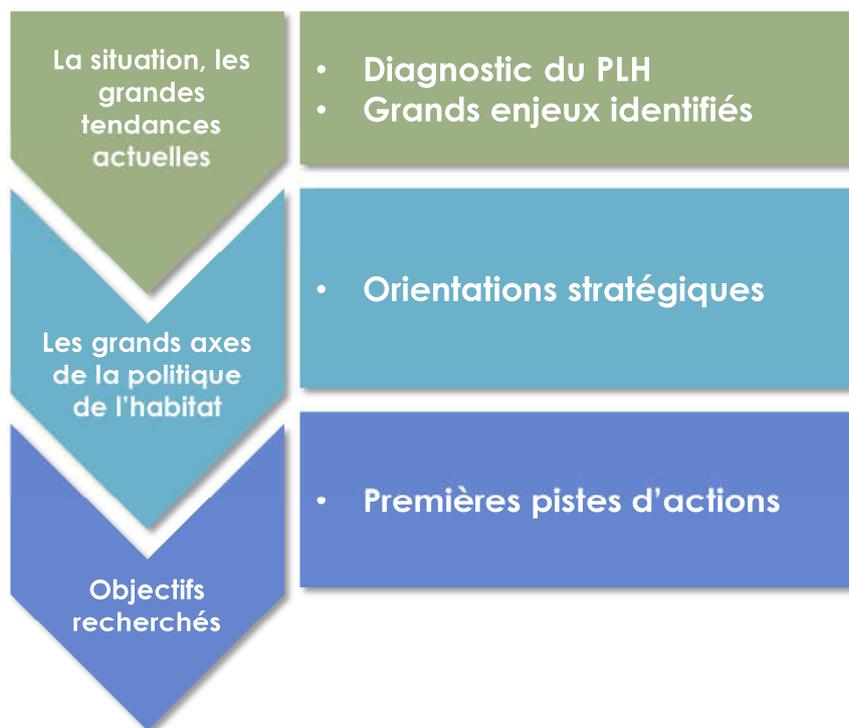
Le diagnostic réalisé a permis de faire émerger les enjeux en matière d'habitat, notamment via une analyse des difficultés rencontrées par les ménages pour se loger convenablement.

Ce diagnostic a été enrichi par les échanges en Comité de Pilotage et lors de la Journée des Professionnels de l'Habitat qui s'est tenue le 31 mai 2018 avec l'ensemble des acteurs du territoire. Ces temps de débats ont permis de préciser et hiérarchiser les enjeux ressentis comme véritablement stratégiques pour la Communauté d'Agglomération et ses 14 communes.

Conscients de la tension excessive des marchés immobiliers locaux, qui se traduit en particulier par des difficultés pour les jeunes et familles vivant et/ou travaillant sur le territoire à assurer leur parcours résidentiel au sein de celui-ci, les élus ont souhaité s'engager dans un PLH volontariste et ambitieux, qui s'articule autour de **sept grandes orientations stratégiques, définies au regard des principaux constats en matière d'habitat**.



En réalisant ce nouveau PLH, Sète agglomération méditerranéenne, conformément à ses compétences, se donne comme ambition de coordonner et optimiser la politique de l'habitat sur le territoire. Elle a identifié les partenariats et outils opérationnels et financiers qui lui ont semblé les plus adaptés, dans une logique de rationalisation de l'action publique.



II. LES SEPT ORIENTATIONS STRATEGIQUES

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

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> • Une croissance démographique forte portée principalement par le solde migratoire • Un territoire attractif pour les retraités et les CSP supérieures mais où les jeunes ménages éprouvent des difficultés à se loger • Un dynamisme économique marqué par un développement de l'emploi plus rapide que celui des actifs résidents occupés • Malgré ce dynamisme, un niveau moyen de revenus par habitants bas et un chômage élevé • Une construction dynamique depuis deux décennies • Une part importante de résidences secondaires qui contribue à la tension du marché • Une baisse de la vacance qui résulte de la pression du marché 	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins en logement liés à une forte attractivité • Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des actifs • Développer une offre de logement à proximité des pôles d'emplois • Développer une offre de logements diversifiés afin de contribuer à la détente du marché • S'appuyer sur des dispositifs innovants et encadrés en faveur du logement abordable • Préserver le cadre de vie en développant de nouvelles formes d'habitat intégré dans leur environnement 	<p style="text-align: center;">Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement</p>

Le territoire de Sète agglomération méditerranéenne se caractérise par une forte attractivité démographique avec de nouveaux arrivants provenant des agglomérations voisines mais également d'autres régions de France. L'offre d'emplois et le dynamisme économique contribuent également à attirer de nouvelles populations. Néanmoins, ces emplois sont en partie occupés par des individus extérieurs au territoire faute de trouver une offre de logement adapté proche de leur lieu de travail.

Malgré un niveau de construction important depuis ces dernières années, la tension à l'accès au logement reste forte et en particulier sur certains segments de cette offre. Cette tension est d'autant plus prégnante que le territoire est doté d'un environnement naturel exceptionnel mais qui pose de véritables contraintes en termes de préservation.

Le parc privé est prédominant sur le territoire avec des prix et des loyers élevés qui ne sont pas en correspondance avec les revenus des ménages. L'offre de logements a notamment permis d'accompagner la venue de retraités ou de ménages familiaux à haut pouvoir d'achat mais elle a très imparfaitement permis de répondre aux aspirations de parcours résidentiels des populations présentes.

Ainsi, l'inadéquation entre le coût du logement et les ressources des ménages est à l'origine d'une forte tension sur les logements sociaux, comme en témoigne la faible rotation. De fait, une partie de la population éprouve des difficultés à s'intégrer dans le marché du logement : elle est contrainte, soit de

s'éloigner des pôles d'emploi en s'installant dans des communes de plus en plus écartées, soit de s'engager localement en acceptant des conditions de logement inadaptées (taux d'effort excessifs, sur-occupations, logements dégradés...).

La difficulté à trouver un logement peut également entraîner à terme un départ d'actifs vers d'autres territoires, avec un risque de vieillissement accentué de la population. La redistribution des dynamiques démographiques au profit des communes de la Plaine de la Vène et collines de la Moure, qui enregistrent une croissance très forte de leur population, traduit bien ce phénomène (avec des conséquences fortes sur les déplacements).

Le lien entre le PDU et le PLH est étroit, notamment pour répondre aux besoins en déplacements des actifs sur le territoire et limiter les déplacements pendulaires qui peuvent créer de véritables nuisances (temps de trajet, congestion, pollution...). Le PDU a développé un certain nombre de principes qui doivent s'articuler à la stratégie de développement de l'habitat sur le territoire (favoriser le co-working, promouvoir le co-voiturage, utilisation d'énergie propre pour les transports...).

Ainsi, il semble nécessaire de proposer une programmation diversifiée prenant en compte les niveaux de ressources de la population locale, et permettant de fluidifier l'accès au logement. Il est également essentiel de proposer une production annuelle de logements qui permettra de préserver le cadre environnemental et paysager, facteur principal de l'attractivité du territoire ce qui nécessitera une forte réappropriation des espaces urbains déjà bâtis.

Enfin, il convient d'infléchir la production diffuse de logements individuels, et d'accentuer celle « groupée », en logements individuels comme collectifs, pour accompagner la mutation du tissu pavillonnaire et conforter les centralités, tout en proposant des nouvelles formes d'habitat de qualité, innovantes et peu consommatrices d'espace foncier.

De l'orientation aux actions

Orientation	Propositions d'actions
<p>Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement</p>	<p>Action n°1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire</p> <p>Modalités d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Privilégier les centralités par le développement d'opérations immobilières en renouvellement urbain</i> • <i>Rechercher dans les tissus pavillonnaires et résidentiels le développement de programmes maîtrisés à partir de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, intégrant des possibilités de services et équipements</i> • <i>Favoriser une production diversifiée et mixte de logement dans les espaces stratégiques des communes (OAP, dents creuses, ...)</i> • <i>Valoriser les expériences immobilières qualitatives en matière d'acquisitions-améliorations de logements anciens (sur le modèle de Sète)</i>

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

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement de la population qui contribue à la dégradation du solde naturel • Des jeunes familles qui quittent le territoire faute d'une offre adaptée (prix et typologie) • Une tendance récente à l'investissement locatif avec une offre peu en adéquation avec les besoins des jeunes familles • Des prix élevés dans le parc privé, à la fois à la vente et à la location • Des primo-accédants qui privilégient l'achat de terrain à bâtir malgré un prix relativement élevé <ul style="list-style-type: none"> • Des spécialisations sociales dans l'accueil des types de ménages en fonction des communes 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les familles sur le territoire afin d'accroître la croissance démographique naturelle • Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des familles • Stabiliser les familles dans les centralités afin qu'ils participent à leur redynamisation • Veiller à une répartition équilibrée de l'offre d'habitat sur le territoire • Accompagner la politique de l'habitat par d'autres politiques en faveur de la mixité sociale • Veiller à la coordination entre les projets de logements, de transports en commun et la prise en compte des besoins en équipements et services à la population 	<p>Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants</p>

La croissance démographique de Sète agglomération méditerranéenne est très largement alimentée par un solde migratoire positif. En effet, le solde naturel est faible en raison notamment de la difficulté des familles à s'installer et rester durablement sur le territoire et d'une tendance au vieillissement de la population.

Les parcours résidentiels sont en partie bloqués dès l'accès à un logement autonome. En effet, les jeunes ont des difficultés à quitter le domicile familial à cause du coût élevé des loyers dans le parc privé et de la faiblesse de petits logements dans le parc social.

Les écarts en termes de taille des ménages sont sensibles au sein de l'agglomération et reflètent des spécialisations sociales dans l'accueil des types de ménages, certains secteurs comme la Plaine de la Vène et Collines de la Mourre ayant un profil très familial.

A contrario, la part de familles avec enfants est faible et en diminution sur le Triangle urbain central alors même que parmi celles-ci, on constate une forte proportion de familles monoparentales, avec des profils potentiellement plus fragiles.

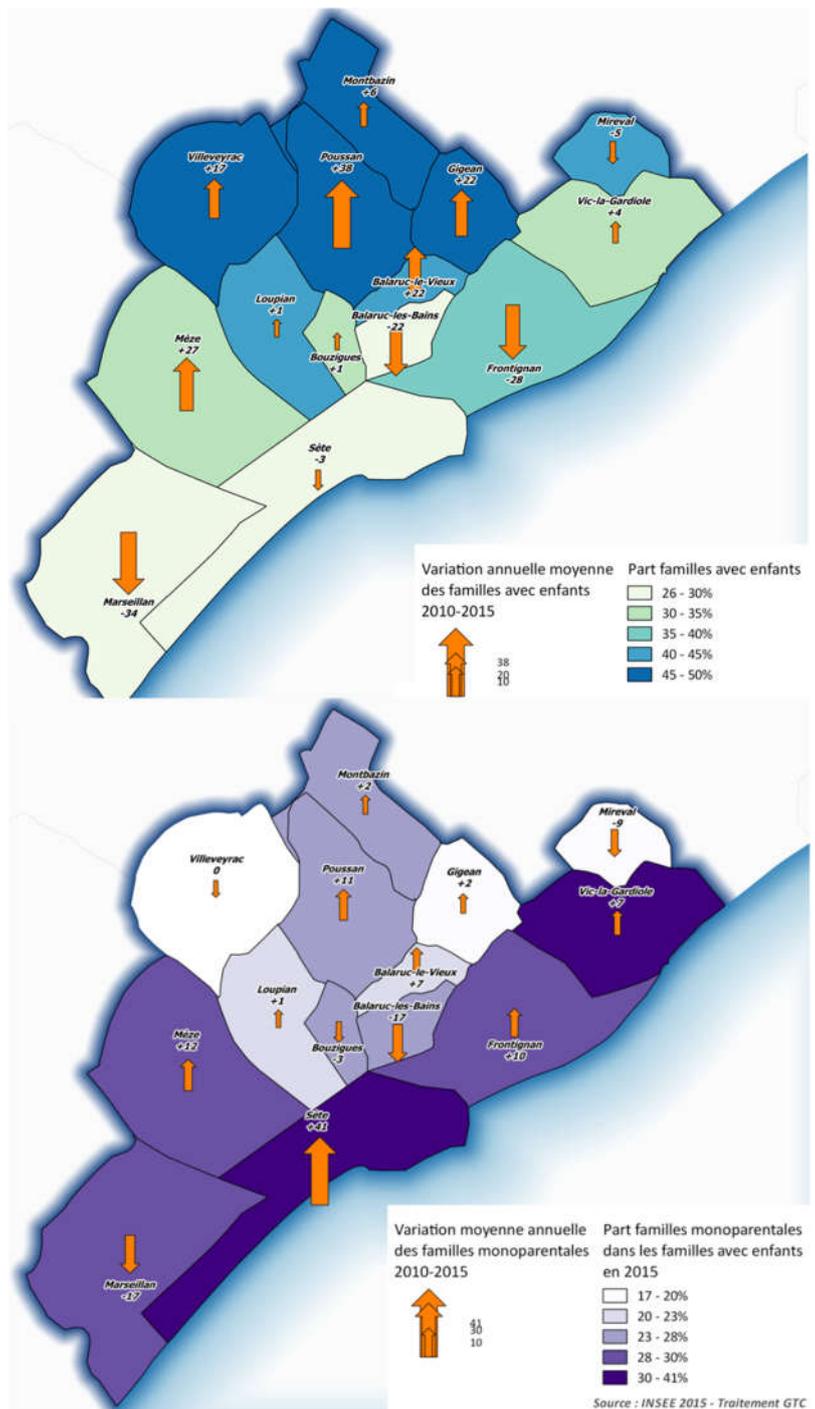
Il y a un fort enjeu pour le Triangle urbain central et notamment pour Sète à maintenir les jeunes ménages avec enfants pour garantir la bonne utilisation des équipements et services publics, notamment scolaires.

Afin de stabiliser les jeunes familles sur le territoire, il convient de développer une offre à vocation familiale sur le Triangle urbain central et une offre plus diversifiée en périphérie, notamment une offre en logement locatifs conventionnés pouvant accueillir des familles potentiellement plus fragiles.

Ceci passera notamment dans le Triangle urbain central par le développement d'une offre en accession sociale à la propriété proposant des logements familiaux (maisons de ville, habitat intermédiaire) à des prix compatibles avec les ressources des actifs locaux. La programmation des principales nouvelles unités d'habitations, notamment celle des ZAC, devra être calée sur la possibilité d'y intégrer une part significative de ce type de logements familiaux.

Le développement d'une offre diversifiée en direction des familles pourra également contribuer à la redynamisation des centre-bourgs qui voient aujourd'hui leurs jeunes quitter la commune, faute de pouvoir se loger. **La mise en place de droit de réservations aux jeunes ménages résidant ou travaillant sur la commune pourrait être un outil à mobiliser.**

Plusieurs dispositifs innovants pourraient être expérimentés afin d'accompagner les ménages dans leur parcours résidentiel (OFS, BSR...). Ce parcours peut aussi passer par une amélioration des conditions de logement dans le parc locatif privé avec, par exemple, le recours au bail glissant pour favoriser la stabilisation des jeunes dans le logement. La fluidité des parcours résidentiels passe également par une amélioration de la mobilité dans le parc locatif social. Cette question doit être traitée dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attributions, notamment grâce au nouveau rôle assigné aux CAL qui



deviennent CALEOL (Commission d'Attribution de Logement et d'Examen d'Occupation du Logement). Le bailleur pourra désormais examiner les conditions d'occupation des logements tous les 6 ans à compter de la date de signature du contrat de location. Le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. Il transmet à la Commission d'Attributions des Logements (CAL) les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

- Locataire en sur ou sous-occupation
- Départ d'un locataire en situation de handicap d'un logement adapté
- Locataire en situation de handicap ou en perte d'autonomie ayant besoin d'un logement adapté
- Locataire dépassant le plafond de ressource applicable au logement.

Une réflexion pourra par ailleurs être initiée dans le cadre du PLH sur les modes d'habiter de demain. Cette question du logement durable intégrant des enjeux bio-climatiques semble particulièrement adaptée au territoire de Sète agglomération méditerranéenne étant donné la particularité de son environnement et les contraintes liées à la préservation des espaces naturels. La prise en compte des enjeux environnementaux dans la construction ou la rénovation de logements sont une donnée essentielle du PLH, d'ailleurs repris dans le cadre de la Loi ELAN avec la création des ORT (Opérations de Renouvellement du Territoire) qui visent notamment à favoriser des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier et de la végétalisation urbaine et des bâtiments. **Il s'agira ainsi d'étudier la faisabilité de développer des produits innovants tels que les bateaux-logements pour les saisonniers, les constructions en béton photovoltaïque, les containers modulables pour les jeunes, les toits-terrasses végétalisées...**

De l'orientation aux actions

Orientations	Propositions d'actions
<p>Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants</p>	<p>Action n°2 : Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA) Modalités d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viser un objectif à minima de 10 % en accession sociale à la propriété (et à termes d'accession sécurisée, solidaire) • Favoriser la venue des familles dans les centre-anciens à travers la réhabilitation/restructuration par des opérateurs pour faire de l'accession <p>Action n°3 : Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants et les familles aux revenus limités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une offre maîtrisée en prix destinée à l'accession des jeunes couples et des jeunes familles • Apporter un renouvellement de l'offre en accession dans les tissus résidentiels anciens par des projets adaptés en prix <p>Action n°4 : Créer une offre de logements durables répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initier les réflexions autour des appartements jardins, des toits terrasses végétalisés, des murs solaires, ... • Mener une démarche expérimentale de bâtiments passifs à partir de nouveaux matériaux de construction

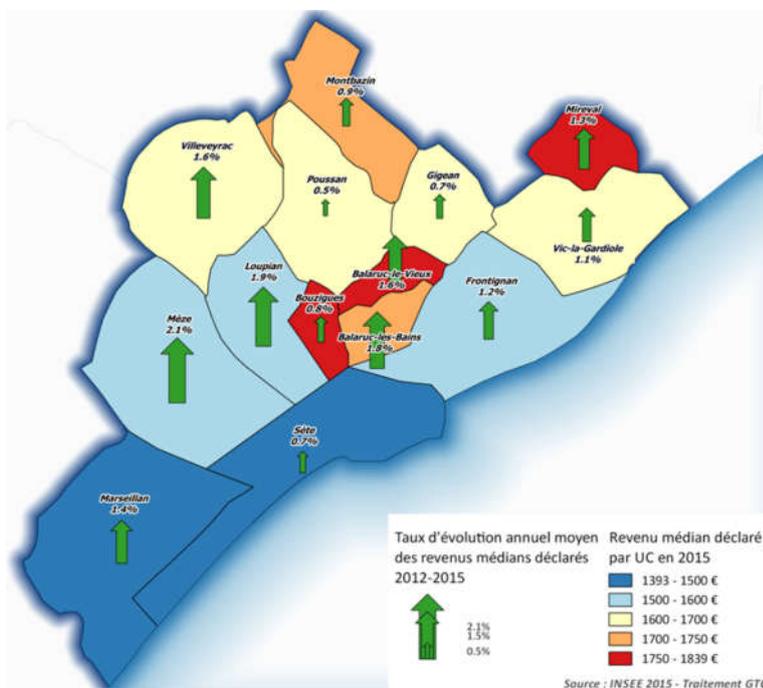
2.3. Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> Un volume projeté de construction global très conséquent mais une part de logement locatif social encore trop peu développée Un parc social tendu et un besoin en production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire Une typologie marquée par de grands logements quand la demande provient majoritairement de petits ménages 	<ul style="list-style-type: none"> Rééquilibrer la construction de logements locatifs sociaux dans la programmation des opérations Favoriser certaines formes de production (acquisition-amélioration, baux, conventionnement...) afin de participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire 	<p>Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant</p>
<ul style="list-style-type: none"> Des indicateurs de fragilité économique des ménages Un parc privé prédominant avec des prix et des loyers élevés Des jeunes avec des difficultés de décohabitation 	<ul style="list-style-type: none"> Permettre aux locataires du parc privé avec des taux d'efforts élevés d'accéder au logement social Favoriser l'accès au logement social pour les jeunes 	

Sète agglomération méditerranéenne présente un niveau de construction relativement élevé avec un indice de construction presque deux fois supérieur à celui de la France métropolitaine (9 contre 5,3). Or, le maintien d'un haut niveau de production de logements ne garantit pas automatiquement une détente du marché : les prix ne baissent pas nécessairement avec l'augmentation de l'offre dans des secteurs très attractifs. Par contre, une montée en régime de la production locative sociale est une nécessité sur un marché où les loyers sont fixes et où la quantité d'offre est essentielle pour réduire les délais d'accès à ce parc.

Plusieurs communes n'atteignent pas le seuil des 25% imposé par la loi SRU. A cela s'ajoute une fragilité économique des ménages – un revenu médian bas, un taux de chômage élevé -, une spécialisation sociale de sous-secteurs et une dégradation de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération des territoires.



L'offre, dans ce contexte apparaît en décalage : des loyers du parc locatif privé élevés, induisant des taux d'effort importants de la part des ménages, une typologie marquée par de grands logements quand la demande provient majoritairement de petits ménages. Le maintien d'un haut niveau de production de logements ne garantit pas automatiquement une détente du marché: les prix ne baissent pas nécessairement avec l'augmentation de l'offre dans des secteurs très attractifs.

Afin de mieux répondre à la demande locative sociale et à la loi SRU, il convient de mobiliser plusieurs leviers d'action pour développer une offre nouvelle de logements conventionnés. **Le développement de cette offre conventionnée doit se faire dans le cadre d'une production diversifiée** (accession sociale, locatif intermédiaire, accession libre, résidences secondaires,...). **Elle se fera largement au travers de quelques grandes opérations d'aménagement (Sète Entrée est, Mèze,...) mais elle devra être complétée par des opérations autonomes, constituées de petites unités en diffus, bien intégrées dans le tissu urbain existant.**

L'acquisition-amélioration de logements anciens par les bailleurs sociaux, ainsi que le conventionnement de logements privés après réhabilitation, devront également participer de l'effort global de progression du parc locatif social. Il convient de noter que l'acquisition-amélioration de logements anciens constitue une pratique réelle de l'OPH de Sète mais que les coûts induits de ce type d'opération nécessitent des moyens importants qui ne pourront être mobilisés si la production neuve en VEFA bailleurs est portée à un niveau très élevé. Le volet acquisition-amélioration, important dans le développement de l'offre sociale et consommateur de fonds propres, risque cependant d'être limité par les fortes contraintes d'équilibre des opérations imposées par des loyers maximum des conventions fixés au plus bas (zone 3) alors que la tension est forte sur les marchés fonciers et immobiliers, la majorité des communes étant située en zone B1. Il est donc aujourd'hui indispensable que l'Agglomération puisse être promue au zonage 2 du logement locatif social.

Le développement d'une offre en accession sociale à la propriété du type PSLA ou BSR permettra également de répondre aux besoins des ménages, notamment des jeunes familles qui souhaitent s'installer durablement sur le territoire. Ce type de produits serait d'autant plus intéressant à développer que la récente adoption de la loi ELAN permet de les inclure dans le décompte des objectifs SRU.

L'amélioration de l'offre dans le parc social passe également par la rénovation du parc existant. Dans le cadre du NPNRU de l'Île de Thau, d'importants travaux de rénovation énergétique ont été programmés. Au total, 427 logements locatifs sociaux appartenant au bailleur Hérault Habitat vont faire l'objet d'une rénovation énergétique BBC. Par ailleurs, il est prévu des travaux d'amélioration de la qualité d'usage des logements et de mise en conformité des parties communes.

Le rééquilibrage social à l'échelle du territoire passe également à travers les politiques d'attributions de logements locatifs sociaux. La Conférence Intercommunale du Logement doit prochainement adopter la Convention Intercommunale d'Attributions qui doit permettre de définir les engagements des bailleurs et des réservataires en faveur d'une meilleure mixité sociale et territoriale.

Les objectifs ambitieux de développement de l'offre locative sociale nécessitent qu'en soit bien pensée son intégration dans la ville. Celle-ci passe notamment une diversité des usages où sont développés les nouvelles unités d'habitat social : services, commerces, bureaux, par des espaces publics de qualité favorisant « le mieux vivre ensemble ».

De l'orientation aux actions

Orientations	Propositions d'actions
<p style="text-align: center;">Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant</p>	<p>Action n°5 : Produire 486 logements sociaux par an sur le territoire Modalités d'action :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le soutien, notamment financier, à la production de logement locatif social, et donner un cadre (charte de qualité) à cette production, en particulier sur les opérations en VEFA • <i>Parallèlement aux opérations en VEFA, utiliser des montages qui permettent une maîtrise d'ouvrage directe aux bailleurs</i> • Développer une offre de logement neuve adaptée en taille et typologie qui réponde à des besoins ciblés (familles monoparentales, personnes âgées...) <p>Action n°6 : Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL Modalités d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elaborer les documents stratégiques de la CIL : Document d'orientations, Convention Intercommunale d'Attributions, Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur • Mettre en œuvre les objectifs d'attributions fixés à travers ces documents et mobiliser les outils nécessaires • Développer une offre de logements à loyers abordables (notamment PLAI) en priorité en dehors des QPV • Suivre et évaluer les travaux de la CIL à travers une instance de pilotage partenariale (commission de coordination)

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

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> Malgré des politiques publiques anciennes dans ce domaine, la persistance de poches d'habitat dégradé, en particulier dans certains centres anciens Des dispositifs qui donnent de bons résultats en matière de propriétaires occupants, en particulier en matière d' « autonomie », mais des résultats à amplifier en matière de rénovation énergétique et de « propriétaires bailleurs » <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Une demande de retour en centre-ville des anciens et des jeunes actifs 58 % de propriétaires occupants dont près de la moitié est éligible aux aides de l'Anah car à revenus modestes 	<ul style="list-style-type: none"> Traiter le parc privé très dégradé Favoriser une amélioration énergétique du parc existant <hr/> <ul style="list-style-type: none"> Redynamiser les centres-bourgs et réhabiliter/restructurer le bâti délaissé Repérer et traiter les copropriétés fragiles 	<p style="text-align: center;">Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs</p>

Les dispositifs d'amélioration de l'habitat privé (PIG, OPAH (RU), subventions façades, ..) déployés ces dernières années ont largement contribué à la dynamique de réhabilitation du parc ancien, particulièrement visible dans certains secteurs dont le centre-ville de Sète. Néanmoins, en particulier dans certains centres anciens mis en évidence dans le diagnostic, il subsiste des situations d'habitat dégradé et indigne, visibles ou masquées par des façades qui paraissent en bon état, nourries par la tension du marché immobilier et l'insuffisance quantitative du parc locatif social.

La réhabilitation et l'amélioration des logements anciens et vétustes, notamment dans les centres-bourgs devra s'inscrire dans un véritable projet de restructuration des tissus urbains : curetage d'îlots avec suppression de certains immeubles pour aérer ces quartiers, y créer des placettes et y développer de la végétation, ouverture de toitures pour y créer des terrasses, réduction de la hauteur des murs d'enceinte pour favoriser les échanges et ouvrir des perspectives...

Traiter ces situations nécessitent le déploiement d'une gamme d'outils, allant de l'incitatif (subventions de l'Anah, de SAM, des communes et des autres partenaires) au coercitif : prises d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, établissement de travaux déclarés d'utilité publique (DUP), le cas échéant réalisation de travaux d'office, expropriation...

Cette gamme d'outils est déjà déployée dans le centre ancien de Sète, et réaffirmée par le lancement d'une nouvelle OPAH RU en 2017 couplée à une opération « Cœur de Ville » et son Opération de revitalisation de territoire (ORT). Par ailleurs, depuis début 2018, l'intégralité du reste de la nouvelle agglomération est couverte par une OPAH communautaire qui intègre des interventions spécifiques aux centres anciens (lutte contre la concentration de logements dégradés avec action renforcée sur les

logements en rez-de-chaussée, remise sur le marché de logements vacants, redressement des petites copropriétés des centres anciens sur les plan juridique, technique et financier, actions façade).

Malgré cela, toutes les communes ne disposent pas des moyens humains et financiers, et de la compétence technique, pour engager les procédures coercitives qui sont complexes et parfois longues et coûteuses. C'est pourquoi il sera mis en place un service communautaire opérationnel d'appui à l'ensemble des Communes en matière de LHI qui, en particulier via une meilleure mise en réseaux des acteurs présents, proposera un appui technique et juridique.

En outre, il est proposé :

- Préalablement aux éventuelles DUP travaux, d'accompagner les communes pour finaliser leur projet urbain (co-financement d'études visant en particulier à réaliser un « plan guide » de l'action publique à court, moyen et long termes, incluant les opérations d'aménagement de l'espace public) ;
- De mettre en œuvre un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs publics, pour les opérations d'acquisition / amélioration d'immeubles dégradés ;
- D'expérimenter le permis de louer au sein de quelques secteurs à forte concentration d'habitat indigne.

Par ailleurs, Sète agglomération méditerranéenne continuera sur toute la durée du PLH son soutien financier à la réhabilitation globale du parc ancien, en particulier à la rénovation énergétique et à l'adaptation du parc. Pour amplifier les résultats dans ces domaines, outre la poursuite sur toute la durée du PLH d'un dispositif de type « OPAH » ou « PIG », SAM s'appuiera sur la *Maison de l'habitat* existante, qui pourra toujours davantage fonctionner comme un guichet d'accueil, d'information et d'orientation des particuliers, notamment vers les opérateurs des dispositifs pour les publics éligibles à l'Anah.

Enfin, le prochain PLH sera l'occasion d'améliorer la connaissance du parc en copropriété, qui constitue 43 % des logements de l'agglomération. Il s'agira en particulier de repérer les copropriétés qui présentent des signes de fragilités (inorganisation, problèmes de gestion, incapacité à réaliser un programme de travaux pourtant indispensables à la sécurité, à la performance énergétique voire à la préservation des immeubles). Cela passera par la constitution d'un observatoire des copropriétés, afin de constituer un plan d'actions adapté à la nature et à l'acuité des difficultés qui seront identifiées. . Ce plan d'action s'appuiera notamment sur le plan national "Initiative Copropriétés" dont Sète agglomération méditerranéenne a été retenue début 2019 au titre des sites d'intérêt régional.

Orientations

Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider les centres-villes et les centres-bourgs

Propositions d'actions

Action n°7 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat

Action n°8 : Amplifier le traitement de l'habitat indigne

Modalités d'action :

- La création d'un service opérationnel d'appui à l'ensemble des communes en matière de LHI , appui technique et juridique, y compris par une meilleure mise en réseaux des acteurs présents
- La mise en place d'un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs, pour les opérations d'acquisition / amélioration d'immeubles dégradés
- L'abondement des subventions de l'Anah, et des subventions pour les opérations d'acquisition/amélioration
- L'expérimentation du permis de louer au sein de quelques secteurs ?

Action n°9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités

Action n°10 : Repérer et traiter les copropriétés dégradées

2.5. Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> • Une offre en structure d'hébergement insuffisante, notamment à destination des jeunes victimes de plus en plus du sans-abrisme. • Une offre insuffisante en logement adapté alors qu'elle présente l'intérêt de répondre aux besoins en termes de logement et d'accompagnement social • Une offre concentrée sur le Triangle urbain central • Un accès au logement autonome pour les jeunes du territoire difficile 	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter l'offre manquante (CHRS, logement adapté) et réfléchir à sa répartition sur le territoire • Accompagner le développement du territoire par une offre locative sociale à loyers maîtrisés 	<p style="text-align: center;">Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Une part de personnes âgées en augmentation, qui est majoritairement propriétaire de son logement et qui rejoint très tardivement les structures d'accueil adaptées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les programmes et anticiper les besoins d'adaptation des logements 	
<ul style="list-style-type: none"> • Des besoins pour le public connaissant un handicap physique difficile à appréhender mais l'expression d'un manque de solutions pour les personnes souffrant d'un handicap psychique. 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre à destination des malades psychiques 	
<ul style="list-style-type: none"> • Des mouvements saisonniers liés à l'activité touristique 	<ul style="list-style-type: none"> • Trouver des solutions adaptées au logement des saisonniers 	
<ul style="list-style-type: none"> • Une prise en compte de l'accueil des gens du voyage encore insuffisante 		

Le vieillissement accéléré de la population appelle des réponses adaptées, déjà présentes sur le territoire de Sète agglomération méditerranéenne, mais en nombre insuffisant au regard du niveau d'équipement des référents (départemental et national). De plus, certaines communes sont largement sous-équipées, notamment le Triangle urbain central alors même qu'il concentre les aménités et services. Néanmoins, les personnes âgées sont majoritairement propriétaires de leur logement. On peut supposer que c'est par choix et/ou par manque de moyens pour rejoindre des structures spécialisées. Dans tous les cas, cela pose la question du maintien à domicile et de l'adaptation des logements. Pour le territoire, il s'agira de compléter l'offre sur **en hébergement de type EHPAD**, d'initier une **réflexion sur le développement de places d'hébergement / solutions de logement destinées aux personnes âgées autonomes** en fonction des besoins exprimés sur le territoire mais aussi de **poursuivre les efforts en faveur de l'adaptation des logements**.

Si le territoire semble avoir une offre plutôt adaptée aux personnes souffrant d'un handicap physique, celle-ci est très insuffisante pour les personnes atteintes de maladies psychiques. **Il conviendra de développer une offre qui puisse répondre à la prise en charge de ces besoins, telle qu'une offre en logements thérapeutiques.**

En raison d'une offre locative réduite sur le territoire, **les jeunes ménages** (notamment ceux souhaitant quitter le domicile parental) peuvent rencontrer des difficultés pour se loger sur place. Il s'agira pour l'agglomération de mieux répondre à ce besoin, par le développement d'une offre adaptée (en lien avec l'objectif de production de logements).

L'offre adaptée aux publics en précarité est assez conséquente sur le territoire. Pour autant, les besoins restent importants en mettant l'offre existante sous pression, faute de possibilités de sortie. Le **développement d'une offre en PLAI** sera un premier objectif pour fluidifier l'offre d'hébergement existante. Face à la pénurie de logements sociaux, il conviendra par ailleurs de continuer à **développer des solutions alternatives en captant des logements dans le parc privé** (intermédiation locative, baux glissants, colocation...) et de **mettre en place un dispositif social d'accompagnement** dans ces logements.

On note un besoin en logement / hébergement temporaire ou de courte durée pour des actifs en mobilité (saisonniers). Il s'agira d'observer le retour d'expérience de la commune de Marseillan sur la mise en place d'une structure d'accueil modulable à destination en partie des saisonniers et du tourisme d'affaires. Il conviendra également de se saisir du bail mobilité instauré par la future loi ELAN qui permet de donner plus de souplesse à l'accueil temporaire d'actifs en mobilité.

Concernant l'accueil des Gens du Voyage, les objectifs fixés dans le schéma départemental, conformément aux obligations de la loi Besson du 5 juillet 2000, n'ont pu être complètement réalisés. Le PLH devra interroger les projets des communes soumises à l'obligation de réaliser une aire d'accueil, en les accompagnant sur le plan technique, opérationnel et financier.

De l'orientation aux actions

Orientations	Propositions d'actions
<p align="center">Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir</p>	<p>Action n°11 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap</p> <p>Action n°12 : Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (CHRS, intermédiation locative, maison-relais)</p> <p>Action n°13 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)</p> <p>Action n°14 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions</p>

2.6. Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> Des quartiers pavillonnaires parfois importants en taille, au sein des communes, avec des risques de redécoupage parcellaire en lien avec un aménagement diffus ancien (qui privilégiait de grandes parcelles par construction). Une production foncière qui se construit désormais selon 2 processus ; <ul style="list-style-type: none"> - Une production diffuse qui évolue à partir des nouvelles possibilités de redécoupage parcellaire (le propriétaire individuel devient producteur de foncier) et qui engendre un renchérissement au m² du foncier ; - Une production organisée initiée par les collectivités à partir de ZAC ou de « projets encadrés » au sein d'OAP (opération d'aménagement programmé), qui recherche à mieux programmer et maîtriser les projets. Une utilisation des outils de mixité sociale qui se développe au sein des documents d'urbanisme (en zones U et AU) et qui touche à l'ensemble des productions à venir. Par contre, peu de communes mobilisent les outils d'anticipation et de maîtrise foncière publique (emplacement réservé, périmètre d'attente de projet, DUP réserves foncières, ...) pour une action en direct ou en complément de la mobilisation de l'EPF Occitanie Un besoin de « revaloriser les centres villes anciens », resté bien souvent à l'échelle de l'ancien village, par le développement de nouvelles opérations immobilières, intégrant des commerces et des services, voire de nouveaux équipements, et ainsi leur permettre de se mettre à la bonne dimension et offrir des possibilités de renouvellement de l'offre centrale en logement La nécessité de disposer d'une connaissance des mutations à venir, d'une réflexion de projet dans les tissus anciens afin de pouvoir construire un cadre d'intervention foncière sur ces espaces (veille foncière, ZAD, préemption, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Des projets et des capacités foncières à mieux articuler dans le temps, à partir d'une vision plus globale à l'échelle du territoire Une mobilisation foncière publique à favoriser sur certaines OAP, grands tènements dans le diffus Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes La nécessité de mieux articuler « petites opérations dédiées » au logement social et grande opération en mixité sociale, accession et location aidées Un phasage et une ingénierie à renforcer sur les grands projets d'aménagement d'ensemble portés par les collectivités 	<p style="text-align: center;">Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation</p>

Stratégie propre au foncier : Maintenir une capacité du territoire à accompagner, maîtriser son développement

Un cadre de production qui change, sous l'impulsion de ZAC et de la maîtrise de grands projets par les collectivités, mais où le diffus reste un enjeu

Au sein du territoire, plusieurs communes inscrivent dans le développement à venir de l'habitat des projets à partir d'un aménagement public organisé (sous forme de ZAC). Il s'agit de projets en renouvellement urbain, recherchant à revaloriser et à inscrire de nouvelles offres sur la ville, mais également de projets en greffe de bourg et de quartier, recherchant une meilleure intégration et maîtrise des constructions à venir. La question foncière y est également centrale car bien souvent elle présente une complexité et des blocages qui ne pourraient être traités sans la mobilisation d'un aménagement public et ses capacités de maîtrise.

Lors de l'approche foncière établit durant l'élaboration de ce nouveau PLH, nous avons pu observer en parallèle une évolution des mutations dans le tissu existant, et plus particulièrement de détachement parcellaire au sein des quartiers périphériques et pavillonnaires des communes. Lors des rencontres, toutes les communes ont fait part de cette évolution nouvelle mais confirmée par les demandes croissantes, sous forme de demande de PA ou de CU.

Ces mutations dans le diffus peuvent représenter la production de quelques lots privés, comme le potentiel en petites opérations (de taille intermédiaire) en collectif.

De ce fait, le territoire se devra d'avoir une politique plus affirmée afin de :

- Organiser et orienter les mutabilités dans le tissu diffus, en lien avec les grands projets urbains ;
- Favoriser le développement d'un habitat adapté et accessible, répondant aux besoins des ménages, y compris les plus jeunes ou les plus anciens
- Saisir certaines opportunités de mutation dans l'habitat existant, afin d'y apporter une capacité de projets et de constructions plus adaptés à la vie et au bon fonctionnement de ces centres bourgs,

Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir

Stratégie :

Organiser et accompagner les mutations foncières dans les différents quartiers pavillonnaires tout en maintenant les conditions d'une attractivité résidentielle durable

Initier le développement d'un habitat intermédiaire, de type « grosse bâtisse divisée en plusieurs appartements », plus adapté à certains tissus existants et permettant une inscription de mixité et de diversité réelle à terme dans les mutations à venir.

Organiser les acteurs publics afin qu'ils puissent apporter d'autres réponses aux propriétaires de parcelles présentant des capacités significatives dans leurs mutations

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une base foncière sous SIG à l'échelle du territoire. Cette base a intégré l'ensemble des projets, privés et publics, sur la durée du PLH à venir, ainsi que les potentialités de mutabilité au sein des zones déjà urbanisées des communes, en lien avec leur document d'urbanisme en vigueur.

Elle a permis d'établir les 1ères analyses de projection en matière de mobilisation foncière et de capacités pour le nouveau PLH.

Ce travail vient en complément des approches engagées par les services du territoire sur le suivi des documents d'urbanisme, l'intégration de données DVF au sein du SIG, en lien avec de 1ères approches d'analyse foncière (approche par unité foncière, friche, mutation de grands tènements, ...)

En lien avec les études de projets réalisées sur le territoire (ZAC, projet cœur de bourg, ...), il s'agirait de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire des marchés du foncier et de l'habitat, venant ainsi :

- Mettre en perspective et croiser les éléments déjà constitués dans l'observatoire foncier existant ;
- Animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier

- Initier un temps semestriel de points et de suivi sur les projets, les mutations en lien avec les objectifs du PLH

Cette nouvelle organisation devra permettre de :

- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée) ;
- Identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée) ;
- Apporter les informations nécessaires à la bonne anticipation des actions foncières des communes et de leurs partenaires (EPF, ...) au sein des espaces ciblés (connaissance prospective).

Stratégie :

Mieux identifier et constituer les espaces nécessaires de veilles foncières en lien avec les espaces présentant des risques de fragilisation, en lien avec les partenaires et acteurs publics du territoire (bailleurs, EPF, ...)

Mieux anticiper le cadre de l'action foncière (conditions de marchés, valeur foncière, ...) en lien avec la mutation des espaces stratégiques et de projets des communes.

Formaliser à partir du volet foncier du PLH un programme d'actions ad hoc

Un territoire qui doit initier de nouvelles pratiques, modes de faire en matière d'utilisation et de valorisation de son foncier

Le territoire est riche dans sa diversité foncière et ses capacités, en lien avec l'attractivité qu'il suscite.

Dans cette diversité et richesse ressort l'importance des mutations à venir dans le diffus, sous forme de dents creuses, de détachement parcellaire mais également de mutation de maisons potentiellement remplacer par de petits ou grands collectifs (selon les possibilités affichées dans les documents d'urbanisme)

Ces potentialités peuvent représenter des opportunités pour le territoire dans l'inscription de nouvelles productions en logements, y apporter une plus grande diversité d'habitat dans des secteurs aujourd'hui bien souvent composé d'une seule offre (la maison). Elles peuvent permettre également d'apporter de nouvelles réponses aux besoins et demandes exprimées localement (par les jeunes, ou les moins jeunes) qui souhaiteraient vivre et rester sur ces quartiers.

Nous posons là des éléments vus et déjà indiqués dans le diagnostic sur les limites actuelles du territoire, et de ses réponses, s'il n'initie pas de nouvelles possibilités, face à :

- Un espace urbanisé qui arrivera à ses limites à terme et qui ne pourra plus bénéficier d'extension
- Un processus de mutation et de revalorisation de la ville sur elle-même qui ne fait que débuter ;

- Des prix immobiliers et fonciers en augmentation qui mettent en difficultés de plus en plus de ménages du territoire, qui n'arrivent plus à accéder à un logement (en accession, en location) ;

Afin de répondre aux enjeux du territoire, et de maintenir une capacité des collectivités à maîtriser dans le temps ses développements à venir, il nous semble nécessaire que le territoire pose dans la mise en œuvre de ce nouveau PLH les conditions de l'intégration des nouveaux modes de faire qui se développent aujourd'hui via le foncier, et le démembrement de la propriété. Il s'agit de pouvoir bénéficier de ces nouvelles possibilités et de :

- Maintenir une offre dans le temps attractive et accessible en prix pour la population locale ;
- Amener des projets à prix encadrés à la sortie (toute production confondue), à partir des projets portés par la collectivité, sous forme d'aménagement public, mais également de projets d'initiatives privés, dont ceux ciblés par le PLH, sous forme de convention, de charte, ... avec les professionnels de la promotion immobilière et de la construction ;
- Apporter de nouvelles possibilités d'accès à l'accession à la propriété en lien avec les nouveaux montages proposés (accession progressive à la propriété, accession sécurisée, ...).

Dans l'attente de ces nouvelles possibilités, le territoire peut par ailleurs initier dès à présent d'autres pratiques à partir des acteurs et outils déjà existants et mobilisables. En effet, il nous semble qu'il serait judicieux de :

- Initier sur de petites opérations (20-30 logements maxi), bien situé et bénéficiant des principales aménités (commerces, services, transports, ...), du 100% d'habitat aidé (en locatif et/ou accession), amenant ainsi la question de la mixité à l'échelle d'un quartier et non pas à la micro-parcelle ;
- Permettre ainsi aux bailleurs et autres acteurs publics du logement de disposer de nouvelles possibilités d'accès direct au foncier, et non uniquement via la VEFA ;
- Donner les moyens de négocier en amont ces fonciers dans des conditions de marchés adaptés à la production d'habitat aidé (et non plus de dépendre des prix du marché du libre qui tire la vefa social à la hausse, avec les prix de sortie)

Cette approche différente de la mixité est importante car elle initie de nouvelles possibilités d'accès réels au foncier et de mode d'actions adapté aux capacités des acteurs publics locaux.

Elle permet par ailleurs de mieux doser et inscrire de petites opérations dans le diffus, et ainsi éviter de se retrouver sur des pourcentages élevés sur les grandes opérations, en ZAC et autres, aboutissant à la constitution de grands ensembles.

Stratégie :

Pérenniser un parc de logements à prix maîtrisés au sein d'un territoire où les tensions et les évolutions de prix immobiliers et fonciers ne feront que croître dans les années à venir

Apporter une plus grande diversité en produits d'habitat, un éventail plus large de réponses aux besoins en logement.

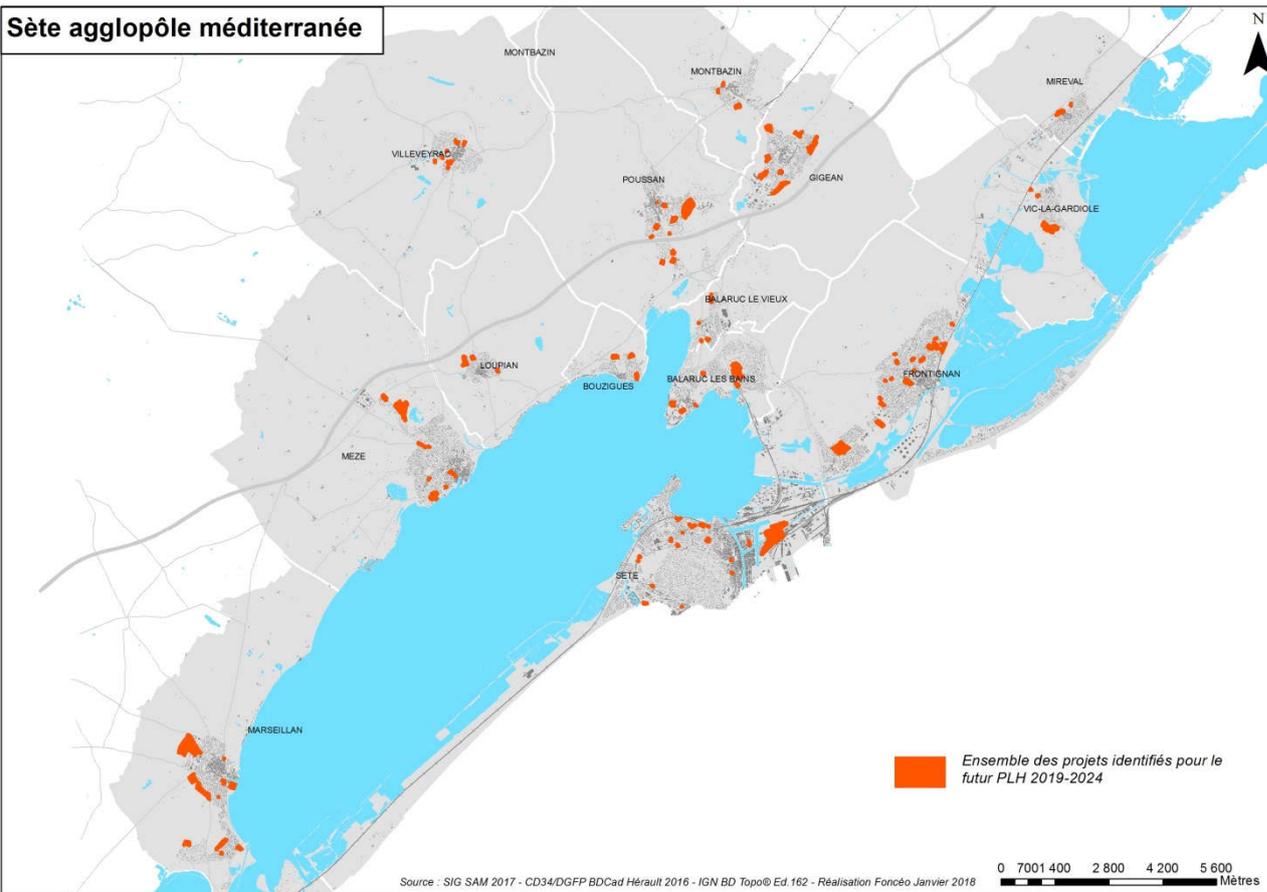
Disposer de petites unités 100% aidés, bien situés et mieux intégrer, et éviter les grands ensembles

Redonner un accès au foncier aux acteurs publics du logement aidé et de l'action foncière

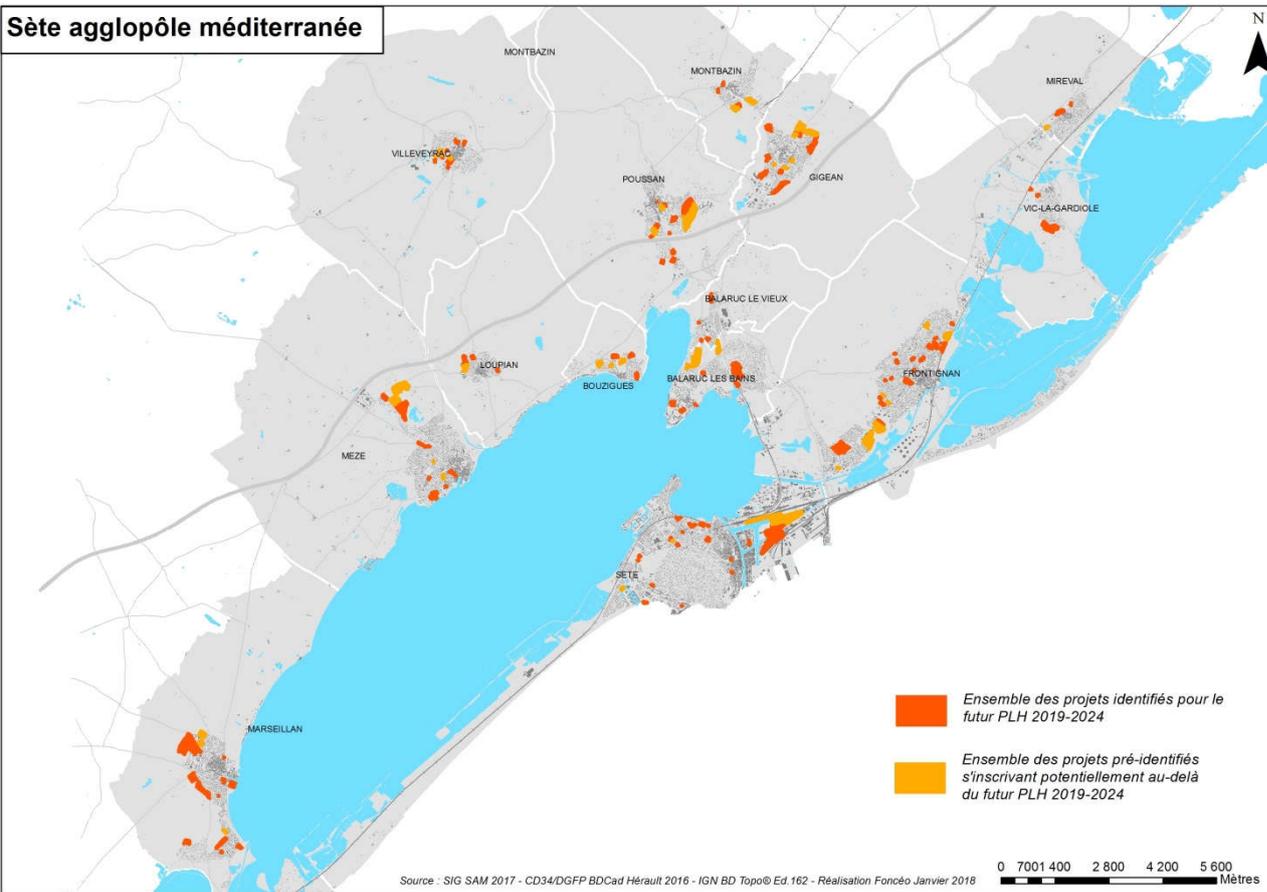
De l'orientation aux actions

Orientations	Propositions d'actions
<p style="text-align: center;">Amener le territoire à se structurer et à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation</p>	<p>Action n°15 : Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Initier un programme de reconstitution de réserves foncières à moyen, long terme (ciblant en priorité les dents creuses, espaces sous occupés, mutation de biens bâtis à forte constructibilité proches ou au sein des espaces centraux) avec l'appui de partenaires (EPF, SEM, bailleurs, ...) • Travailler sur les potentialités, mutabilités identifiées au sein du volet foncier du PLH (dents creuses, espace sous occupé en centralité, ...) • Travailler sur les densités et les hauteurs au sein des potentialités présentes sur les axes principaux de transports du territoire (à fort potentiel) <p>Action n°16 : Développer et animer l'observatoire du foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre appui sur le volet foncier du PLH qui localise les projets du futur PLH mais également les possibilités de mutations à termes, de redivision parcellaire (densification), de valorisation des constructibilités latentes • Intégrer les éléments déjà constitués dans l'observatoire actuel sur les mutations immobilières (exploitation des DIA) et les dynamiques de marchés (exploitation des données DVF) <p>Action n°17 : Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre un échange semestriel avec les communes pour le suivi des projets, des mutations foncières en lien avec le PLU (objectifs, cibles) • Amener un espace d'échanges techniques entre communes sur les questions d'outils, d'urbanisme et de nouvelles modalités d'actions foncières • Construction d'un espace annuel d'échange et de partenariat avec les acteurs/ professionnels publics, EPF, ... Journée du foncier avec la journée de l'habitat ? <p>Action n° 18 : Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire SAM</p>

Sète agglomération méditerranéenne



Sète agglomération méditerranéenne



2.7. Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Du diagnostic aux orientations

Éléments de diagnostic	Enjeux	Orientations
<ul style="list-style-type: none"> • Une agglomération déjà bien structurée en matière d'habitat mais de nouveaux dispositifs demandés aux agglomérations en matière d'habitat (CIL, CIA, Plan partenarial de demande et d'information du demandeur) qui se cumulent aux obligations de suivi et d'évaluation du PLH • Une agglomération délégataire des aides à la pierre (avec l'instruction des dossiers HLM et Anah, dossiers amenés à se développer compte-tenu des objectifs du nouveau PLH) 	<ul style="list-style-type: none"> • Une nécessité de renforcer le pôle habitat, notamment au regard de la mise en place de nouveaux dispositifs • Des outils d'observation et de suivi de la politique de l'habitat mis en place lors du dernier PLH, à renforcer 	<p style="text-align: center;">Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH</p>

L'agglomération agit dans plusieurs domaines d'intervention relatifs à l'habitat : le soutien au développement et à la réhabilitation du parc social, le soutien à la réhabilitation du parc privé, les actions en faveur des publics à besoins spécifiques (Jeunes, seniors, gens du voyage...) et l'intervention auprès de structures associatives intervenant en faveur du logement et de l'hébergement d'insertion.

En 2015, la Communauté d'agglomération s'engage davantage dans le domaine du logement en concluant avec l'Etat une convention de délégation des aides à la pierre couvrant la période 2015-2020. Cette prise de délégation s'est traduite par la dynamisation des dispositifs opérationnels en faveur du logement social public et de la réhabilitation du parc privé.

Le présent document d'orientation contient de nombreuses pistes d'actions, définies à partir des axes d'intervention et reposant sur la prise en compte des dynamiques liées à l'habitat (construction, amélioration, évolutions sociodémographiques, ...), ainsi que des avis d'acteurs sur les enjeux du territoire.

Il préconise notamment la mise en place de plusieurs instances - clubs et/ou observatoire « habitat » (dont accession sociale, copropriétés, foncier,...) - nécessaires à la bonne mise en œuvre du PLH et à l'atteinte de ses objectifs, et qui s'ajoutent aux instances et échanges partenariaux liées aux autres dispositifs (CIL, délégation des aides à la pierre...). Des groupes de travail thématiques pourront être installés afin de renforcer la dimension partenariale de la politique de l'habitat et mettre en œuvre les actions du PLH avec les Communes et les différents partenaires. Des efforts de communication seront également fournis afin de rendre plus lisible les actions en matière d'habitat vis-à-vis de l'ensemble des habitants.

La mise en œuvre du PLH nécessitera par conséquent un confortement des moyens humains et des partenariats. Leur efficacité reposera également sur un dispositif d'observation et d'évaluation des effets de la politique locale de l'habitat dans le temps.

De l'orientation aux actions

Orientations	Propositions d'actions
<p align="center">Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH</p>	<p>Action n°19 : Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires</p> <p>Action n°20 : Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH</p>

Le PLH s'inscrit dans une stratégie globale de développement urbain, économique et social menée à l'échelle de l'EPCI mais également en lien avec les territoires voisins. En effet, de nombreuses interactions préexistent - Marseillan bénéficie du bassin d'emploi d'Agde, Mireval et Gigean attirent des habitants qui travaillent sur Montpellier, Sète est le premier port de pêche de la façade méditerranéenne ... - et il s'agit pour le PLH de s'inscrire dans ces dynamiques afin d'élaborer une politique de l'habitat et du logement réaliste et adaptée au territoire. Le PLH est un document de compromis, outil de gouvernance, instrument opérationnel entre les réalités démographiques et les enjeux qui y sont liés : foncier, besoins des habitants, économie, obligations réglementaires, capacités de financement, contraintes environnementales... Le PLH est un outil de cohérence et d'harmonie qui vise à produire du logement en respectant les équilibres sociaux, territoriaux et environnementaux sur un territoire ouvert et en permanente recomposition.

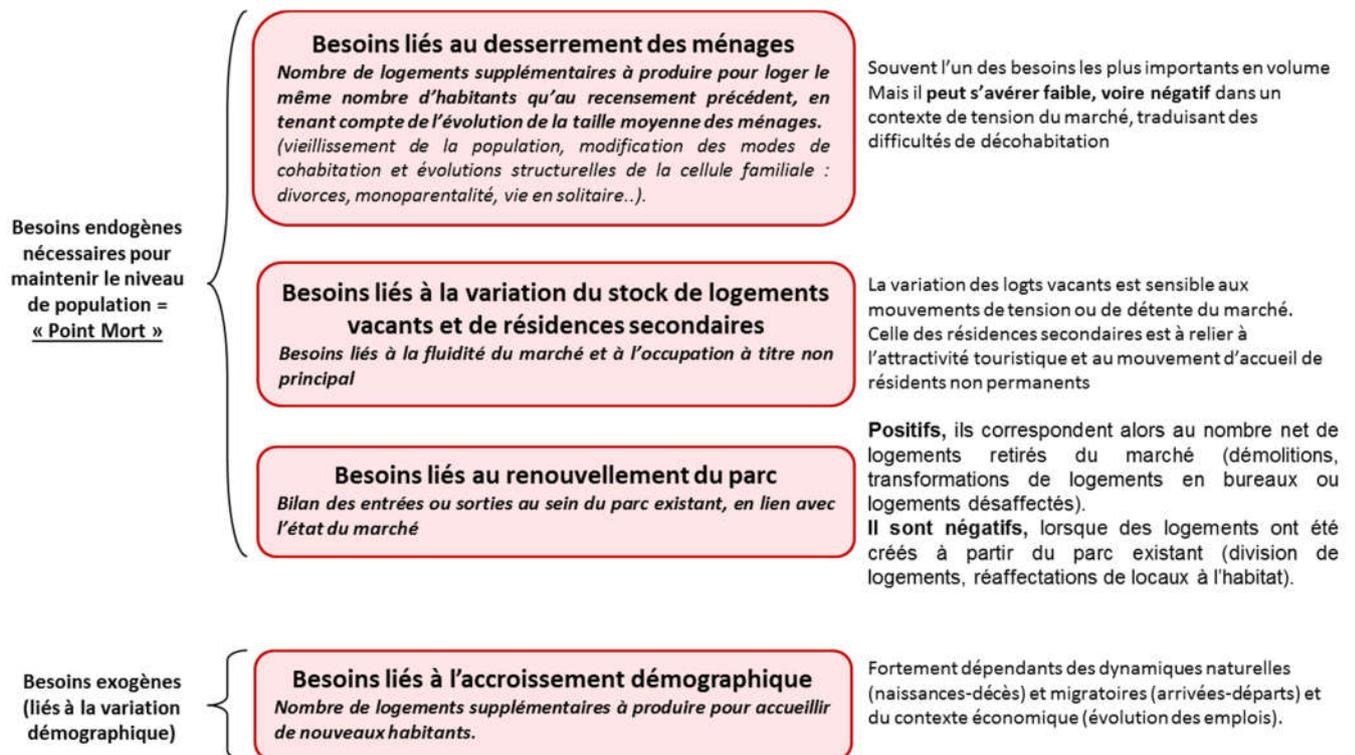
III. LE SCENARIO DE REFERENCE RETENU A L'HORIZON 2024

3.1. L'utilisation de la production neuve : la notion de « point mort »

Le point mort de la construction correspond au nombre de logements neufs nécessaires au simple maintien de la population, compte-tenu des besoins endogènes liés :

- au desserrement des ménages ;
- à la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires ;
- et au renouvellement du parc.

Seul le solde de la production permet un accroissement démographique, comme précisé dans le schéma ci-dessous. Mais ce gain démographique n'est pas automatique : il ne suffit pas de produire plus pour optimiser l'optimiser : encore faut-il que les produits proposés soient adaptés à la demande potentielle et qu'ils ne génèrent pas de la vacance dans le parc existant.



3.2. Le scénario de référence proposé :

Compte-tenu des marges de manœuvre étroites induites par les objectifs liés à la mise en œuvre de la loi SRU, un seul scénario de référence a été proposé, celui-ci pouvant faire l'objet de modulations à la marge. Ce scénario a été retenu en l'état. Il est exposé ci-dessous.

Ses objectifs :

- Répondre à l'attractivité du territoire, facteur de son dynamisme économique et maintenir une croissance démographique positive
- Répondre aux importants besoins en logement locatif social et aux objectifs de la loi SRU par une production ambitieuse en locatifs sociaux aidés, soit 486 logements locatifs sociaux à produire par an (dont 60 dans l'ancien)
- Développer une offre nouvelle diversifiée et équilibrée, en intégrant également les nouvelles possibilités en accession sociale, sécurisée et solidaire
- Maîtriser les phénomènes de vacance et d'habitat dégradé dans les centres villes et centres-bourgs
- Inscire la programmation dans le cadre du SCOT

Sa réponse aux différents types de besoins en logements

- Développer une offre équilibrée de logements sur la base d'une production **d'environ 1.200 logements /an (diffus compris)** pour répondre notamment :

- ***Au desserrement des ménages : 330 logements/an***

Un besoin qui devrait rester soutenu à cause du vieillissement de la population, vieillissement des populations locales accentué par l'arrivée significative de retraités sur le territoire. Il se traduit par un rythme assez soutenu, et supérieure à la moyenne nationale, de la baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci a diminué de l'ordre de 0,80 % par an dans les années 90, puis de l'ordre de -0,60 % entre 1999 et 2015. La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 2,52 en 1990 à 2,34 en 1999 et à 2,13 en 2015.

L'hypothèse posée pour la période du PLH est celle d'une poursuite du desserrement mais à un rythme moins soutenu que dans les périodes précédentes, soit -0,50 % par an, amenant la taille moyenne des ménages à 2,03 en 2024.

- ***A la croissance démographique : 465 logements/an***

Une croissance démographique de l'ordre de 0,67 % par an qui reste soutenue mais inférieure en rythme annuel à celle des années 1990 à 2010, où elle était supérieure 1% par an, et à celle de la dernière période 2010-2015, de 0,88 % par an. Ce rythme de croissance démographique correspond à une augmentation d'environ 860 personnes par an.

- ***A la demande de résidences secondaires : 290 logements /an***

Les résidences secondaires constituent 26% du parc de logements de l'agglomération. Elles contribuent à l'attractivité du territoire et à son développement économique. L'hypothèse a été faite d'une stabilisation de ce taux de résidences secondaires, ce qui induit une croissance de ce parc d'environ 290 logements par an. Ceci ne signifie pas que 290 résidences

secondaires seront construites chaque année. En effet, la progression des résidences secondaires provient également d'une captation de résidences principales anciennes, notamment dans le centre de Sète.

- *Au renouvellement du parc de logements : 95 logements /an*

L'hypothèse est celle d'un renouvellement faible mais nécessaire pour restructurer les tissus urbains anciens de l'ordre de 0,15% par an. Même si le parc de logements de l'agglomération est plutôt valorisé et ne fait pas l'objet de grosses opérations de renouvellement urbain, le choix d'une densification des espaces déjà urbanisés devrait se traduire par une érosion du parc ancien au profit d'opérations neuves plus denses, notamment sur les grands axes de circulation et de transports en commun.

Corrélativement, **un objectif d'une baisse du taux de vacance à 4,8 % en 2024** doit permettre de récupérer quelques dizaines de logements vacants après réhabilitation. Il s'agit davantage de marquer une volonté politique de poursuivre la remise à niveau des centres anciens que de mise sur une baisse de la vacance déjà basse (5,1% en 2015) pour répondre significativement à l'ampleur des besoins et de la demande.

Ce scénario est compatible avec l'état des projets des communes (tels que recensés sur la durée d'élaboration du PLH)

Cet objectif de 1.200 logements implique une relance sensible de la production de logements qui avait fortement diminué depuis 2010, se situant à environ entre 850 logements par an. Il convient cependant de rappeler que la période précédente 2005-2009 inclus a vu se réaliser une moyenne annuelle de 1216 logements qui correspond aux projets initiés juste avant la crise de 2008.

Ses principes de programmation

- Conforter une offre nouvelle diversifiée de logements sur le Triangle Urbain Central (750 logements /an) notamment pour y rétablir les équilibres démographiques et les possibilités de parcours résidentiels
- Compléter davantage l'offre principale en locatif aidé (social) envisagée au sein des ZAC et autres OAP par l'exploitation plus nombreuses des petites unités foncières constructibles en diffus (dents creuses) bien intégrées au tissu urbain et proches des centres bourgs
- Favoriser le développement d'une offre minimale en accession sociale à la propriété du type PSLA (10% minimum globalement et par commune) qui pourra être complétée en cours de PLH par les nouvelles possibilités en accession sécurisée, solidaire (BRS)
- Appuyer la restructuration des tissus urbains anciens et la réduction de la vacance sur la production de logements conventionnés : logements privés conventionnés + logements acquis-améliorés par des bailleurs sociaux (60 logements /an).

3.3. Le détail de la programmation en logements pour le prochain PLH :

3.3.1. La méthode utilisée pour la définition de la programmation en logements, et la présentation de ces objectifs par secteurs du territoire

La méthode utilisée consiste à croiser les objectifs de programmation énoncés ci-dessus avec les projets des communes. Ceux-ci ont été recensés en deux phases, fin 2017 puis à l'automne 2018, par rencontre directe entre l'équipe d'étude du PLH et les maires des communes concernées. Ces projets ont été, autant que faire se peut, quantifiés en nombre de logements, qualifiés en termes de financements et localisés et cartographiés. Parallèlement aux projets définis par les élus, le bureau d'études a également estimés les potentialités de construction en diffus, c'est-à-dire en dehors des projets déjà identifiés.

Ces projets et potentialités sur la durée du PLH sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

ETAT DES PROJETS DES COMMUNES - 06/03/2019					
	Selon les projets sélectionnés par la commune pour le PLH			En intégrant les projets potentiels en diffus - estimations	indice production projets yc diffus - logts/an /1.000 hab.
	Nombre total de logements projetés - projets ciblés PLH	Dont nombre total de LLS projetés - projets ciblés PLH	% LLS	Nombre total de logements intégrant le diffus	
SETE	2275	695	31%	2495	9.5
FRONTIGNAN (intégrant les obj CMS)	957	509	53%	1032	7.6
BALARUC-LES-BAINS (intégrant les obj CMS)	745	328	44%	860	20.9
BALARUC-LE-VIEUX	38	4	11%	56	3.6
sous-total TRIANGLE URBAIN CENTRAL	4015	1536	38%	4443	9.8
MARSELLAN (intégrant le projet de CMS)	1527	467	31%	1527	32.6
MEZE	543	225	41%	622	9.0
LOUPIAN	166	60	36%	179	13.8
BOUZIGUES	80	8	10%	111	10.7
sous-total Villes Villages NORD THAU	2316	760	33%	2438.6	17.5
GIGEAN (intégrant les obj CMS)	392	218	56%	452	11.8
POUSSAN (intégrant les obj CMS)	479	224	47%	551	15.2
VILLEVEYRAC	98	71	72%	170	7.5
MONTBAZIN	73	23	32%	104	5.8
sous-total VENE MOURE	1042	536	51%	1276.6	11.1
MIREVAL	71	41	58%	97	4.8
VIC-LA-GARDIOLE	191	68	36%	203	10.4
sous-total ETANGS GARDIOLE	262	109	42%	300	7.6
Total SAM	7635	2941	39%	8458	11.3

Le tableau ci-dessus tient compte des objectifs en locatif social des CMS conclus entre les communes et l'Etat

Ces projets offrent une matière première qui devrait permettre de réaliser les objectifs du PLH. Ils illustrent également une forte volonté politique des communes de répondre à la demande de logements locatifs sociaux et une forte implication dans le rattrapage sur le locatif social.

Pour toutes les communes, le volume des projets potentiels intégrant le diffus (8 430 logements soit 1 405 par an) a été recalé sur la base de 7 198 logements, soit 1 200 par an, tenant compte ainsi des

capacités d'absorption des marchés, des capacités de production de la filière Bâtiment et de la difficulté de monter des projets complexes du type ZAC dans des temps relativement courts.

3.3.2. La déclinaison des objectifs de production de logements par type de financements

La programmation du logement locatif social intègre :

- Pour les communes relevant d'une Convention de Mixité Sociale (Marseillan, Frontignan, Gigan et Poussan et Balaruc les Bains dont le contrat a été signé en 2016), les objectifs définis dans ces conventions pour les triennales 2017-2019 et 2020-2022.
- Pour les communes relevant de la loi SRU mais sans Convention de Mixité Sociale (Sète), les projets de ces communes qui intègrent à minima les objectifs définis dans les conventions triennales pour la période 2017-2019.
- Pour les communes ne relevant pas de la loi SRU, la programmation du locatif social reprend les projets des communes.
- Au total, pour l'Agglomération, les objectifs de production de logements locatifs sociaux représentent 41% des objectifs de production globale, tous financements confondus.
- L'objectif de production en accession sociale fixé à 10% de la production globale a été décliné à ce taux pour chacune des communes.

Le scénario de production retenu dans le présent Programme Local de l'Habitat fait appel à la solidarité communale puisque même les communes non SRU prévoient de produire du logement locatif social. Ainsi malgré des objectifs ambitieux en locatif social liés aux impératifs de rattrapage, la structure de la production de logements apparaît bien équilibrée avec 51 % de logements aidés (locatif et accession) et 49% de logements non-aidés.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX								
	objectifs production (yc diffus)		dont locatif social			dont		communes soumises au dispositif de l'article 55 de la loi SRU au 01/01/2017
	TOTAL PLH	par an	TOTAL PLH	par an	part du LLS dans la production totale	neuf	acquis.amélioration + conventionnés privés =10% de la production (*)	
						par an	par an	
SETE	2123	354	695	116	33%	98	18	OUI
FRONTIGNAN (intégrant les obj CMS)	878	146	509	85	58%	72	13	OUI
BALARUC-LES-BAINS (intégrant les obj CMS)	732	122	328	55	45%	49	5	OUI
BALARUC-LE-VIEUX	48	8	4	1	8%	1	0	NON
sous-total TRIANGLE URBAIN CENTRAL	3781	630	1536	256	41%	220	36	
MARSELLAN (intégrant le projet de CMS)	1300	217	467	78	36%	70	8	OUI
MEZE	529	88	225	38	43%	34	4	OUI
LOUPIAN	152	25	60	10	39%	9	1	NON
BOUZIGUES	94	16	8	1	8%	1	0	NON
sous-total Villes Villages NORD THAU	2075	346	760	127	37%	114	13	
GIGEAN (intégrant les obj CMS)	385	64	218	36	57%	33	4	OUI
POUSSAN (intégrant les obj CMS)	469	78	224	37	48%	34	4	OUI
VILLEVEYRAC	145	24	71	12	49%	11	1	OUI (exemptée)
MONTBAZIN	88	15	23	4	26%	3	0	NON
sous-total VENE MOURE	1086	181	536	89	49%	80	9	
MIREVAL	82	14	41	7	50%	6	1	NON
VIC-LA-GARDIOLE	173	29	68	11	39%	10	1	NON
sous-total ETANGS GARDIOLE	255	43	109	18	43%	16	2	
Total SAM	7198	1200	2941	490	41%	431	60	

Le tableau ci-dessus tient compte des objectifs en locatif social des CMS conclus entre les communes et l'Etat

(*) sauf Sète et Frontignan à 15%

PROGRAMME D' ACTIONS

I. EN PREAMBULE

Article L302-1 du CCH : « *Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :*

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

-les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

-les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.».

II. LA DEFINITION DES ACTIONS DU PLH

Rappel des orientations du PLH

Les orientations du PLH sont les suivantes :

- **Orientation n°1 : Répondre au besoin d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement**
- **Orientation n°2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant des parcours résidentiels ascendants**
- **Orientation n°3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant**
- **Orientation n°4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider les centres-villes et les centres-bourgs**
- **Orientation n°5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir**
- **Orientation n°6 : Amener le territoire à mieux se structurer et à utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation**
- **Orientations n°7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH**

Ces orientations sont déclinées en fiches-actions au sein du présent document.

Un scénario de production de 7 198 logements

Le scénario de production de logements retenu par les élus est celui de **7198 logements à produire sur la période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2024, soit 1200 logements par an.**

III. PROGRAMME D' ACTIONS

Action n°1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire

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

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Une attractivité résidentielle qui reste forte qu'il convient d'accompagner mais également de maîtriser • Un dynamisme de l'emploi local, et des projets de développement dans ce domaine, à accompagner via une offre adaptée pour les actifs • Malgré une progression récente, un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels • Des objectifs SRU très élevés, qui obligent à un fort niveau de construction • Des prix immobiliers qui rendent difficiles les projets d'accession d'une partie des ménages locaux
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Produire 1 200 logements/an environ en construction neuve, acquisition-amélioration de logements anciens et conventionnement de logements privés réhabilités • Veiller à ce que la production neuve de logements s'articule avec les projets de développement des mobilités (proximité des transports en commun, sites de co-voiturage...) • Décliner cet objectif par communes et par financements (cf. programmation détaillée ci-après et cartographies communales en annexe)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens humains agglo	Service Habitat
Conduite de l'action	Communes en collaboration avec SAM
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Promoteurs et aménageurs Etat EPF Action Logement
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb de logements neufs autorisés et mis en chantier chaque année par communes et par financements

	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux financés - Consommation foncière liée à la production de logements, globalement/par type de produits/par communes
--	--

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Action n°15 SCoT révisé PDU
--	-----------------------------------

LA PROGRAMMATION PAR FINANCEMENTS								
	objectifs production (yc diffus)		dont locatif social		dont accession sociale		dont secteur non-aidé	
	TOTAL PLH	par an	TOTAL PLH	par an	TOTAL PLH	par an	TOTAL PLH	par an
	SETE	2123	354	695	116	212	35	1216
FRONTIGNAN (intégrant les obj CMS)	878	146	509	85	88	15	281	47
BALARUC-LES-BAINS (intégrant les obj CMS)	732	122	328	55	73	12	331	55
BALARUC-LE-VIEUX	48	8	4	1	5	1	39	6
sous-total TRIANGLE URBAIN CENTRAL	3781	630	1536	256	378	63	1867	311
MARSELLAN (intégrant les obj.CMS)	1300	217	467	78	130	22	703	117
MEZE	529	88	225	38	53	9	251	42
LOUPIAN	152	25	60	10	15	3	77	13
BOUZIGUES	94	16	8	1	9	2	77	13
sous-total Villes Villages NORD THAU	2075	346	760	127	208	35	1108	185
GIGEAN (intégrant les obj CMS)	385	64	218	36	38	6	128	21
POUSSAN (intégrant les obj CMS)	469	78	224	37	47	8	198	33
VILLEVEYRAC	145	24	71	12	14	2	59	10
MONTBAZIN	88	15	23	4	9	1	56	9
sous-total VENE MOURE	1086	181	536	89	109	18	442	74
MIREVAL	82	14	41	7	8	1	33	6
VIC-LA-GARDIOLE	173	29	68	11	17	3	87	15
sous-total ETANGS GARDIOLE	255	43	109	18	26	4	121	20
Total SAM	7198	1200	2941	490	720	120	3537	590
		100%		41%		10%		49%

Le tableau ci-dessus tient compte des objectifs en locatif social des CMS conclus entre les communes et l'Etat

La représentation cartographique communale des projets potentiels identifiés pour le PLH et au-delà du PLH est à consulter en annexe.

Action n°2 : Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)

Orientation n°2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Peu d'opérations d'accession sociale ont été réalisées jusqu'à présent, alors que ce produit répond à un besoin avéré dans l'agglomération notamment pour les jeunes familles qui souhaitent s'installer durablement. • La loi Elan prévoit l'intégration de 2 produits d'accession dans le quota de logements sociaux : le PSLA et l'OFS/BRS
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Viser un objectif a minima de 10% en accession sociale à la propriété soit environ 120 logements /an en moyenne. • Soutenir le bailleur communautaire aux moyens de subventions et de garanties d'emprunt afin de promouvoir le PSLA ou autre forme d'accession sociale aidée. • La notion d'accession sociale comprend ici l'accession en neuf sous plafonds de ressources, notamment du type PSLA, TVA à taux réduit en zones ANRU...mais aussi éventuellement à terme l'accession dans le cadre du bail réel solidaire. Elle comprend également toute opération d'accession sous plafonds de ressources réalisée par un bailleur social ou un promoteur privé. • Développer les opérations en accession sociale soit dans le cadre de la programmation de ZAC (SAM impose la réalisation de 20% de Logements en accession sociale dans ses ZAC communautaires), soit dans le diffus sous forme de petites opérations bien intégrées au tissu urbain • Au vu des résultats de l'étude sur la faisabilité de montage d'opération en BRS, ces opérations viendront compléter le PSLA tout en répondant aux besoins du territoire : fluidifier les parcours résidentiels, favoriser l'accession sociale à coûts maîtrisés et rééquilibrer l'offre résidentielle par sa diversification dans les secteurs en renouvellement urbain.
	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<p>Création dans un premier temps d'une aide intercommunale forfaitaire par logement pour l'accession sociale aidée sous plafonds de ressources (de 3.000 à 5.000 € dans un premier temps) pour témoigner de la priorité donnée par l'agglomération à ce type d'opérations, et optimiser le montage et la commercialisation des opérations.</p> <p>Le règlement des aides financières de l'Agglomération en précisera ultérieurement les modalités de subventionnement. Les opérations PSLA situées dans les grandes opérations d'aménagement du type ZAC seront prioritaires.</p>
-------------------------	--

Moyens humains agglo	Service Habitat et service aménagement
Conduite de l'action	Communes en collaboration avec SAM
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Etat EPF
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb d'opérations et de logements en PSLA (typologies, localisation). - Prix de vente des logements

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	
--	--

Action n°3 : Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants

Orientation n°2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Des jeunes couples et des jeunes familles qui ont des difficultés à accéder à la propriété à cause des prix élevés sur les logements individuels et les terrains à bâtir (surtout dans les villes littorales qui concentrent pourtant la majorité des emplois) • Un règlement élaboré par la communauté d'agglomération en faveur de la primo-accession aidée mais des opérations encore trop peu développées • Faute de trouver une offre adaptée, des jeunes qui quittent le territoire pour s'installer ailleurs
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une offre maîtrisée en prix destinée à l'accession des jeunes couples et des jeunes familles (ex : lotissement, notamment communal, à prix maîtrisé), à travers les projets portés par la collectivité sous forme d'aménagement public (ex : ZAC, lotissement à prix maîtrisé à la sortie) ou de projet encadré avec convention (travailler sur un cadre de prix maîtrise à la sortie avec les professionnels privés). Un travail complémentaire viendra préciser, lors de la mise en œuvre du PLH, les modalités d'application de cette offre et les choix de localisation à privilégier. • Prévoir dans les ZAC communautaire 20% de production de logements en accession maîtrisée (ZAC Est Secteur Nord : 2000 logements, Sesquiers : 650, Les Hierles : 750). A noter que la ville de Sète porte également une ZAC à l'entrée Est secteur Sud qui intégrera probablement un % en accession maîtrisée. • Dans le Triangle urbain central, la faisabilité d'une telle offre passe par la capacité à y développer des produits tels que la maison de ville compacte sur des parcelles de l'ordre de 200m² ou de l'habitat intermédiaire intégrant des caractéristiques de l'individuel (grandes terrasses, rez-de-chaussée privatif en pied d'immeubles, entrées individualisées des logements, pièces modulables...). Les études de programmation-logement de ces nouvelles unités d'habitation d'initiative publique devront établir clairement la faisabilité d'une telle offre dédiée aux familles de ressources moyennes d'au moins 20% de l'offre totale. • Favoriser l'acquisition en centre-ancien par des primo-accédants, en soutenant la rénovation de logements par un opérateur public ou privé, et en lien avec l'ORI de la ville de Sète.
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal</p>

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Subvention à la primo-accession sur des secteurs ciblés des centres anciens Contrepartie financière de SAM pour les équipements publics des ZAC communautaires afin de diminuer la charge foncière des aménageurs et de permettre la réalisation de 20% de logements en accession maîtrisée
Moyens humains agglo	Service Habitat et service aménagement
Conduite de l'action	Communes en collaboration avec SAM
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux EPF Promoteurs
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nb logements acquis par des primo-accédants à un prix encadré - Nb de logements en centres-anciens rénovés puis acquis par des primo-accédants - Durée moyenne d'occupation des logements par les primo – accédants

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	ORI de la Ville de Sète
--	-------------------------

Action n°4 : Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques

Orientation n°2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoin de logements adaptés aux familles et à l'évolution de leur composition dans le temps • Mais également de nouveaux besoins en petits logements liés au desserrement des ménages (vieillesse de la population, augmentation des divorces...) • Un territoire particulièrement exposé aux enjeux de réchauffement climatique (montée des eaux, risque d'inondation, activité agricole et conchylicole...)
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Recenser les opérations à caractère innovant sur le territoire et les diffuser (exemple : Projet de thalassothermie sur les ZAC Entrée Est de la ville de Sète qui répondra aux besoins de chaud et de froid et permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains) • Initier une réflexion et s'inspirer de démarches expérimentales pour évaluer l'opportunité de développer : <ul style="list-style-type: none"> ○ des logements évolutifs : matériaux réversibles, usage évolutif de pièces.... L'usage évolutif de pièces pourrait notamment répondre à un enjeu pointé dans le PDU de favoriser le télétravail afin de limiter l'usage de la voiture individuelle. ○ des logements durables : appartements jardins, des toits terrasses végétalisés (végétation adaptée au changement climatique), des murs solaires, ... ○ de bâtiments passifs à partir de nouveaux matériaux de construction ○ de logements inter-générationnels ○ des espaces collectifs mutualisables notamment pour favoriser le co-working et limiter les déplacements pendulaires • Intégrer autant que possible dans les opérations des objectifs liés aux économies d'énergie (géothermie, solaire, éolien) et à la préservation des ressources (filtration des eaux grises) • Lancer un appel à projet auprès des communes de l'agglomération afin de les accompagner dans la mise en œuvre d'un projet de logements innovants (ingénierie, porteur de projet, aide financière aux études,...). Cf. Annexe • Intégrer une volonté dans les projets portés par la collectivité d'une maîtrise des prix à la sortie des logements proposés à l'accession

Territoire visé	Tout le territoire intercommunal Pour l'appel à projet, toutes les communes de l'agglomération sont éligibles (sur la base d'un dossier à déposer)
-----------------	---

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	8 333€/an pour le financement d'étude dans le cadre de l'appel à projet					
Moyens humains agglo	Service Habitat et service Mobilité et développement durable					
Partenaires	Communes Bailleurs sociaux Promoteurs privés EPF Région Département					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Lancement de l'appel à projet	X	X	Lancement de l'appel à projet	X	X
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nombre de projets soutenus et réalisés - Mesures d'accompagnement et d'ingénierie déployées					

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Instances du Conseil de développement Opération Cœur de Ville PDU
--	---

Action n°5 : Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire

Orientation n° 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte pression de la demande en logement locatif social qui s'explique par une offre insuffisante et parfois inadaptée en termes de typologies • Une vacance et une rotation particulièrement basses dans le parc social qui peuvent traduire une certaine captivité des ménages • Cinq contrats de mixité sociale signés (Balaruc-les-Bains, Frontignan, Gigean, Marseillan et Poussan) qui témoignent des engagements de rattrapage des communes • Un parc HLM qui reste insuffisant pour répondre à l'intensité des besoins exprimés et potentiels avec des indicateurs de fragilité socio-économiques avérés sur le territoire (niveau moyen de revenus par habitants bas et taux de chômage élevé). • Des spécialisations sociales entre les territoires, avec une concentration des ménages les plus pauvres sur les communes de Sète et Marseillan • Un développement de l'offre locative sociale handicapé par les fortes contraintes d'équilibre des opérations liées à des loyers maximum des conventions les plus bas (zone 3) alors que la tension du marché est forte avec la plupart des communes classées en B1.²⁰
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux objectifs de la loi SRU • Inscrire le développement du logement social dans le cadre des nouvelles ZAC et OAP mais aussi par le développement de petites unités autonomes de logements locatifs sociaux bien intégrés au tissu urbain • Inciter les PLU à prévoir des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale en faveur du locatif social • Favoriser le développement de l'offre locative sociale à travers un meilleur équilibre des opérations en promouvant l'Agglomération au zonage 2 du logement social. • Mobiliser les outils disponibles et l'ingénierie pour constituer des réserves foncières en amont • Se saisir du projet d'élaboration d'une charte d'encadrement des VEFA afin de limiter les effets de surenchère des coûts du foncier • Intégrer un volet de 60 logements/an produits dans le parc ancien (acquisition-amélioration, logements conventionnés), en s'appuyant notamment sur le SEM Elit

²⁰ Pour le logement locatif social toutes les communes de l'Agglomération sont classées en zone 3 alors que pour le zonage caractérisant la tension du marché la plupart des communes (Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains, Balaruc-le-Vieux, Gigean, Marseillan, Mèze, Mireval, Montbazin, Vic-la-gardirole) sont classées en B1, seules Bouzigues, Loupian et Poussan étant classées en B2 et Villeveyrac en C.

	<ul style="list-style-type: none"> • Moduler l'offre nouvelle à l'échelle des communes en fonction des caractéristiques spécifiques à la demande (déclinaisons par communes / par financements / par typologies)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal et notamment les communes SRU

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<p>Pour l'office intercommunal, subvention de 12 000 €/ logement pour le PLAI et de 9 000€/logement pour le PLUS.</p> <p>Pour les ESH, subvention de 3 000 €/logement pour le PLAI et de 1 000€/logement pour le PLUS.</p>
Moyens humains agglo	Service Habitat
Conduite de l'action	Communes en collaboration avec SAM
Partenaires	<p>Bailleurs sociaux</p> <p>Communes</p> <p>Etat</p> <p>EPF</p> <p>SEM Elit</p>
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux financés (par type de financement, par typologie) - Part de logements sociaux dans les communes soumises aux objectifs SRU (atteinte de l'objectif triennal + atteinte de l'objectif final à l'horizon 2025)

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Convention de délégation des aides à la pierre
--	--

Un effort général de production de logements locatifs sociaux y compris dans l'ancien

Avec un objectif annuel d'environ 490 logements, la production de logements locatifs sociaux représente 41% de l'objectif global de production. Sur la très grande majorité des communes, cette part de locatif social est supérieure à 30% de la production globale.

L'Agglomération s'est par ailleurs fixé l'objectif de produire une soixantaine de logements conventionnés dans le parc existant ancien, soit :

- Par acquisition-amélioration de logements anciens par des bailleurs sociaux
- Après réhabilitation et conventionnement de logements locatifs privés dans le cadre de l'ANAH.

Cet objectif est ambitieux compte-tenu des difficultés à monter ces deux types d'opérations :

- L'acquisition-amélioration requiert une réelle expertise que tous les bailleurs sociaux ne maîtrisent pas et elle nécessite par ailleurs des subventions importantes pour équilibrer les opérations.
- Le conventionnement de logements locatifs privés reste difficile sur un marché très tendu où les propriétaires bailleurs préfèrent ne pas recourir aux aides publiques et pratiquer les loyers libres. Le succès de telles opérations peut passer notamment par une bonne maîtrise foncière publique de bâtis à réhabiliter ensuite suivant cahier des charges par des promoteurs. La SEM Elit peut être un outil dans ce sens.

Cet objectif correspond à environ 10% de la production de logements sociaux sur les communes sauf sur celles de Sète et Frontignan où cet objectif est fixé à 15 %, compte-tenu de potentiels relativement plus importants.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX								communes soumises au dispositif de l'article 55 de la loi SRU au 01/01/2017
objectifs production (yc diffus)		dont locatif social			dont			
					neuf	acquis.amélioration + conventionnés privés =10% de la production (*)		
TOTAL PLH	par an	TOTAL PLH	par an	part du LLS dans la production totale	par an	par an		
SETE	2123	354	695	116	33%	98	18	OUI
FRONTIGNAN (intégrant les obj CMS)	878	146	509	85	58%	72	13	OUI
BALARUC-LES-BAINS (intégrant les obj CMS)	732	122	328	55	45%	49	5	OUI
BALARUC-LE-VIEUX	48	8	4	1	8%	1	0	NON
sous-total TRIANGLE URBAIN CENTRAL	3781	630	1536	256	41%	220	36	
MARSEILLAN (intégrant le projet de CMS)	1300	217	467	78	36%	70	8	OUI
MEZE	529	88	225	38	43%	34	4	OUI
LOUPIAN	152	25	60	10	39%	9	1	NON
BOUZIGUES	94	16	8	1	8%	1	0	NON
sous-total Villes Villages NORD THAU	2075	346	760	127	37%	114	13	
GIGEAN (intégrant les obj CMS)	385	64	218	36	57%	33	4	OUI
POUSSAN (intégrant les obj CMS)	469	78	224	37	48%	34	4	OUI
VILLEVEYRAC	145	24	71	12	49%	11	1	OUI (exemptée)
MONTBAZIN	88	15	23	4	26%	3	0	NON
sous-total VENE MOURE	1086	181	536	89	49%	80	9	
MIREVAL	82	14	41	7	50%	6	1	NON
VIC-LA-GARDIOLE	173	29	68	11	39%	10	1	NON
sous-total ETANGS GARDIOLE	255	43	109	18	43%	16	2	
Total SAM	7198	1200	2941	490	41%	431	60	

Le tableau ci-dessus tient compte des objectifs en locatif social des CMS conclus entre les communes et l'Etat

(*) sauf Sète et Frontignan à 15%

Rappel des objectifs triennaux des communes SRU

Cette programmation doit permettre de satisfaire aux obligations de la loi SRU pour les communes qui y sont soumises. Ceux-ci, qui s'entendent en termes de logements agréés, sont définis par l'Etat dans les tableaux ci-dessous. Pour les communes carencées, les objectifs retenus par périodes triennales sont ceux retenus dans les conventions de mixité sociale.

conventions de mixité sociale des communes carencées
objectifs de programmation de logements locatifs sociaux

<i>communes</i>	<i>nombre de logements sociaux manquants au 01/01/2017</i>	<i>programmation triennal 2017-2019</i>	<i>programmation triennal 2020-2022</i>
Frontignan	974	222	324
Gigean	423	134	171
Marseillan	722	155	311
Poussan	572	90	140

sources: Conventions de Mixité Sociale

conventions de mixité sociale		
objectifs triennaux de programmation de logements locatifs sociaux		
<i>communes</i>	<i>nombre de logements sociaux manquants au 01/01/2017</i>	<i>programmation triennal 2017-2019</i>
Balaruc-les-Bains	542	178
Sète	1324	441
Mèze	806	81

source: DDTM objectifs notifiés au 07/09/2017

Le niveau de réponse aux exigences de la loi SRU pour le triennal 2017-2019 peut paraître insuffisant pour plusieurs communes. Ceci peut s'expliquer par plusieurs facteurs : une entrée récente de certaines communes dans les dispositions de la loi SRU, la nécessité de monter des projets d'aménagement complexes à mettre en œuvre pour y insérer du locatif social (ZAC).

Aujourd'hui pour répondre au mieux aux objectifs de la loi SRU, l'Agglomération dispose d'un Office communautaire dont la compétence est maintenant étendue aux 14 communes, office opérateur historique du territoire et qui a fait ses preuves tant dans le développement de l'offre neuve que dans le montage d'opérations d'acquisition-amélioration en centres anciens.

La programmation par financement

Elle doit s'appuyer sur deux niveaux de considérations :

- L'un lié aux dispositions réglementaires concernant les communes soumises aux obligations de rattrapage de la loi SRU ; pour ces communes, par période triennale et non par programme, il y a

obligation de financer au moins 30 % des logements sociaux en PLAI et au plus 20 % en PLS, le solde étant financé en PLUS ;

- Au-delà des obligations strictement réglementaires, il y a nécessité de moduler la programmation du locatif social à l'échelle des communes en tenant compte de la réalité des revenus des demandeurs.

Compte-tenu de la précarité sociale marquée localement et de la faiblesse du parc locatif social, il conviendrait que même sur les communes non-soumises à la loi SRU :

- Le PLAI puisse être également développé ;
- La part du PLS sur ces communes et sur la durée du PLH soit également plafonnée à 20% des financements.

LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR FINANCEMENT				
	PLAI	PLUS	PLS	communes soumises aux obligations de rattrapage de la loi SRU
SETE	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
FRONTIGNAN (intégrant les obj CMS)	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
BALARUC-LES-BAINS (intégrant les obj CMS)	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
BALARUC-LE-VIEUX	libre			NON
sous-total TRIANGLE URBAIN CENTRAL				
MARSELLAN (intégrant le projet de CMS)	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
MEZE	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
LOUPIAN	libre			NON
BOUZIGUES	libre			NON
sous-total Villes Villages NORD THAU				
GIGEAN (intégrant les obj CMS)	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
POUSSAN (intégrant les obj CMS)	30% minimum	par différence	20% maximum	OUI
VILLEVEYRAC	libre			OUI (exemptée)
MONTBAZIN	libre			NON
sous-total VENE MOURE				
MIREVAL	libre			NON
VIC-LA-GARDIOLE	libre			NON
sous-total ETANGS GARDIOLE				
Total SAM				

Le tableau ci-dessus tient compte des CMS / objectifs en cours d'établissement et de négociation entre les communes et l'Etat

La programmation par typologie de logements

Le parc de logements locatifs sociaux de l'agglomération se caractérise par une sous-représentation sensible des logements de type 1 et 2 par rapport aux référents.

LA STRUCTURE DU PARC LOCATIF SOCIAL SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

source: RPLS 2017

	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	Total général	% INDIV
SETE AGGLOPOLE	128	1127	2820	2209	543	55	6882	
	2%	16%	41%	32%	8%	1%	100%	
	128	1078	2490	1827	452	37	6012	
	0	49	330	382	91	18	870	13%
HERAULT	4%	18%	41%	29%	8%		100%	13%
France	6%	19%	37%	29%	8%		100%	16%

La pression de la demande de locatif social est très forte et supérieure à celle des référents. Elle est particulièrement forte sur les T1-T2 mais aussi sur les grands logements de type 5 et 6, quoique portant là sur des volumes de demandes plus limités. Sur les T3-T4, la tension plus modérée reste supérieure à celle des référents.

SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE

LA PRESSION DE LA DEMANDE PAR TYPE DE LOGEMENT

source : SNE 2017

	TOTAL	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	
France	demandes en cours	2058275	311006	640233	635406	394007	73531	4092
	demandes satisfaites	476800	35458	109946	185558	116924	26440	2474
	en cours / satisfaites	4,3	8,8	5,8	3,4	3,4	2,8	1,7
Hérault	demandes en cours	40251	4502	13233	12609	8339	1538	130
	demandes satisfaites	5803	299	1437	2458	1366	219	24
	en cours / satisfaites	6,9	15,1	9,2	5,1	6,1	7,0	5,4
CA Bassin de Thau	demandes en cours	4561	406	1816	1317	800	190	32
	demandes satisfaites	525	12	107	240	145	19	2
	en cours / satisfaites	8,7	33,8	17,0	5,5	5,5	10,0	16,0

Il conviendrait que la mise en œuvre du PLH permette un rééquilibrage de la structure du parc locatif social dans le sens d'une meilleure adaptation de l'offre à la demande.

A l'échelle de l'Agglomération, il conviendrait que l'offre nouvelle de locatif social (neuf et acquisition-amélioration) se répartisse comme suit :

- T1-T2 : **30%**
- T3 : **35%**
- T4 : **30%**
- T5+ : **5%**

La production de T1-T1 bis est aujourd'hui très limitée dans le locatif social ordinaire (hors structures d'hébergement). La demande en est cependant très soutenue, notamment de la part d'un public précarisé.

Sa production doit être privilégiée dans les opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux dans les centres anciens dotés de commerces et de desserte en transports en commun.

La production de T5+ ne doit pas être oubliée et doit faire l'objet d'une insertion systématique de ces typologies dans les différentes opérations mais en quantités limitées.

Ces principes de programmation devront faire l'objet d'une modulation à l'échelle des communes en fonction de leurs caractéristiques propres en termes de structure du parc et de tension de la demande.

Action n°6 : Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL

Orientation n° 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Les EPCI compétents en matière d'habitat et doté d'un contrat de ville sont tenus de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) chargée de définir une stratégie d'attributions de logements sociaux en vue d'assurer une meilleure mixité sociale et territoriale. Elles doivent également élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs. • La ville de Sète a deux QPV et la ville de Frontignan à un QPV. Ces derniers représentent un tiers du parc social. • Une répartition inégale du parc social sur le territoire de l'agglomération (78% de l'offre située à Sète et Frontignan) alors que la demande s'exprime sur l'ensemble du territoire • Des indicateurs de fonctionnement du parc social qui attestent d'une forte tension : faible vacance, faible rotation, y compris dans les QPV qui souffrent pourtant d'un déficit d'image • A l'échelle de l'agglomération, on compte 8,1 demandes pour 1 attribution. • Certains publics sont particulièrement touchés par cette tension : les seniors, les familles monoparentales, les jeunes décohabitants, les travailleurs pauvres et les petits ménages
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux répartir l'offre locative sociale sur le territoire • Poursuivre les efforts en faveur de l'accès des plus modestes au parc social hors QPV et mieux les répartir entre bailleur et entre communes afin de ne pas accentuer la spécialisation sociale de certains territoires. • Améliorer l'attractivité des QPV et favoriser leur désenclavement • Poursuivre les travaux engagés sur l'accueil et l'information du demandeur de logement social en lien avec l'élaboration du Plan partenarial
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	
Moyens humains agglo	Service Habitat
Conduite de l'action	Communes en collaboration avec SAM
Partenaires	Communes Etat

	Bailleurs Sociaux Département URO Habitat Action Logement Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement et de représentants des locataires
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Part d'attributions selon les quartiles de revenus en QPV, hors QPV - Part d'attributions consacrées aux ménages prioritaires

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Conférence Intercommunale du Logement
--	---------------------------------------

Action n°7 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat

Orientation n° 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic et de contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Sur SAM, on note une forte proportion de propriétaires modestes (notamment 45 % des propriétaires occupants (PO) sont éligibles à l'Anah, dont 29 % sont « très modestes) qui, le cas échéant, ont besoin d'un accompagnement technique et financier pour réhabiliter leur logement, en particulier pour l'isoler ou pour l'adapter au vieillissement. • Des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé déployés ces dernières années qui ont largement contribué à la dynamique de réhabilitation du parc ancien. Le PIG communautaire 2011-2017, notamment, a obtenu de bons résultats en matière de réhabilitation énergétique des logements des PO (17 logements réhabilités par an) et largement dépassé ses objectifs en matière d'adaptation (avec 34 réalisations par an). Par contre, il a peu touché les propriétaires bailleurs et par ailleurs les PO en logement très dégradé (étant entendu que les résultats sont limités dans ce dernier domaine sur tout le territoire national compte-tenu de la complexité, financière et sociale, des situations). • On note également des initiatives visant à accompagner l'auto-réhabilitation des logements (sur l'île de Thau et le centre de Sète) • A Sète, la Maison de l'habitat fournit un service public destiné à informer et orienter les habitants sur les différents programmes de rénovation de l'habitat
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif communautaire d'amélioration de l'habitat, comme l'OPAH actuellement en cours, permettant d'accompagner, financièrement et via des conseils techniques aux ménages éligibles à l'Anah, la réhabilitation et l'adaptation du parc privé ancien ; - Renforcer la Maison de l'Habitat : <ul style="list-style-type: none"> • sa visibilité via une plus grande communication, • sa dimension intercommunale, • sa vocation à constituer un guichet d'information pour tous les ménages, quel que soit leur projet ou préoccupation en matière de logement. S'appuyant sur un numéro unique qui ferait l'objet d'une forte communication de la part de SAM, ce service ferait le lien et renverrai, comme il le fait déjà aujourd'hui sur la Ville de Sète ;: • vers les opérateurs des dispositifs existants pour les ménages ayant

	<p>des projets de réhabilitation et éligibles,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vers les autres partenaires (Espace Info Energie, ADIL, travailleurs sociaux, opérateurs de l'intermédiation locative, de l'auto-réhabilitation, ...) pour les autres préoccupations ou pour les projets de réhabilitation des publics non éligibles aux aides de l'Anah et de l'agglomération. <p>En outre, il travaillerait à une meilleure structuration du réseau des artisans du bâtiment.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Continuer le soutien financier à l'intermédiation locative sociale, en particulier en mandat de gestion, qui permet de sécuriser les relations bailleurs/locataires en confiant la gestion des logements conventionnés Anah, et l'accompagnement social le cas échéant, à un opérateur social agréé. - Poursuivre et développer l'accompagnement à l'auto réhabilitation, qui permet aux ménages à revenus très modestes de réaliser, à leur rythme et selon leurs moyens financiers, les petits travaux de réhabilitation et d'adaptation tout en bénéficiant d'un conseil adapté.
Territoire visé	Tout le territoire de SAM

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien aux dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat : 500 000 €/an environ, à l'image des montants ci-dessous concernant les dispositifs en cours : <p style="text-align: center;">Montant annuel des engagements de SAM sur fonds propres (ingénierie et subventions)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OPAH Communautaire</td> <td style="text-align: center;">290 000 €</td> </tr> <tr> <td>OPAH RU Centres anciens de Sète</td> <td style="text-align: center;">225 000 €</td> </tr> <tr> <td>Total / an</td> <td style="text-align: center;">515 000 €</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement des actions de la Maison de l'Habitat : Estimations : <ul style="list-style-type: none"> - Communication : 25 000 €/an (à préciser) - Les modalités opérationnelles et partenariales de renforcement des actions sont à préciser mais, a priori, les moyens humains (3 personnes en 2018) ne sont pas à renforcer - Soutien financier à l'intermédiation locative sociale : 10 000 €/an environ - Soutien aux opérateurs de l'auto-réhabilitation : 5 000 € / an environ 		Total	OPAH Communautaire	290 000 €	OPAH RU Centres anciens de Sète	225 000 €	Total / an	515 000 €
	Total								
OPAH Communautaire	290 000 €								
OPAH RU Centres anciens de Sète	225 000 €								
Total / an	515 000 €								
Moyens humains aggro	Service Habitat								
Conduite de l'action	SAM								
Partenaires	Communes								

	Etat / Anah Conseils régional et départemental SACI CAP Action Logement Maison de l'habitat ADIL Réseau des professionnels du bâtiment AIVS Compagnons bâtisseurs Autres opérateurs et associations agissant dans le domaine de l'accompagnement des ménages occupant un logement privé
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nb de de logements améliorés avec une aide publique - Montants des travaux engagés et ventilation par type de travaux - Nb de personnes reçues ou conseillées au sein de la Maison de l'Habitat

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 8 ; 9 et 10
--	---------------------

Action n°8 : Amplifier le traitement de l'habitat indigne

Orientation n° 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic et de contexte	<ul style="list-style-type: none"> • Malgré les actions déployées ces dernières années en matière de lutte contre l'habitat indigne (LHI), notamment au sein de l'OPAH RU et du PRQAD sétois, il subsiste un taux significatif d'immeubles dégradés au sein de l'agglomération. Dans certains centres anciens en particulier, on constate des situations parfois anciennes, « cristallisées » (noyaux durs), qui nécessitent l'emploi de procédures coercitives (mises en demeure, DUP « travaux », travaux d'office, ORI/THIRORI, parfois acquisition/amélioration publique, ..) • Les communes ne disposent pas toujours des moyens humains, techniques et financiers qui leur permettraient de traiter efficacement ces situations, notamment de manière coercitive. C'est pourquoi, dans le cadre des deux nouvelles OPAH, OPAH RU-centres anciens de Sète et OPAH communautaire, lancée respectivement en 2017 et 2018 pour 5 ans, il est prévu la mise en place d'une « Cellule Habitat indigne communautaire ». Animée par les opérateurs dédiés, celle-ci a pour objectif d'apporter un appui aux Communes dans leurs actions LHI, et de renforcer le partenariat opérationnel (avec la DDTM, l'ARS, les Villes, SAM, la CAF, les services sociaux du CD34, le SCHS de Sète, les CCAS, la Maison de l'Habitat ..).
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Développer un outil de recensement des logements indignes, et de suivi des signalements et des procédures engagées. Observatoire accessible aux communes, à l'Etat, à la CAF et aux autres partenaires opérationnels, il pourrait prendre la forme d'une base de données par logement, simple d'utilisation, intégrant et centralisant : <ul style="list-style-type: none"> • L'adresse et les caractéristiques physiques des immeubles et logements ; • Les informations opérationnelles (signalement, arrêtés, ...) des différents partenaires (communes, DDTM, ARS, CCAS, SCHS, travailleurs sociaux, CAF, opérateurs publics (SEM, SPL,..) et privés (opérateurs Anah, ..), ...) • Un suivi des procédures engagées. • Mettre en œuvre, et consolider à l'issue de l'OPAH, le service opérationnel d'appui à l'ensemble des communes en matière de LHI initié dans le cadre de l'OPAH communautaire. Il s'agit de faire monter en puissance durant tout le PLH la cellule d'appui prévue au sein des deux OPAH, et de maintenir au-delà du PLH, un service complet d'accompagnement des communes, intégrant le repérage des situations, la rédaction des procès-verbaux et des arrêtés de péril, ainsi

	<p>qu'un appui technique, juridique et financier pour les actions coercitives des villes.</p> <p>Prévoir un fonds communautaire d'avance aux communes pour les travaux d'office, afin que les procédures ne soient pas freinées pour des aspects budgétaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter le permis de louer au sein de quelques secteurs à forte concentration potentielle d'habitat indigne, pour lesquels les communes auront prévu les moyens humains nécessaires aux vérifications. Dresser un bilan de cette expérimentation visant notamment à étudier la faisabilité et les conditions d'une extension à d'autres secteurs, dans le cadre d'un partenariat communes/SAM. • Mettre en œuvre un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs publics, pour réaliser les opérations nécessaires d'acquisition / amélioration d'immeubles dégradés, pour les situations les plus compliquées pour lesquels le(s) propriétaire(s) ne peuvent ou ne souhaitent pas réaliser les travaux d'amélioration. • Poursuivre les subventions de la SAM à la LHI, en complément des aides de l'Anah et les subventions pour les opérations publiques d'acquisition/ amélioration ou de recyclage foncier, y compris pour développer des produits d'accession à la propriété
Territoire visé	Tout le territoire de SAM

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<ul style="list-style-type: none"> • Développer un outil de recensement des logements indignes, et de suivi des signalements et des procédures engagées. Estimation : 90 K€ sur les 6 ans du PLH, soit 15 K€/an en moyenne • Mettre en œuvre le service opérationnel d'appui à l'ensemble des communes en matière de LHI : <ul style="list-style-type: none"> • En 2019 et jusqu'en 2022-2023, ce coût intégré dans l'AMO des OPAH présentés ci-dessus. • A l'issue des OPAH, le coût de ce service sera à préciser en fonction des choix opérationnels qui seront effectués (poursuite de l'externalisation au sein d'un dispositif programmé, ou internalisation du service au sein de SAM) • Prévoir un fonds communautaire d'avance aux communes pour les travaux d'office : Il s'agit d'une avance faite aux communes, le budget prévisionnel ci-dessous a donc vocation à être remboursé <ul style="list-style-type: none"> • Budget calé sur 2 opérations par an x 5 log. X 40 m²x 500 € de travaux/m² = 200 000 € /an , avec montée en puissance du dispositif • Budget annuel prévisionnel moyen sur les 6 ans du PLH (le temps de la montée en puissance puis des remboursements) : 100 000 €
-------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Expérimenter le permis de louer au sein de quelques secteurs à forte concentration potentielle d’habitat indigne : temps passé par les agents de salubrité que les communes auront mis à disposition. Ce temps passé sera en particulier fortement du régime juridique du permis de louer institué : simple « déclaration » préalable à la location, qui ne nécessite pas une visite de tous les logements, ou « autorisation » préalable qui nécessite elle des moyens humains conséquents pour visiter tous les logements mis en location dans un délai d’un mois. • Mettre en œuvre un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs publics, pour réaliser les opérations nécessaires d’acquisition / amélioration d’immeubles dégradés : Cout figurant à l’action 5 sur la production de logement social qui intègre les acquisitions/améliorations • Soutien aux dispositifs programmés d’amélioration de l’habitat (pour rappel, cf. action 8) : 500 000 €/an environ, à l’image des montants ci-dessous concernant les dispositifs en cours : Montant annuel des engagements de SAM sur fonds propres (ingénierie et subventions) <table border="1" data-bbox="655 1003 1179 1155"> <thead> <tr> <th></th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OPAH Communautaire</td> <td>290 000 €</td> </tr> <tr> <td>OPAH RU Centres anciens de Sète</td> <td>225 000 €</td> </tr> <tr> <td>Total / an</td> <td>515 000 €</td> </tr> </tbody> </table> 		Total	OPAH Communautaire	290 000 €	OPAH RU Centres anciens de Sète	225 000 €	Total / an	515 000 €
	Total								
OPAH Communautaire	290 000 €								
OPAH RU Centres anciens de Sète	225 000 €								
Total / an	515 000 €								
Moyens humains agglo	Service Habitat								
Partenaires	Communes en collaboration avec SAM Etat / Anah Conseil départemental CAF Bailleurs sociaux SACI CAP Action Logement Maison de l’habitat SCHS Opérateurs des dispositifs d’amélioration de l’habitat privé Opérateurs et associations agissant dans le domaine de l’accompagnement des ménages occupant un logement privé								
Calendrier	Sur toute la durée du PLH								
Indicateurs d’évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nb de de procédures engagées pour logements indignes recensés - Nb de procédures « permis de louer » traitées et travaux engagés dans les logements - Nb d’opérations financées en acquisition/amélioration 								
Lien avec d’autres dispositifs									
Articulation avec d’autres dispositifs	Actions 7 ; 9 et 10 Dispositif De Normandie								

Action n°9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités

Orientation n° 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Des centres anciens qui ont parfois été « fragilisés » démographiquement et socialement par la concurrence d'une offre neuve jugée plus moderne, spacieuse et confortable développée en périphérie, et qui, de fait, concentrent les situations d'habitat vacant et vétuste. • Néanmoins des demandes de retour en centre-ville/centre-bourg exprimées par les anciens et les jeunes, qu'il convient d'accompagner en rénovant et diversifiant l'offre présente • Plus généralement, la nécessité d'une réflexion plus large que la seule réhabilitation des immeubles dégradés, pour aller vers des opérations de restructuration d'îlots mal configurés, d'amélioration de l'espace public, de construction neuve dans les dents creuses, de renforcement de l'offre commerciale, pour proposer une offre compétitive (en forme et en prix) à la construction de maison individuelle
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Si besoin, accompagner les communes dans la finalisation et la formalisation de leur projet urbain (hors Ville de Sète qui réalise déjà ce travail dans le cadre de l'opération « Cœur de ville ») : co-financement d'études visant : <ul style="list-style-type: none"> • A définir une stratégie globale d'intervention publique sur les centres anciens, intégrant les aspects habitat mais également l'aménagement des espaces publics et réinterrogeant si besoins les enjeux d'équipements, de commerces, etc. ; • en particulier à réaliser un « plan guide » de l'action publique à court, moyen et long termes, identifiant les immeubles et îlots à traiter en priorité, y compris par des opérations d'acquisition, et des opérations d'aménagement de l'espace public). • Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU du Centre ancien de Sète, et accompagner la démarche communale « Cœur de Ville » et son ORT (Opération de revitalisation de territoire) • Mettre en œuvre un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs publics, pour les opérations d'acquisition / amélioration d'immeubles dégradés et de recyclage foncier.
Territoire visé	Tous les centres anciens de SAM

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	<ul style="list-style-type: none"> • Si besoin, accompagner les communes dans la finalisation et formalisation de leur projet urbain (en complément des études menées
-------------------------	---

	<p>dans le cadre de l'ORT sur la commune de Sète) :</p> <p>3 études urbaines sur les 6 ans du PLH, pris en charge à 50 % par SAM. Estimation financières : 50 000 € x 50 % SAM x 3 = 75 K€ pour SAM, soit 12.5K€/an en moyenne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU du Centre ancien de Sète (pour rappel) : 225 000 € / an • Mettre en œuvre un partenariat privilégié avec un ou plusieurs opérateurs publics, pour les opérations d'acquisition / amélioration d'immeubles dégradés et de recyclage foncier. Coût figurant à l'action 5 sur la production de logement social qui intègre les acquisitions/améliorations
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Communes en collaboration avec SAM Etat / Anah
Calendrier	Dès le début du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation effective de plans guides précisant notamment les immeubles et ilots à enjeu d'intervention publique • Nb d'immeubles acquis avec projet de réhabilitation ou de recyclage public • Evolutions démographiques, sociales (profil des ménages résidants) et en matière d'habitat (taux de PPPI, diversité des statuts d'occupation) des centralités

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 7 ; 8 et 10 ORT de la commune de Sète
--	--

Action n°10 : Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées

Orientation n° 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2015, 43% des logements de l'agglomération étaient en copropriété • Selon la méthode de pré-repérage de l'Anah, en 2013 : <ul style="list-style-type: none"> - 1911 copropriétés comptaient un enjeu à tout le moins de «surveillance » compte tenu de leur fragilité potentielle (dont 65% d'entre elles, soit 1245, à Sète) ; - 1157 copropriétés présentent des signes supérieurs de fragilité, dont 690 peuvent être considérées comme potentiellement « très fragiles». <p>Il s'agit très fréquemment de petites copropriétés (comptant moins de 11 logements) très anciennes (construites avant 1948), mais on compte également une quarantaine d'immeubles plus récents de plus de 100 logements potentiellement fragiles et à investiguer.</p> • Comme dans tous les centres-anciens, la présence, au sein d'immeubles dégradés, de copropriétaires occupants modestes financièrement incapables de réaliser les travaux, et par ailleurs de propriétaires bailleurs peu motivés à leur réalisation. La désorganisation de certaines petites copropriétés (absence d'instance de gestion voire de règlement de copropriétés) constitue le cas échéant un facteur aggravant. • Une connaissance du parc en copropriété et de ses fragilités aujourd'hui partielle de la part de Sète agglomération méditerranéenne et de ses communes membres. Une connaissance à développer afin d'intervenir, via un accompagnement adapté, le plus en amont possible, avant que les difficultés ne s'alourdissent rendant le redressement des copropriétés plus compliqué, coûteux pour la puissance publique et incertain. • D'ores et déjà, l'OPAH communautaire (2018-2022) prévoit des actions d'accompagnement pour deux cibles prioritaires : <ul style="list-style-type: none"> - Les copropriétés fragiles des années 1949 à 1990, à accompagner dans leurs travaux de rénovation énergétique ; - Les copropriétés dégradées des centres anciens. <p>et l'OPAH RU de Sète (2017-2021) intègre un volet « Copropriétés dégradées ».</p> • Un domaine qui constitue désormais une priorité de l'Anah, qui a fortement développé ses outils d'intervention, avec des objectifs de repérage et d'accompagnement. Récemment, le plan national "Initiative Copropriétés" est venu renforcer, pour les territoires concernés dont Sète agglomération méditerranéenne au titre des sites d'intérêt régional, la gamme des dispositifs existants (VOC, POPAC, OPAH copropriétés dégradées, Plan de sauvegarde).
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • En complément des volets « Copropriétés » de l’OPAH intercommunale et de l’OPAH RU de Sète, mettre en œuvre un observatoire communautaire des copropriétés identifiant celles « statistiquement fragiles » et incluant des diagnostics « flash » sur une sélection d’entre elles, pour vérifier et préciser les difficultés, soit une démarche de type VOC (Veille et observation des copropriétés) de l’Anah. • En profitant pleinement des capacités d’expérimentation permises par le Plan « Initiative copropriétés », et en tirant les enseignements des 3 dispositifs en cours (OPAH communautaire et OPAH RU) et à venir (observatoire des copropriétés), préciser et mettre en œuvre tout au long du PLH les actions complémentaires nécessaires à un accompagnement adapté aux difficultés rencontrées : mise en place d’un programme d’information/formations des Conseils syndicaux, accompagnement technique et/ou juridique et/ou financier des copropriétés fragiles et/ou désorganisées, voire mise en place d’un Programme opérationnel préventif d’accompagnement des copropriétés (Popac), le cas échéant d’OPAH CD voire de plan de sauvegarde, ..
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre un observatoire des copropriétés identifiant celles « statistiquement fragiles » et incluant des diagnostics « flash » sur une sélection d’entre elles, pour vérifier les difficultés et calibrer les actions d’accompagnement à mettre en œuvre le cas échéant, soit une démarche de type VOC (Veille et observation des copropriétés) de l’Anah. • A l’issue de cette première phase de connaissance, préciser les actions complémentaires à entreprendre : mise en place d’un programme d’information/ formations des Conseils syndicaux, accompagnement technique et/ou juridique et/ou financier des copropriétés fragiles et/ou désorganisées, voire mise en place d’un Programme opérationnel préventif d’accompagnement des copropriétés (Popac).
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<p>Mettre en œuvre un observatoire des copropriétés identifiant celles « statistiquement fragiles » et incluant des diagnostics « flash »</p> <p>Coût approximatif sur 3 ans, à préciser compte-tenu de l’articulation à réaliser avec les diagnostics prévus dans les 2 OPAH en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 K€ la 1^{ère} année : constitution de l’observatoire + 1ers diagnostics • puis 15 K€ pendant 2 ans pour la suite des diagnostics « flash », <p>soit 20 K€ en moyenne pendant 3 ans</p> <p>Sur les 3 dernières années : budget à prévoir en fonction des difficultés rencontrées et des actions publiques ad hoc, conduites dans le cadre du Plan « Initiative copropriétés »,</p> <p><i>A noter : les démarches de type VOC et POPAC sont cofinancées par l’Anah (à hauteur 50 %, dans les limites de 60K€ d’aides sur 3 ans pour le VOC, et de 50 K€/an pour le POPAC).</i></p>
-------------------------	---

Moyens humains agglo	Service Habitat
Conduite de l'action	SAM
Partenaires	Communes en collaboration avec SAM Etat / Anah Opérateurs parc privé Maison de l'Habitat ADIL
Calendrier	Dès le début du PLH, et sur toute sa durée
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place effective de l'observatoire des copropriétés • Nombre de diagnostics « flash » réalisés dans le cadre (et hors) des dispositifs programmés (OPAH communautaire et OPAH RU sétoise) • Dans le cadre du Plan « Initiative copropriétés », élaboration et mise en place d'un plan d'actions adapté aux difficultés rencontrées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Actions 7, 8 et 9
--	-------------------

Action n°11 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap

Orientation n° 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'évolution des personnes âgées est forte sur la Communauté d'agglomération, ce qui pose la question de la mobilité des personnes âgées, de l'accès aux services notamment médicaux et de l'adaptation du logement. • La majorité des personnes âgées vivent en logement ordinaire, induisant également une potentielle problématique de l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite dans le parc privé et dans le parc social • Plusieurs freins à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie : manque d'anticipation de la part des ménages, coût des aménagements, complexité des dossiers d'aide • Une insuffisance relative des places d'hébergement pour personnes âgées de 7 à 10% par rapport au Département, et plus particulièrement sur Sète, Frontignan, Balaruc-les-Bains (projet en cours), Marseillan et Loupian • Selon le Schéma départemental de l'autonomie, la CA est territoire le moins bien équipé en structures d'accueil adaptées aux personnes en situation de handicap avec un enjeu au sein du département de fluidifier les parcours de vie de ces publics • Un manque de solutions en logements adaptés soulevé par les acteurs intervenant sur le territoire dans le champ social pour les personnes souffrant d'un handicap psychique
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les efforts d'adaptation du parc existant, privé et social, à la perte d'autonomie et au handicap (notamment à travers la promotion de la domotique) • Mieux communiquer sur les aides existantes en matière d'adaptation du logement (action issue du Schéma d'autonomie) • Assurer un rattrapage en termes d'hébergement de type EHPAD permettant d'atteindre un niveau d'équipements au moins égal à la moyenne départementale et en ciblant les communes moins bien dotées • Etudier l'opportunité de développer des structures dédiées aux personnes âgées autonomes à travers des produits ciblés et abordables financièrement • Favoriser des opérations mixtes (logements, bureaux, commerces,

	<p>équipements) à destination des familles et des seniors (intergénérationnel)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer de nouvelles places (adultes handicapés) pour répondre aux besoins non couverts et étudier l'opportunité de les développer sur la commune de Sète qui ne dispose pas d'hébergement permanent pour ce type de public (action issue du Schéma d'autonomie) • Engager une réflexion pour améliorer les conditions de logements des personnes avec troubles psychiques et cognitifs (développer les offres d'accompagnement spécifique à domicile et créer des places d'accueil spécialisé de type appartements thérapeutiques) (action issue du Schéma d'autonomie et partagé avec les acteurs du territoire)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	A évaluer
Moyens humains aggro	Service habitat
Conduite de l'action	
Partenaires	Etat Conseil Départemental CCAS Bailleurs sociaux CAF Gestionnaires de structure d'hébergement
Calendrier	Toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et type de logements dédiés aux personnes âgées produits - Nombre de logements dans le parc privé et social existant adaptés à la perte d'autonomie et au handicap - Nombre de logements attribués aux seniors / personnes handicapées et rapport demandes / attributions - Nombre de places en accueil spécialisé à destination des personnes souffrant de troubles psychiques et cognitifs créées

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	OPAH - PIG Schéma départemental de l'autonomie
--	---

Estimation du besoin en création de places d'hébergement

Méthode de calcul du besoin :

Pour estimer ces besoins en logements, il est proposé de calculer le nombre de logements manquants pour atteindre le taux d'équipement départemental. Il est à noter que le nombre de logements ainsi calculé représente un minimum car, d'après les différents documents, le département de l'Hérault est sous-équipé en structures d'accueil et d'hébergement spécifiques.

Places d'hébergement en établissement pour personnes âgées

	dont EHPAD en nb de places	dont autres structures (EHPA, centres de jour, résidences autonomie...) en nb de places	Indice d'équipement pour 1000 personnes de plus de 75 ans
Balaruc-le-vieux	75		350
Frontignan	219		88
Gigean	73		207
Marseillan	92		90
Mèze	132		104
Mireval	65		215
Poussan	61	16	176
Sète	262	184	72
Vic-la-Gardiole	62		269
Villeveyrac	62		192
SAM	1103	200	91
Hérault	9975	566	98

Soit un besoin de minimum **100 places** à créer pour atteindre le taux d'équipement départemental.

Places d'hébergement en établissement pour personnes en situation de handicap

Selon le Schéma départemental de l'autonomie, la CA est le territoire le moins bien équipé en structures d'accueil adaptées aux personnes en situation de handicap avec un enjeu au sein du département de fluidifier les parcours de vie de ces publics. On peut estimer le besoin minimum à plusieurs dizaines de places.

Action n°12 : Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)

Orientation n° 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De nouvelles places d'hébergement récemment créées, pour un total de 40 places aujourd'hui gérées par le SUS, mais une offre en logement adapté qui n'a que très peu évolué alors que la demande ne cesse de croître • Une offre de structures d'hébergement concentrée sur la ville-centre avec une problématique de délocalisation des personnes hébergées et une perte des liens de solidarité • D'après le PDALHPD 2017-2022 de l'Hérault, un déficit de places en hébergement d'urgence se traduisant par une forte pression sur ce type de structure et une incapacité à répondre à l'ensemble des besoins, notamment des plus jeunes. Les acteurs du territoire ont également souligné une problématique de jeunes en rupture familiale avec un risque de mise à la rue pour lesquels il n'existe que très peu de réponse • Le PDALHPD a mis en avant la nécessité de mettre en œuvre un programme expérimental de logements sociaux à bas niveaux de loyers en adéquation avec les capacités financières des ménages particulièrement précaires du Plan • Une convention signée entre le SUS et 7 bailleurs sociaux pour proposer des solutions de logements de transition (baux glissants, intermédiation locative, appartements-relais) mais peu de logements mis à la disposition de l'association par les bailleurs • Des difficultés pour les jeunes d'accéder au logement autonome, particulièrement pour les 20-24 ans • Un accompagnement à renforcer pour les jeunes dans l'accès au logement et les démarches liées aux demandes d'aides sociales
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer des places de logements adaptés de type maisons-relais et intermédiation locative à travers le financement du projet de développement d'une maison-relais par le SUS à Frontignan (action issue des entretiens avec les partenaires du territoire) • Créer des places en hébergement d'urgence, adaptées aux plus jeunes, afin de contribuer au rattrapage du département, souligné dans le PDALHPD, par rapport à la moyenne nationale (différentiel de 1 à 5 places) (action issue du PDALHPD) • Participer à la réflexion du Conseil départemental et de la DDCS sur la possible mobilisation d'un Hotel F1 à Mireval pour initier

	<p>l'expérimentation du logement très social (action issue du PDALHPD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inciter les bailleurs à conventionner avec le SUS pour mettre à disposition des logements de transition (notamment pour favoriser l'intermédiation locative à destination des jeunes) • Soutenir le SUS dans sa volonté d'étendre ses missions sur l'ensemble du territoire pour proposer des solutions de logements au plus près des réseaux de solidarité. (action issue des entretiens avec les partenaires du territoire) • Favoriser l'accès au logement social des jeunes à travers la réservation de logements (loi ELAN : dispositif de priorisation des réservations de logements ou résidences dédiées pour des personnes de moins de 30 ans. Toutefois, le contrat de location est d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement) • Soutenir Habitat Jeunes dans son projet expérimental à destination des jeunes en situation d'urgence pour proposer à la fois des places d'hébergement et un accompagnement social soutenu (action issue des entretiens avec les partenaires du territoire) • Accompagner la réflexion d'Habitat Jeunes sur la possibilité de proposer des permanences d'accueil/information sur le logement en-dehors du centre urbain (action issue des entretiens avec les partenaires du territoire)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	A évaluer
Moyens humains aggro	Service Habitat
Partenaires	Etat CCAS, mission locale, services jeunesse Conseil départemental Bailleurs sociaux SUS Habitat Jeunes
Calendrier	Sur toute la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Nombre de places d'hébergement d'insertion et de logements adaptés créés - Nombre de places d'hébergement créées à destination des jeunes

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	PDALHPD
--	---------

Estimation du besoin en création de places d'hébergement

Méthode de calcul du besoin :

Pour estimer ces besoins en logements, il est proposé de calculer le nombre de logements manquants pour atteindre le taux d'équipement départemental. Il est à noter que le nombre de logements ainsi calculé représente un minimum car, d'après les différents documents, le département de l'Hérault est sous-équipé en structures d'accueil et d'hébergement spécifiques.

Places d'hébergement à destination des personnes fragiles

	CHRS, LHSS, établissement d'accueil mère-enfant	Résidences sociales, FJT, FTM	Maison relais	CADA, autre centre d'accueil	Total de places en structure d'hébergement pour adultes	Taux d'équipement en hébergement pour adulte	Total de places en structure d'hébergement pour adultes en difficulté	Taux d'équipement en hébergement pour adulte en difficulté
SAM	95	65	25	0	90	1.5	95	1.6
Dep 34	673	1100	276	719	1376	2.4	1392	2.5

Soit un besoin de minimum 54 places à créer à destination des adultes pour atteindre le taux d'équipement départemental.

Soit un besoin de minimum 53 places à créer à destination des adultes en difficulté pour atteindre le taux d'équipement départemental.

Action n°13 : Connaître, suivre et régulariser l'évolution de l'offre liée à une transformation d'usage de locaux d'habitation en locaux de location touristique

Orientation n° 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Une forte vocation touristique du territoire qui peut, sur certaines communes, peser sur le fonctionnement du marché local du logement, qui par ailleurs est très tendu avec un taux de vacance bas. • Un glissement du secteur locatif privé vers la location de courte durée à destination touristique sur les communes ayant déjà une forte vocation en ce sens mais ayant aussi à dominante d'emplois dans la filière « tourisme ».
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Instaurer un règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en locaux destinés à la location de courte durée à travers la mise en place d'un système de déclaration <p>Un tel dispositif de déclaration préalable de changement d'usage des locaux à usage d'habitation est de droit sur Paris, ses départements limitrophes et les villes de plus de 200.000 habitants (CCH L 631-9). Il peut être étendu par arrêté préfectoral à d'autres parties du territoire à la demande des maires (CCH 631-9). Un tel dispositif n'étant pas opérationnel actuellement dans l'Hérault, il convient d'en solliciter la création auprès du Préfet, la commune de Marseillan s'étant récemment positionnée en ce sens.</p> <p>D'autres communes de l'Agglomération pouvant connaître des problématiques identiques ou similaires, il convient de promouvoir cette demande à l'échelle de S.A.M (cf. circulaire 2006-19 UHC-DH2 du 22 mars 2006). Celle-ci pourrait se construire sur la démarche suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Invitation par SAM des communes intéressées - Recensement et caractérisation des différentes problématiques communales - Définition des critères fondant l'octroi ou le refus d'autorisation de changement d'usage (éventuellement différent d'une commune à l'autre)... - Définition des communes et quartiers concernés - Concertation avec les professionnels de l'immobilier. - Formulation de la demande
	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers aggro	Néant
Moyens humains aggro	Service Habitat

Partenaires	Etat Communes Professionnels de l'immobilier
Calendrier	Lancement de la démarche à l'approbation du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- nombre d'autorisations et de refus de changement d'usage par commune - caractéristiques des biens concernés

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	
--	--

Action n°14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)

Orientation n° 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Des jeunes actifs qui cherchent des solutions de logements temporaires en lien avec des contrats de travail court (apprentissage, stage, saison touristique) • Des travailleurs saisonniers qui ont des difficultés à trouver un logement, notamment car leur temps de présence entre en concurrence avec la location touristique • Des besoins en logements pour des étudiants de l'enseignement supérieur qui vise à dynamiser les établissements de l'enseignement et de la recherche
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Se saisir de la nouvelle mesure du « bail mobilité » instaurée par la loi ELAN pour promouvoir le logement des personnes actives en mobilité sur le territoire • Accompagner le projet de structure modulable à destination des saisonniers en cours d'élaboration sur la commune de Marseillan et réfléchir à l'étendre à d'autres territoires • Lancer un appel à projet auprès des communes de l'agglomération afin de les accompagner dans la mise en œuvre d'un projet de logements innovants adaptés à l'accueil d'actifs en mobilité (ingénierie, porteur de projet, aide financière aux études,...). Cf. Annexe • Initier une offre nouvelle d'accueil innovante, abordable et écologique destinée aux étudiants (appartements faits de conteneurs recyclés en logements et installés sur l'eau)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal, particulièrement sur les communes ayant une forte activité touristique

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Bailleurs sociaux Action Logement Habitat Jeunes Commune de Marseillan CCI La Région Occitanie le CROUS, les établissements d'enseignement les bailleurs sociaux
Calendrier	Sur toute la durée du PLH

Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none">- Bilan de la mise en place des structures modulables (nb de personnes accueillies)- Entretien avec des gestionnaires de logements locatifs (agences immobilières) pour faire le bilan de la mise en place du bail mobilité
--------------------------------------	--

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	
--	--

Action n°15 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions

Orientation n° 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs aires créées (2 aires d'accueil et 1 aire de grand passage) mais qui ne suffisent pas à répondre à l'objectif fixé dans l'ancien schéma départemental. L'agglomération a atteint 53% de ces objectifs en termes de places créées dans des aires d'accueil et 49% de ces objectifs dans des aires de grand passage. • Plusieurs communes sont confrontées à des problématiques récurrentes de cabanisation. La commune de Gigean a un projet d'habitat adapté pour 7 à 8 familles sédentarisées.
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux exigences du nouveau schéma départemental : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 nouvelles aires d'accueil pour un total de 72 places à réaliser ○ 1 nouvelle aire de grand passage pour un total de 180 places à réaliser • Mener une réflexion vis-à-vis des besoins en habitat adapté des ménages sédentarisés sur le territoire et envisager suite à ces constats la mise en place de solutions adaptées : terrains familiaux, logements sociaux adaptés, logement social classique...
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	
Moyens humains agglo	Service Habitat
Partenaires	Etat Conseil départemental
Calendrier	Sur la durée du PLH
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'aires et de places créées - Nombre de logements adaptés créés - Nombre d'installations illicites

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage
--	--

Action n°16 : Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH

Orientation n° 6 : Amener le territoire à se structurer et à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Un cadre changeant : la fin du foncier abondant et facile d'accès • Des communes, un territoire, qui disposent de moins en moins de réserves foncières publiques • Face à la rareté et aux tensions en prix, des communes, un territoire, de plus en plus en difficultés dans l'accès aux fonciers constructibles et libres • Un contexte foncier de plus en plus tendu où les conflits d'usage et d'enjeux financiers sont de plus en plus forts entre l'habitat, le développement économique, le développement viticole et agricole.
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Traduire le volet foncier du futur PLH en programmes d'actions foncières pour le territoire <ul style="list-style-type: none"> ➔ Privilégier dans un programme d'actions communs et partagés, les fonciers et les projets ciblés par le futur PLH et ses objectifs • Mettre en commun dans ce programme d'actions, les opérations foncières engagées par les partenaires, les communes, les bailleurs, l'EPF ... que ce soit dans une perspective de portage ou de maîtrise <ul style="list-style-type: none"> ➔ Partager et capitaliser l'information et inscrire l'ensemble dans une vision programmatique à l'échelle du territoire ➔ Définir le rôle de chacun en matière de portage foncier, pour rendre l'action publique plus efficiente ➔ Définir des cibles de réserves foncières ➔ Accompagner en amont l'évaluation de la mutabilité des ilots ciblés • Intégrer la stratégie foncière du PLH dans les orientations et objectifs des documents cadres du territoire (PLU, SCOT, PDU, ...) et dans les politiques d'intervention des partenaires de Sète agglomération méditerranéenne
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	6 réunions de travail + rapport au sein d'une mission de traduction du volet foncier en programme d'actions en lien avec les partenaires (mission à 20.000 € H.T.) en lien avec l'action foncière (1M euros par an) et en complément de la ligne inscrite en ingénierie étude de programmation sur opérations d'aménagement d'ensemble (200 000 euros par an)
Moyens humains agglo	<ul style="list-style-type: none"> • Service habitat et service aménagement
Partenaires	Communes en collaboration avec SAM SMBT (convention partenariale sur Urbansimul à élargir à SAM) Etat

	Région Département, CEREMA EPF Aménageurs des concessions publiques d'aménagement Bailleurs...					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Elaboration du cahier des charges	Consultation et lancement de l'étude				
Indicateurs d'évaluation et de suivi						

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Action n°1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire PPI EPF PPI / PSP bailleurs Stratégie et dispositif Département, Région, Etat
--	--

Action n°17 : Développer et animer l'observatoire du foncier

Orientation n° 6 : Amener le territoire à se structurer et à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Un processus de détachement et de redécoupage parcellaire dans le diffus qui peut venir modifier la structure globale de production foncière et de logements dans les années à venir <ul style="list-style-type: none"> ➔ La nécessité de disposer d'une vision d'ensemble des productions et des mutations à venir sur le territoire • Un territoire sous tension et en progression de prix continue, sur le foncier mais également sur l'immobilier neuf, qu'il sera nécessaire de suivre et de travailler avec l'ensemble des acteurs du territoire <ul style="list-style-type: none"> ➔ Veiller à ce que la production organisée et plus diversifiée en produits d'habitat puisse bien trouver sa place dans le territoire, que la production et les prix restent accessibles à la population locale.
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre un suivi des projets ciblés pour le PLH, en lien avec l'évolution des marchés fonciers et immobiliers <ul style="list-style-type: none"> ➔ Un volet foncier complet et détaillé sur lequel un observatoire foncier des marchés pourra s'appuyer rapidement • Partager avec les communes les informations sur l'évolution à venir des mutabilités foncières au sein des espaces urbains et résidentiels, ainsi que des périmètres pré-identifiés d'intervention prioritaire des communes <ul style="list-style-type: none"> ➔ Poursuivre le travail de prospection foncière initiée par le volet foncier du PLH, sa mise à jour et son ajustement au regard des nouvelles volontés d'actions et de projets. ➔ Anticiper les effets des projets structurants sur le marché immobilier, coordonner les grandes opérations d'aménagement du territoire ➔ Initier une démarche de production « à prix de sortie maîtrisés » au sein de la production à venir à partir des projets portés par la collectivité, sous forme d'aménagement public, mais également de projets privés ciblés par le PLH sous forme de convention, charte, ... (à définir)
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	<ul style="list-style-type: none"> • 50.000 € sur la durée du PLH, soit 8 333 €/an
Moyens humains agglo	Service aménagement et SIG et Service Habitat
Partenaires	Communes Etat Région Département Fédérations de Professionnels

	Aménageurs des concessions publiques d'aménagement EPF Banques Chambres consulaires					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Elaboration du cadre de l'observatoire	Bilan annuel				
Indicateurs d'évaluation et de suivi						

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Observatoire régional, observatoire des autres EPCI, CRIGE, ... Observatoire initié par les acteurs du territoire (professionnel, EPF, ...)
--	--

Action n°18 : Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier

Orientation n° 6 : Amener le territoire à se structurer et à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire qui s'inscrit de plus en plus dans la mobilisation et la mise en place des outils de mixité sociale <ul style="list-style-type: none"> ➔ Des questions et des interrogations sur la bonne utilisation de ses outils et de l'effet escompté au regard des habitudes du territoire • Une prise de conscience du territoire de la nécessité d'une régulation des marchés et d'un encadrement de la production de logements neufs à venir <ul style="list-style-type: none"> ➔ Des objectifs ambitieux pour le futur PLH en production de logements neufs mais également de reconquête de centre ancien, qui nécessitera une mise en commun et un partage de la programmation des projets dans le temps à l'échelle du territoire (éviter les effets de cannibalisation entre les projets, de saturation des marchés).
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le travail collaboratif initié par le volet foncier sur la durée du PLH, entre les services des communes et Sète agglomération méditerranéenne <ul style="list-style-type: none"> ➔ Partager entre les techniciens les expériences et les modes de faire en matière d'urbanisme, d'aménagement, de montage d'opération • Poursuivre le travail collaboratif initié par les ateliers du PLH, entre les élus des communes et Sète agglomération méditerranéenne, les élus et les professionnels du territoire <ul style="list-style-type: none"> ➔ Disposer d'un espace d'échanges et de réflexions avec les professionnels permettant de mesurer les rythmes de production en logements neufs et réhabilités, des difficultés rencontrées, d'ajuster ou de réorienter si nécessaire certaines actions / objectifs du PLH • La mise en œuvre du PLH sera l'occasion de nombreuses actions nouvelles sur les questions foncières qui nécessiteront le croisement des regards entre les questions d'aménagement (transport, développement économique, ...) et l'Habitat <ul style="list-style-type: none"> ➔ Travailler avec les professionnels du territoire l'émergence de nouvelles possibilités d'habitat, de nouveaux dispositifs sur le foncier
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	La tenue de 2 réunions techniques semestrielles avec les communes, les élus, et la réalisation d'un temps d'échange annuel avec les professionnels sur la durée du PLH
Moyens humains agglo	Service aménagement et Service Habitat
Partenaires	Communes Etat Région Département Fédérations de Professionnels EPF

		Aménageurs des concessions publiques d'aménagement					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Calendrier	Elaboration du cadre de travail		2 réunions techniques avec les communes (élus, techniciens)	2 réunions techniques avec les communes (élus, techniciens)	2 réunions techniques avec les communes (élus, techniciens)	2 réunions techniques avec les communes (élus, techniciens)	2 réunions techniques avec les communes (élus, techniciens)
			1 réunion avec les professionnels				
Indicateurs d'évaluation et de suivi							

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	
--	--

Action n°19 : Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire

Orientation n° 6 : Amener le territoire à se structurer et à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> Des logements vacants et parfois délaissés, voire en très mauvais état, dans les centres anciens Une recherche par les communes du maintien de l'offre de services et de commerces dans les espaces anciens centraux afin d'éviter leur paupérisation, leur dépeuplement Une volonté de renouveler l'offre de logements en centre-ancien, et de permettre à des jeunes, couples et familles, mais également des personnes âgées d'accéder à des logements modernes et adaptés <ul style="list-style-type: none"> → Un enjeu de rénovation des centres-anciens tout en offrant des logements adaptés et accessibles en prix
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> Des opportunités de mutations de maisons de village, de ville, non exploitées par les communes par manque de moyens, de perspectives de sortie des projets <ul style="list-style-type: none"> → Une chaîne d'intervention qui doit se structurer et intégrer l'ensemble des outils dans une vision opérationnelle de rénovation / acquisition-amélioration des logements Des montages complexes et aux coûts importants pour les projets en centre-ancien qui ne permettent pas de maintenir un prix abordable et accessible à la sortie <ul style="list-style-type: none"> → L'enjeu d'une capacité d'action sur le foncier et l'immobilier en centre-ancien permettant la réalisation de projet adapté en accession à coût maîtrisé à la sortie A travers une offre adaptée et renouvelée en neuf, attirer à nouveau les jeunes, les familles dans les centres anciens
Territoire visé	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	Etude de 30 à 50.000 €					
Moyens humains agglo	Service Habitat Constitution d'une commission, d'un groupe restreint (élus, techniciens, professionnels) de suivi de l'étude.					
Partenaires	Communes Etat Région Département HSA Bailleurs					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Elaboration du cahier des	Consultation et lancement de				

	charges	l'étude				
Indicateurs d'évaluation et de suivi						

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Benchmark sur les OFS déjà constitués en France, sur les outils en cours d'élaboration (réflexions, orientations, montage, ...).
--	--

Action n°20 : Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires

Orientation n° 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Descriptif synthétique

Rappel des éléments de diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Certaines communes ont besoin d'être accompagnées pour faciliter la mise en œuvre d'un projet en lien avec l'habitat sur leur territoire. • Parmi les communes rurales, certaines ne disposent pas de moyens techniques et financiers pour faciliter le développement de l'offre de logements sur leurs territoires • Des expériences qualitatives qui ont été réalisées sur le territoire et dont les opérateurs et les communes peuvent s'inspirer pour les déployer sur le territoire
Contenu et objectif	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une assistance technique auprès des communes qui le souhaitent pour les aider à mettre en œuvre leurs projets de logements (procédures, urbanisme...) et les orienter vers les partenaires ressources (opérateurs, EPF...). • Organiser des réunions trimestrielles et des groupes de travail thématique avec les bailleurs et les promoteurs sur la production en accession sociale, l'habitat intermédiaire et les formes d'habitat • Organiser des visites d'opérations qualitatives en partenariats avec les opérateurs (promoteurs/bailleurs) et les élus afin de voir quelles bonnes pratiques pourraient être développées sur le territoire de l'agglomération • Organiser tous les deux ans, une « Journée de l'Habitat » avec les partenaires (collectivités et opérateurs) pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Restituer le bilan annuel des actions du PLH ○ Présenter des projets d'ampleur intercommunale ○ Mener une réflexion collective sur le développement de produits adaptés à la demande (diversification des formes urbaines, coûts de sortie maîtrisés via optimisation des coûts de construction,...) ainsi que les incidences en termes d'équipements nécessaires (scolaires, transports, commerces, services...). ○ Cette journée permettra également d'aborder les freins pouvant être rencontrés lors du montage des opérations et de rechercher des solutions partenariales.
	Tout le territoire intercommunal

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo	
Moyens humains	Service Habitat et Aménagement

agglo						
Partenaires	Communes Opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs privés, SEM...) EPF CAUE de l'Hérault Région / Département					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Réunion Bailleurs/Promoteurs	Réunion Bailleurs/Promoteurs	Réunion Bailleurs/Promoteurs Journée de l'Habitat (bilan mi-parcours)	Réunion Bailleurs/Promoteurs	Réunion Bailleurs/Promoteurs	Réunion Bailleurs/Promoteurs Journée de l'Habitat (bilan fin PLH)
Indicateurs d'évaluation et de suivi	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de projets accompagnés par l'agglomération - Visites d'opérations de logements qualitatives - Mise en place de réunions trimestrielles et de groupes de travail thématique - Mise en place de la Journée de l'habitat - Mobilisation des partenaires, diffusion et partage d'informations 					

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	ORT de la commune de Sète
--	---------------------------

Action n°21 : Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

Orientation n° 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Descriptif synthétique

<p>Rappel des éléments de diagnostic</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La mise en œuvre du PLH doit faire l'objet d'un pilotage politique sur les 6 ans à venir et nécessite ainsi la mobilisation de ressources humaines internes suffisantes pour le suivi et la mobilisation de tous les partenaires. • Le PLH mobilise un certain nombre d'outils et de dispositifs qui se traduisent dans le budget de la collectivité, mais dont il faut apprécier également l'efficacité. LA Communauté d'agglomération souhaite ainsi se doter d'un dispositif d'observation spécifique pour mieux suivre et évaluer la politique de l'habitat menée et ses impacts (démographiques, sociaux, sur les marchés immobiliers, ..) • Avec une articulation encore plus forte entre PLH, outils d'urbanisme et projet stratégique du territoire au travers le SCOT, le suivi du PLH demande un lien renforcé avec les services en charge de l'aménagement et de l'urbanisme opérationnel. • Un processus de concertation mis à l'œuvre lors de l'élaboration du PLH avec les professionnels de l'habitat et les habitants qu'il serait intéressant de pérenniser
<p>Contenu et objectif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer l'observatoire de l'habitat <ul style="list-style-type: none"> ○ Définition des principaux indicateurs de suivi et d'évaluation du PLH et des données à mobiliser chaque année au regard des actions et orientations. • Organiser le suivi politique et ajuster les actions en fonction des résultats de l'observatoire <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place une instance politique de suivi du PLH qui se réunira annuellement et qui sur la base d'un état des lieux de l'année écoulée décidera des évolutions et ajustements éventuels à apporter aux dispositifs et le cas échéant, aux objectifs fixés. Cela concerne notamment l'évaluation à mi-parcours prévue par les textes. • Mobiliser les partenaires du PLH (groupes thématiques, Journée de l'habitat...) • Poursuivre les démarches de concertation <ul style="list-style-type: none"> ○ A l'image des réunions publiques qui ont permis de présenter le PLH aux habitants du territoire et de les interroger sur les actions pour le mettre en œuvre, une nouvelle série de réunions publiques sera organisée tous les deux ans pour présenter l'avancement des travaux et le bilan des actions du PLH.
<p>Territoire visé</p>	<p>Tout le territoire intercommunal</p>

Mise en œuvre opérationnelle

Moyens financiers agglo						
Moyens humains agglo	Service Habitat avec soit possibilité de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage soit réalisation en interne					
Partenaires	Etat Département					
Calendrier	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Bilan annuel	Bilan annuel Réunions publiques	Bilan annuel	Rapport d'évaluation mi-parcours	Bilan annuel	Bilan annuel
Indicateurs d'évaluation et de suivi	- Indicateurs définis dans le cadre de l'observatoire (construction de logements, évolution du contexte socio-démographique, évolution de la consommation du foncier, évolution des marchés immobiliers...)					

Lien avec d'autres dispositifs

Articulation avec d'autres dispositifs	Observatoire du foncier Conférence Intercommunale du Logement
--	--

ANNEXES

Bilan du PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau

Action	Budget prévu	état de mise en œuvre des actions			Pistes d'évolution
		réalisée	partielle ment	non ou insuffisant	
1. Produire une offre de logements quantitativement adaptés aux objectifs de développement du territoire (650 logements en moyenne par an)					
1.1. Outils opérationnels d'intervention foncière pour des acquisitions à court terme	Fonctionnement interne (Thau agglo) Contribution à la décote éventuelle				Poursuivre le travail transversal entre les services Habitat et Aménagement
1.2. Partenariat avec l'EPF L-R	Fonctionnement interne (suivi et animation de la démarche par Thau agglo)				Réflexion en cours sur la redéfinition de l'intérêt communautaire
2. Accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux et familiaux					
2.1. Traduction des orientations et objectifs du PLH dans les doc. d'urbanisme communaux	Appui aux communes : modalités à définir				Poursuivre le travail transversal entre les services Habitat et Aménagement, meilleure circulation de l'information
2.2. Les aides financières au logement social	-1,7 M€ /an (282 LLS, 68 PLAI et 214 PLUS) dont aide à la surcharge foncière notamment en Acquisition-Amélioration				PLH : étudier vente de logts sociaux, quel point de vue des bailleurs?
3. Développer l'accession sociale abordable					
3.1. Traduction des orientations et objectifs du PLH dans les doc. d'urbanisme communaux	Appui aux communes : modalités à définir				Poursuivre le travail transversal entre les services Habitat et Aménagement, meilleure circulation de l'information
3.2. Aides financières à l'accession abordable	Règlement d'intervention : 100.000 €/an (estim) Actions de communication : 10000 €				Primo-accession et accession abordable à bien définir et partager entre les services de l'agglo
4. Répondre aux besoins en matière de logements et d'hébergement adapté					
4.1. Bureau d'Accès au logement	Animation par Thau agglo (service Cohésion Sociale et Habitat) : réunion tous les 2 mois				Besoin de recrutement au sein du pôle Habitat pour animer et suivre le PLH
4.2. Aides financières à l'hébergement et au logement adapté	Aide au logement adapté : 80.000 €/an (estim) Subvention AIVS : 10 000 €/an Réalisation et gestion des aires d'accueil des GV : 1,25 M€ en investissement et 200.000 €/aire /an en gestion				PLH : Quelles obligations en matière d'hébergement d'urgence sur le territoire ?
4.3. Soutien au dispositif de bail glissant	Subvention de 3500 € par accompagnement (objectif de 30 baux glissants sur 6 ans), soit entre 70 000 et 105 000 € sur 6 ans				
5. Requalifier le parc existant et lutter contre l'insalubrité					
5.1. Requalification du parc existant	OPAH-RU : 1 052 900 € pour l'animation et 1 076 120 € pour les subventions aux travaux PIG : 713 294 € pour l'animation et 623 400 € pour les subv. aux travaux				Budget sans doute encore insuffisant -Transfert de la compétence péril et insalubrité à l'agglo.?
5.2. Mobilisation du FATMEE	Subvention à GEFOSAT et aux Compagnons bâtisseurs				PLH : creuser le sujet de la précarité énergétique, dans un contexte d'évolution réglementaire et des engagements nationaux
6. Animer et piloter la politique locale de l'habitat					
6.1. Observatoire du logement	Fonctionnement interne (responsable PLH) Support de communication : 5.000 €				Renforcement du pôle Habitat pour animer et suivre le PLH
6.2. Observatoire du foncier	Fonctionnement interne (service Prospective et Amgt) Support de communication (Cf action 6.1)				Suivi des sites identifiés au PLH
6.3. Suivi du PLH : bilan annuel et Comité de pilotage	Fonctionnement interne (responsable PLH)				Pérenniser les instances techniques et de pilotage mises en place pendant l'élaboration du PLH

Bilan de la production de logements durant le PLH 2012-2017 de la CA du Bassin de Thau

Axes	Objectifs	Bilan
1. Produire une offre de logements quantitativement adaptés aux objectifs de développement du territoire	Produire 3 900 logts, soit 650 logts/an en moy.	640 logements construits par an en moyenne entre 2012 et 2016 (inclus), d'après une estimation à partir de Sit@del, mais une partie dévolue à la production de résidences secondaires (chiffres en attente)
	Reinvestissement urbain Extension urbaine et respect des règles de densité de construction min fixées par le SCOT	
1.2. Accroître et rééquilibrer l'offre en logements locatifs sociaux	Produit 1 865 LLS, soit 312 logts/an, dont 282 en offre nouvelle et 30 par réhabilitation du parc ancien	198 logements sociaux agréés par an en moyenne entre 2012 et nov 2017
	24% en PLAI et 76% en PLUS (PLS pas adapté)	
1.3. Développer l'accèsion sociale abordable (ou primo-accession)	Produire 120 logts /an, soit 20% de la production neuve	Pas de suivi exhaustif Quelques opérations
1.4. Répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement adapté	Hébergement d'urgence : meilleure répartition de l'offre (exclusivement située sur Sète) - A créer : 10 pl. en dehors de Sète (Balaruc-les-Bains, Frontignan, Gigean, Marseillan) - A créer : 8 lits en halte santé sur Sète (SUS)	- 1 ou 2 logements d'urgence à BLB / pas de logement d'urgence à Frontignan, Gigean et Marseillan Frontignan : relogement en hôtel par le CCAS Gigean : projet de 2 logements d'urgence (ancien bâtiment de la mairie annexe) Marseillan : convention avec un hôtel meublé pour reloger en urgence les femmes victimes de violences Ménages en difficultés globalement réorientés vers Sète. (association SUS) - livraison en 2012 de 8 lits en halte sante sur Sète
	Logement temporaire et d'insertion : renforcement de l'offre avec création de 85 pl. et rééquilibrage spatial (Sète concentrant la totalité de l'offre) - Augmentation capacité FJT (réhabilitation de 15 pl. non utilisées) - Création 40 pl en logt d'insertion association par ADAIS en partenariat avec Hérault Habitat - Dvpt baux glissants (obj 30 logts), en partenariat avec les asso FJT, ADAIS et SUS (accompagnement social)	- Extension du FJT de Sète par réhabilitation (15 places supplémentaires), livré en 2017 - Projet porté par ADAIS non réalisé (liquidation judiciaire de l'association) / pas de création de résidence sociale - Développement des baux glissants : OK
1.4. Répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement adapté	Logement des pers. âgées vieillissantes : 121 lits supplémentaires - 1071 pl recensés (tx de 104 lits pour 1000 hab. de 75 ans et+ / 107 sur le dép)	1 301 places au sein de 19 structures d'hébergement pour les personnes âgées compatibilisées en 2017, mais les structures les plus récentes sont généralement de statut privé avec des tarifs élevés (+ réalisation de résidences séniors) En projet : EHPAD + quelques logements en résidences services de statut public (LLS) sur un ancien terrain de football à BLB / résidence services envisagée sur le secteur des Vignaux à Frontignan / résidence seniors Air du temps à Gigean (66 LLS, livré 2018, Thau Habitat) / EHPAD privé de 65 pl. à Mireval (livré 2020)
	Gens du voyage : conformité avec le Schéma 2011-2017 - 2 aires d'accueil existantes : 44 pl. à Marseillan et 36 pl. (aire commune à Frontignan et balaruc-les-Bains) - A créer : 2 aires d'accueil sur Gigean et Sète - A créer : 1 aire de grand passage de 200 pl - Habitat familial adapté sur Gigean pour 7 à 8 familles sédentarisées (étude de faisabilité en 2011)	- Une aire de grand passage (sur Mèze - capacité d'accueil de 150 caravanes) héritée depuis la fusion des deux EPCI - Pour les aires à créer, des proposition de foncier ont été faites à l'Etat, qui les a refusées - Projet d'habitat adapté sur Gigean non mis en oeuvre (propositions de terrains non agréés par l'Etat)
	Logement des jeunes : offre locative adaptée à la population jeune insuffisante Réalisation d'une étude (quantification et qualification des besoins / faisabilité pour la réalisation d'une structure de lot temporaire pour les jeunes en difficultés	Etude réalisée en 2012-2013, qui a permis notamment d'appuyer le projet d'extension du FJT Autres préconisations (logements intergénérationnel, foyer soleil...) pas mises en œuvre pour le moment

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes fragiles

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Dont places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Public
Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et Lits Halte Soins Santé - Urgence / Stabilisation / Insertion									
FOYER HEBERGEMENT URGENGE SUS	SETE	35 RUE PIERRE SEMARD	01-janv-06	52		52		Privé	Hébergement d'urgence. De Nuit Eclaté. Tous publics en difficulté
SUS HEBERGEMENT DE STABILISATION	SETE	35 RUE PIERRE SEMARD	22-janv-08	4	4			Privé	Hébergement de Stabilisation Adultes, familles Difficulté. Tous publics en difficulté
SUS CHRS	SETE	35 RUE PIERRE SEMARD	16-oct-01	31	31	31		Privé	Hébergement d'insertion Adultes, Familles. Tout public en difficulté
SUS LHSS	SETE	35 RUE PIERRE SEMARD	01-juil-12	8	8			Privé	Personnes sans Domicile
Résidences sociales (résidences sociales FJT, FTM...)									
HABITAT JEUNES SETE ET BASSIN DE THAU	SETE	14 RUE LOUIS BLANC	01-juil-75	65	65			Privé	Foyer de Jeunes travailleurs. Public mixte.
Maison relais - Pensions de famille									
MAISON RELAIS L'AMANDIER	SETE	CHEMIN DE LA CROIX DE MARCENAC	01-déc-08	25	25			Privé	Tous publics en difficulté
Autres									
SUS Trait d'Union	SETE	33 RUE PIERRE SEMARD	19-nov-04				60	Privé	Accueil de jour. Tout public en difficulté

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes âgées

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Capacité totale hébergement	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Dont places semi-internat	Places en accueil de jour	Unité spécifique Alzheimer	Statut (public / privé)	Habitat à aide sociale	
Etablissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA)											
EHPA LA MESANGE	POUSSAN	111 RUE DU CHAMP DES ROSES	16	16					Privé		Personnes Agées Autonomes
Etablissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)											
EHPAD LA POESIE - SFHE	SETE	1 RUE AMILCAR CALVETTI	58	57	1				Privé	Non	
EHPAD LES ASTERIES	SETE	4 AVENUE DE LA SOURCE	64	62	2				Privé	Oui	
EHPAD LES PERGOLINES HBT	SETE	CHEMIN DE LA POULE D'EAU	140	140					Public	Oui	
EHPAD LES MUSCATES	FRONTIGNAN	8 RUE DE LA GLACIERE	53	51	2		15	Oui	Public	Oui	accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD ANATOLE FRANCE	FRONTIGNAN	RUE ANATOLE FRANCE	102	100	2				Public	Oui	
EHPAD ST JACQUES	FRONTIGNAN	13 AVENUE FREDERIC MISTRAL	64	62	2				Public	Oui	
EHPAD L'ECRIN DES SAGES	MEZE	ROUTE DE VILLEVEYRAC	65	60	5			10 lits	Privé	Oui	10 lits personnes Alzheimer ou maladie apparentée
EHPAD LE CLOS DU MOULIN	MEZE	AVENUE DU MARECHAL LECLERC	67	67			6	Oui	Public	Oui	6 pl. en accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD KORIAN LA COLOMBE - NEOLIA	GIGEAN	18 RUE DES FAUVETTES	73	73				10 lits	Privé	Oui	10 pl. personnes Alzheimer ou maladie apparentée
EHPAD LES ROMARINS	VILLEVEYRAC	40 RUE DES OLIVIERS	62	60	2		3	Oui	Privé	Oui	3 pl. en accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD L'OCCITANE	VIC LA GARDIOLE	33 RUE DU PUIITS NEUF	62	60	2		6	Oui	Privé	Non	6 pl. en accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD LE GRAND CHAI	BALARUC LE VIEUX	1315 AVENUE DES BAINS	75	72	3			14 lits	Privé	Non	14 lits personnes Alzheimer ou maladie apparentée
EHPAD CLAUDE GOUDET HBT	MARSEILLAN	15 AVENUE VICTOR HUGO	92	92			10	Oui	Public	Oui	10 pl. en accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD LA MESANGE	POUSSAN	111 RUE DU CHAMP DES ROSES	61	59	2		6	Oui	Public	Non	6 places en accueil de jour pour personnes Alzheimer
EHPAD LE VALMI	MIREVAL	31 AVENUE DE VERDUN	65	65					Privé	Non	

Logements foyers / résidences autonomie pour personnes âgées											
LF RESIDENCE LE THONNAIRE - CCAS	SETE	BOULEVARD MENDES / Passage Le Thonnaire	50	50					Public	Oui	Personnes âgées. T1 et T2
RESIDENCE AUTONOMIE LE TREMONT	SETE	1057 BOULEVARD JEAN MATHIEU GRANGENT	79	79					Public	Oui	Personnes âgées seules T1
Unités de soins de longue durée (USLD)											
USLD LES PERGOLINES HBT SETE	SETE	CHEMIN DES POULES D'EAU	55	55					Public	Oui	

Tableau détaillé des résidences services destinées aux personnes âgées

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Loyer / redevance mensuelle - avec services	Nota
Les Jardins d'Arcadie - Les Marches du Soleil	SETE	560 Boulevard Jean Mathieu Grangent	T1 : 758 € min T2 : 1556 € min	64 T1 ou T1 bis et 5 T2
Les Villages d'Or	SETE	40 quai de Bosc	T1 : 400 à 560 € T2 : 500 à 650 € T3 : 750 à 830 €	
Résidence Domitys Le Ruban d'Azur	SETE	Chemin de la Croix de Marcenac	T1 : 1148 € T2 : 1 224 € T3 : 1658 €	8 T1, 78 T2 et 33 T3
Le Domaine de Maleska - Occitalia	POUSSAN	145 rue Nelson Mandela	T1 : 750 € min T2 : 1 030 € min T3 : 1 300 € min T4 : 1 500 € min	du T2 au T4 . 49 appart et 41 pavillons. Standing

Tableau détaillé du logement spécifique à destination des personnes handicapées

Nom structure	Commune	Localisation - adresse	Date ouverture	Capacité totale hébergement	Dont places en hébergement permanent	Dont places en hébergement temporaire	Dont places semi-internat	Places en accueil de jour	Statut (public / privé)	Public
Maison d'accueil spécialisée (M.A.S.)										
MAS APEI PAYS DE THAU	MEZE	1 AVENUE DU PIN	01-janv-84	30	30			8	Privé	Retard Mental Profond et Sévère avec Troubles Associés. 8 pl. en accueil de jour
Foyer de vie										
FOYER DE VIE JEAN PIAGET - ADAIS	FRONTIGNAN	13 RUE MICHEL CLERC	15-mars-03	34	32	2		10	Privé	Retard Mental Moyen avec Troubles Associés / Troubles Psychopathologiques
Foyer d'hébergement										
FH LE BOUQUET DES GARRIGUES	FRONTIGNAN	43 RUE DE LA BERGERIE	01-avr-95	9		9			Privé	Hébergement de Nuit Eclaté. Retard Mental Léger
FH MAS POULIT - APEI Les hirondelles	FRONTIGNAN	RUE LOU CASTEL	01-avr-73	35	23	12			Privé	Retard Mental Léger. 11 pl. en hébergement de nuit éclaté et 1 pl. en accueil temporaire
Foyer d'hébergement expérimental										
EEPA PHV ANATOLE France - Etablissement Expérimental pour Personnes Agées	FRONTIGNAN	RUE ANATOLE FRANCE	26-avr-16	10	10				Public	Personnes handicapées vieillissantes
Autre accueil										
ADJ DE L'ETANG DE THAU	SETE	45 A PASSAGE DU CANNAS	22-juin-07					20	Privé	Accueil Temporaire pour Adultes Handicapés. Déficience Motrice sans Troubles Associés
Etablissement et service d'aide par le travail (E.S.A.T.)										
ESAT L'ENVOL LA PEYRADE	FRONTIGNAN	CHEMIN BAS DE LA GAZE	01-avr-73	110			110		Privé	Déficience Intellectuelle (sans autre indication)
Structures d'accueil pour enfants handicapés										
IME - LES HIRONDELLES LA PEYRADE	FRONTIGNAN	RUE DES LIERLES	10 avril 1967	40			40		Privé	Institut Médico-Educatif. 24 pl. retard mental moyen. 16 pl. autistes
IME - IES LA CORNICHE	SETE	16 BOULEVARD JOLIOT CURIE	01 octobre 1968	80	25		55		Privé	Institut Médico-Educatif. Personnes avec troubles du caractère et du comportement et pers. avec retard mental moy.

Fonds propres déployés par SAM pour la mise en œuvre du PLH, en moyenne annuelle

INTITULES ACTIONS	BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL DE SAM (en K€ / an)	OBSERVATIONS
Action 2 : Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	300 000 €	Objectif de 5 000€/ logements avec 60 logements/an les 3 premières années du PLH et 120 logements/an les 3 dernières années du PLH
Action 4 : Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	8 333 €	Suvention pour l'appel à projet : 5 projets par appel à projet, 5 000€/projet 50 000 € sur la durée du PLH, soit 8 333€ par an
Action 5 : Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	1 700 000 €	Un objectif de 490 logements locatifs sociaux/an avec : - 425 logements neufs (si 350 logements en première année) - 60 logements anciens (conventionnés ANAH, acquisition/amélioration)
Action 7 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	540 000 €	Soutien aux dispositifs programmés de l'habitat : 500 000€/an Soutien à la Maison de l'Habitat : 25 000€/an Soutien à l'intermédiation locative : 10 000 €/an Soutien à l'auto réhabilitation : 5 000 € / an
Action 8 : Amplifier le traitement de l'habitat indigne	115 000 €	Développer un outil de recensement des logements indignes, et de suivi des signalements et des procédures engagées : 15 000€/an Mise en place d'un fonds communautaire d'avance aux communes pour les travaux d'office : 200 000 €/an, ayant vocation à être remboursés. Budget annuel prévisionnel moyen sur les 6 ans du PLH (le temps de la montée en puissance puis des remboursements) : 100 000 € Consolider le service LHI d'appui aux communes à l'issue des OPAH : coût à préciser en fonction des choix opérationnels qui seront effectués (poursuite de l'externalisation au sein d'un dispositif programmé ou internalisation au sein de SAM)
Action 9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	12 500 €	Accompagner les communes dans la finalisation et formalisation de leur projet urbain (études urbaines) : 12 500€/an
Action 10 : Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	20 000 €	Mettre en œuvre un observatoire des copropriétés identifiant celles « statistiquement fragiles » et incluant des diagnostics « flash » : 20 000€/an
Action 11 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	A évaluer	Soutien à la création de places d'hébergement de type EHPAD permettant d'atteindre un niveau d'équipements au moins égal à la moyenne départementale Soutien à la création de nouvelles places pour adultes handicapés
Action 12 : Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRIS, intermédiation locative, maison-relais)	A évaluer	Financer le projet de développement d'une maison-relais par le SUS à Frontignan Soutien à la création de places en hébergement d'urgence, adaptées aux plus jeunes, afin de contribuer au rattrapage du département Soutenir le SUS dans sa volonté d'étendre ses missions sur l'ensemble du territoire pour proposer des solutions de logements au plus près des réseaux de solidarité Soutenir Habitat Jeunes dans son projet expérimental à destination des jeunes en situation d'urgence pour proposer à la fois des places d'hébergement et un accompagnement social soutenu
Action n°14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	8 333 €	Suvention pour l'appel à projet : 5 projets par appel à projet, 5 000€/projet 50 000 € sur la durée du PLH, soit 8 333€ par an
Action 15 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	A évaluer	Réaliser 2 nouvelles aires d'accueil pour un total de 72 places Réaliser 1 nouvelle aire de grand passage pour un total de 180 places
Action 16 : Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	3 500 €	6 réunions de travail + rapport au sein d'une mission de traduction du volet foncier en programme d'actions en lien avec les partenaires (mission à 20.000 € H.T.)
Action 16 : Développer et animer l'observatoire du foncier	8 333 €	50.000 € sur la durée du PLH, soit 8 333 €/an
Action 18 : Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	3 000 €	La tenue de 2 réunions techniques semestrielles avec les communes, les élus, et la réalisation d'un temps d'échange annuel avec les professionnels sur la durée du PLH
Action 19 : Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire SAM	6 667 €	Etude de 30 à 50.000 €
Action 20 : Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	556 €	Organiser tous les deux ans, une « Journée de l'Habitat » : 1 667€ Coût unitaire : 1 667€, soit 3 334€ sur toute la durée du PLH
Action 21 : Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	1 500 €	Achat de données statistiques
Total (en K€ / an)	2 727 722 €	

APPEL A PROJET 1 : LOGEMENT DURABLE

Modalités de mise en œuvre de l'appel à projet

Thématiques	Le thème de l'appel à projet est défini par la Communauté d'Agglomération, en lien avec les objectifs de son PLH.
Fréquence	La Communauté d'Agglomération peut envisager de lancer 2 appels à projets pendant la durée du PLH.
Processus	<ul style="list-style-type: none"> • La communauté d'agglomération élabore un cahier des charges présentant l'objet de l'appel à projet, les modalités de réponse et le délai pour candidater • Les communes et/ou les partenaires qui souhaitent répondre à l'appel à projet montent un dossier de candidature • Les dossiers de candidature sont examinés par une commission de sélection sur la base d'une grille d'analyse • La commission sélectionne un / des candidat(s) lauréat(s) et les accompagne dans la mise en œuvre du projet (assistance en ingénierie, conseil, aide financière aux études...)
Financements et partenaires	<p>La communauté d'agglomération fixe le budget alloué à l'appel à projet dans le cadre du versement d'une subvention communautaire.</p> <p>Cette aide peut être cumulée avec d'autres aides financières allouées par des partenaires (ANAH, Région, Département...)</p>
Territoire concerné	Toutes les communes de l'agglomération qui le souhaitent peuvent répondre à l'appel à projet

Propositions de rubriques pour le cahier des charges de l'appel à projet

Contexte	Présentation des enjeux et des attentes de l'agglomération liés au thème de l'appel à projets
Procédure de dépôt et de sélection des projets	<p>Etapes à suivre pour le dépôt du dossier de candidature</p> <p>Composition de la commission de sélection des projets</p> <p>Grille des critères analysés pour la sélection des projets (barème de notation)</p>
Montants des aides	Montant de l'aide communautaire et conditions de versement
Contenu du dossier de candidature	<ul style="list-style-type: none"> • Description du projet et réponses apportées aux objectifs visés par l'appel à projet (public ciblé, caractère innovant...) • Description du porteur de projet (commune en lien avec un opérateur soit déjà identifié soit à définir...) • Bilan financier prévisionnel (coût de l'opération, nature des financements déjà identifiés, mobilisation de subventions complémentaires...) • Calendrier prévisionnel • Option : pièces graphiques (plans d'aménagement, étude préalable...)

APPEL A PROJET 2 : LOGEMENT ACTIFS EN MOBILITE

Modalités de mise en œuvre de l'appel à projet

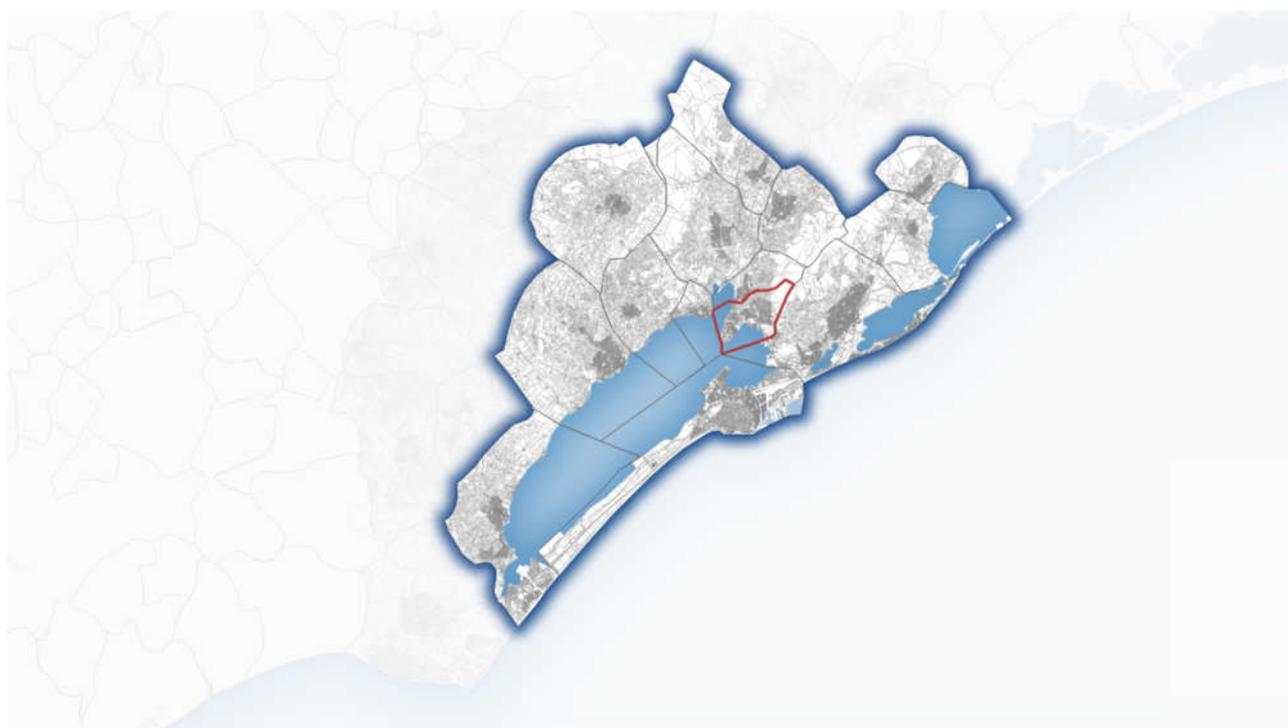
Thématiques	Le thème de l'appel à projet est défini par la Communauté d'Agglomération, en lien avec les objectifs de son PLH.
Fréquence	La Communauté d'Agglomération peut envisager de lancer 2 appels à projets pendant la durée du PLH.
Processus	<ul style="list-style-type: none"> • La communauté d'agglomération élabore un cahier des charges présentant l'objet de l'appel à projet, les modalités de réponse et le délai pour candidater • Les communes et/ou les partenaires qui souhaitent répondre à l'appel à projet montent un dossier de candidature • Les dossiers de candidature sont examinés par une commission de sélection sur la base d'une grille d'analyse • La commission sélectionne un / des candidat(s) lauréat(s) et les accompagne dans la mise en œuvre du projet (assistance en ingénierie, conseil, aide financière aux études...)
Financements et partenaires	<p>La communauté d'agglomération fixe le budget alloué à l'appel à projet dans le cadre du versement d'une subvention communautaire.</p> <p>Cette aide peut être cumulée avec d'autres aides financières allouées par des partenaires (ANAH, Région, Département...)</p>
Territoire concerné	Toutes les communes de l'agglomération qui le souhaitent peuvent répondre à l'appel à projet

Propositions de rubriques pour le cahier des charges de l'appel à projet

Contexte	Présentation des enjeux et des attentes de l'agglomération liés au thème de l'appel à projets
Procédure de dépôt et de sélection des projets	<p>Etapes à suivre pour le dépôt du dossier de candidature</p> <p>Composition de la commission de sélection des projets</p> <p>Grille des critères analysés pour la sélection des projets (barème de notation)</p>
Montants des aides	Montant de l'aide communautaire et conditions de versement
Contenu du dossier de candidature	<ul style="list-style-type: none"> • Description du projet et réponses apportées aux objectifs visés par l'appel à projet (public ciblé, caractère innovant...) • Description du porteur de projet (commune en lien avec un opérateur soit déjà identifié soit à définir...) • Bilan financier prévisionnel (coût de l'opération, nature des financements déjà identifiés, mobilisation de subventions complémentaires...) • Calendrier prévisionnel • Option : pièces graphiques (plans d'aménagement, étude préalable...)

Balaruc-les-Bains

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Balaruc-les-Bains	6851	-0.05%	7332	oui	9,43%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Balaruc-les-Bains	732	122	328	55	49	5	73	12	331	55

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Balaruc-les-Bains
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	+++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

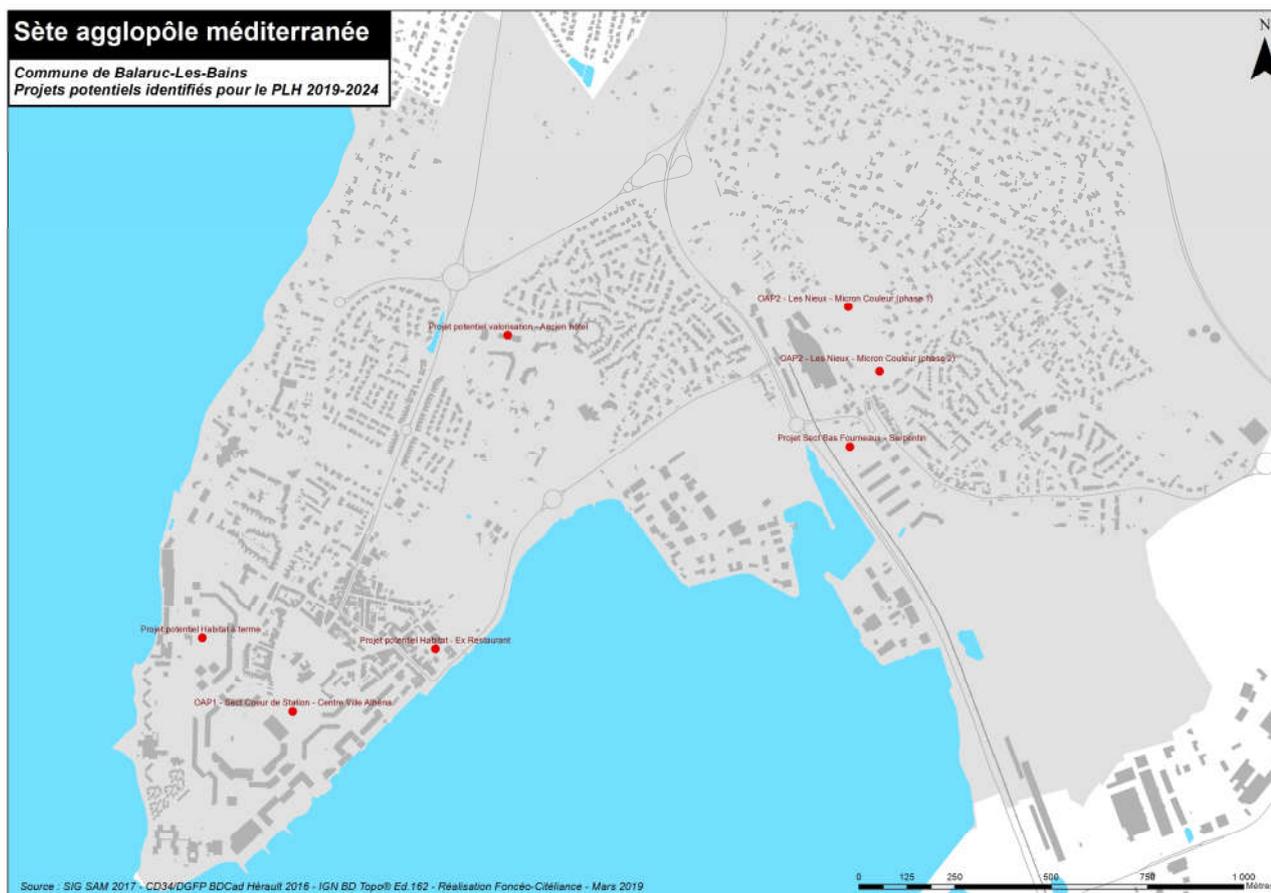
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

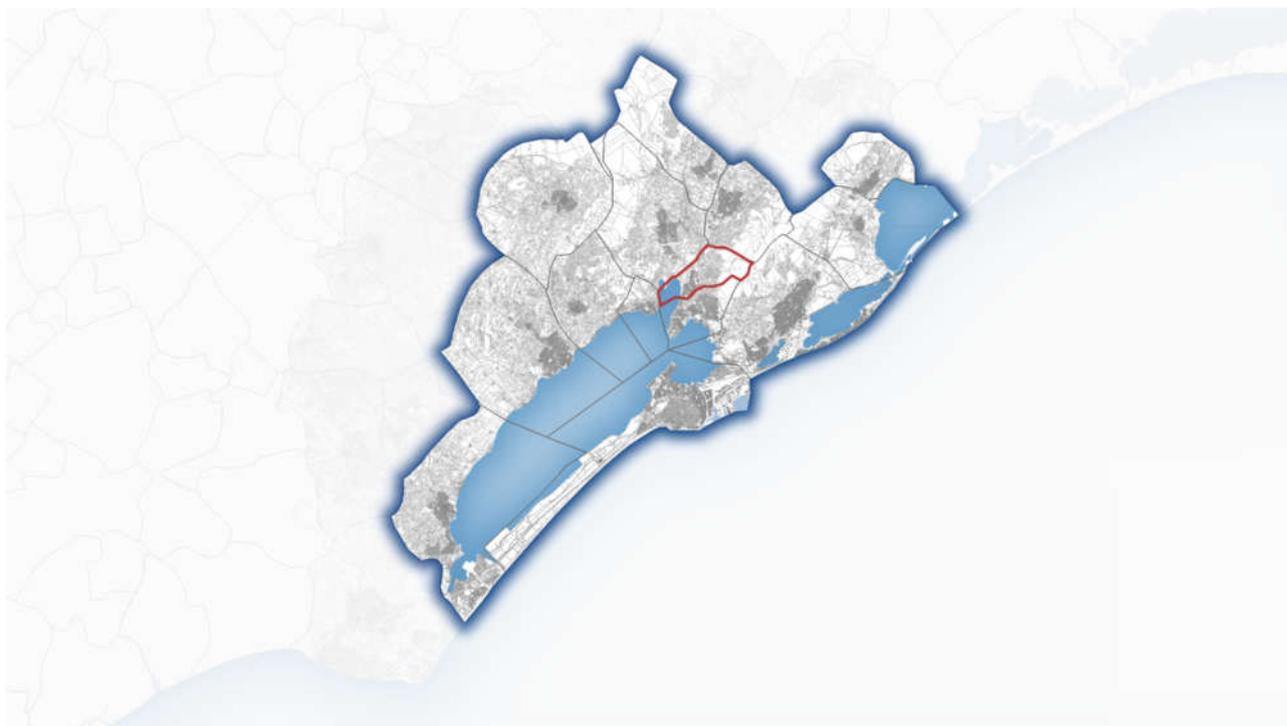
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Balaruc-le-Vieux

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Balaruc-le-Vieux	2611	4.76%	1246	non

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Balaruc-le-Vieux	48	8	4	1	1	0	5	1	39	6

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Balaruc-le-Vieux
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	++
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

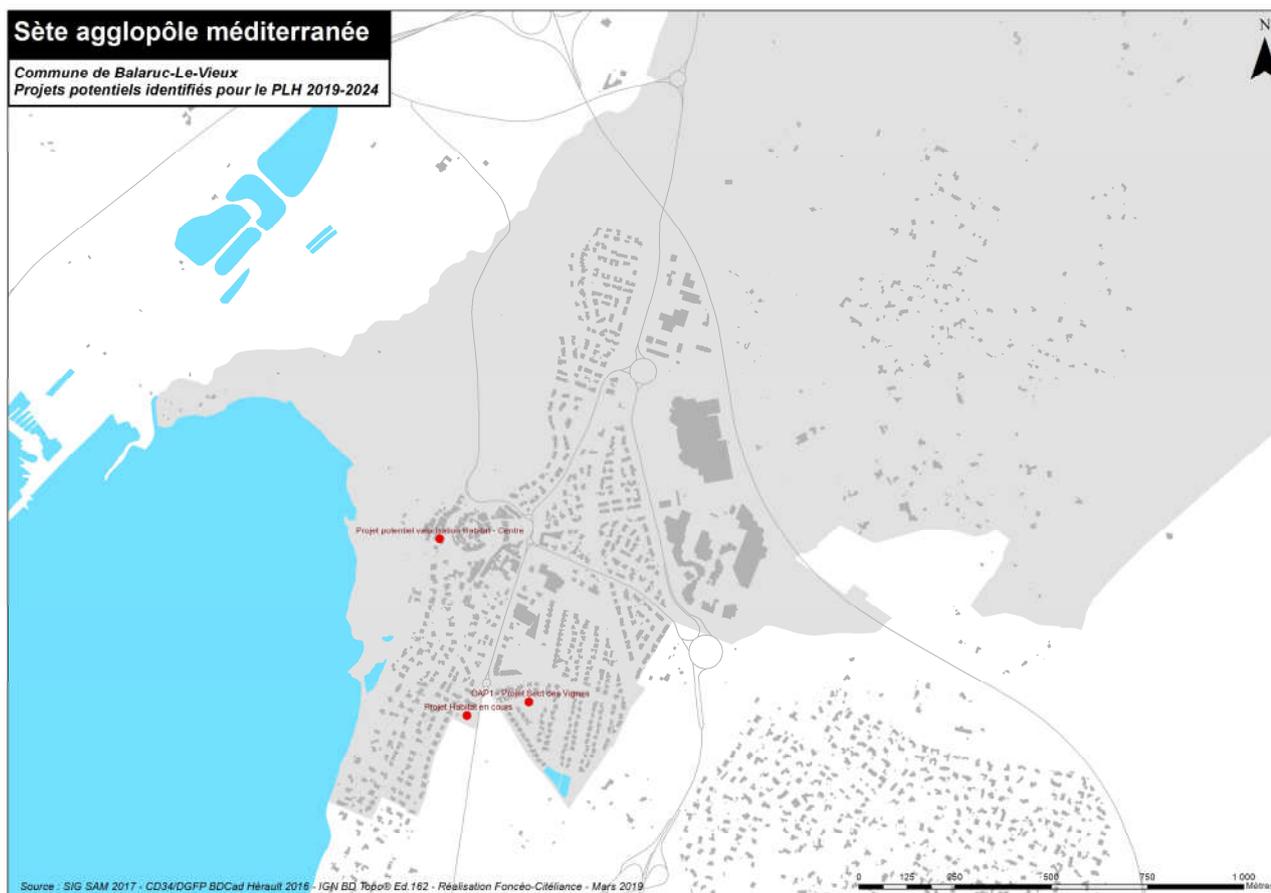
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Bouzigues

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Bouzigues	1724	1.18%	1048	non

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Bouzigues	94	16	8	1	1	0	9	2	77	13

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Bouzigues
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

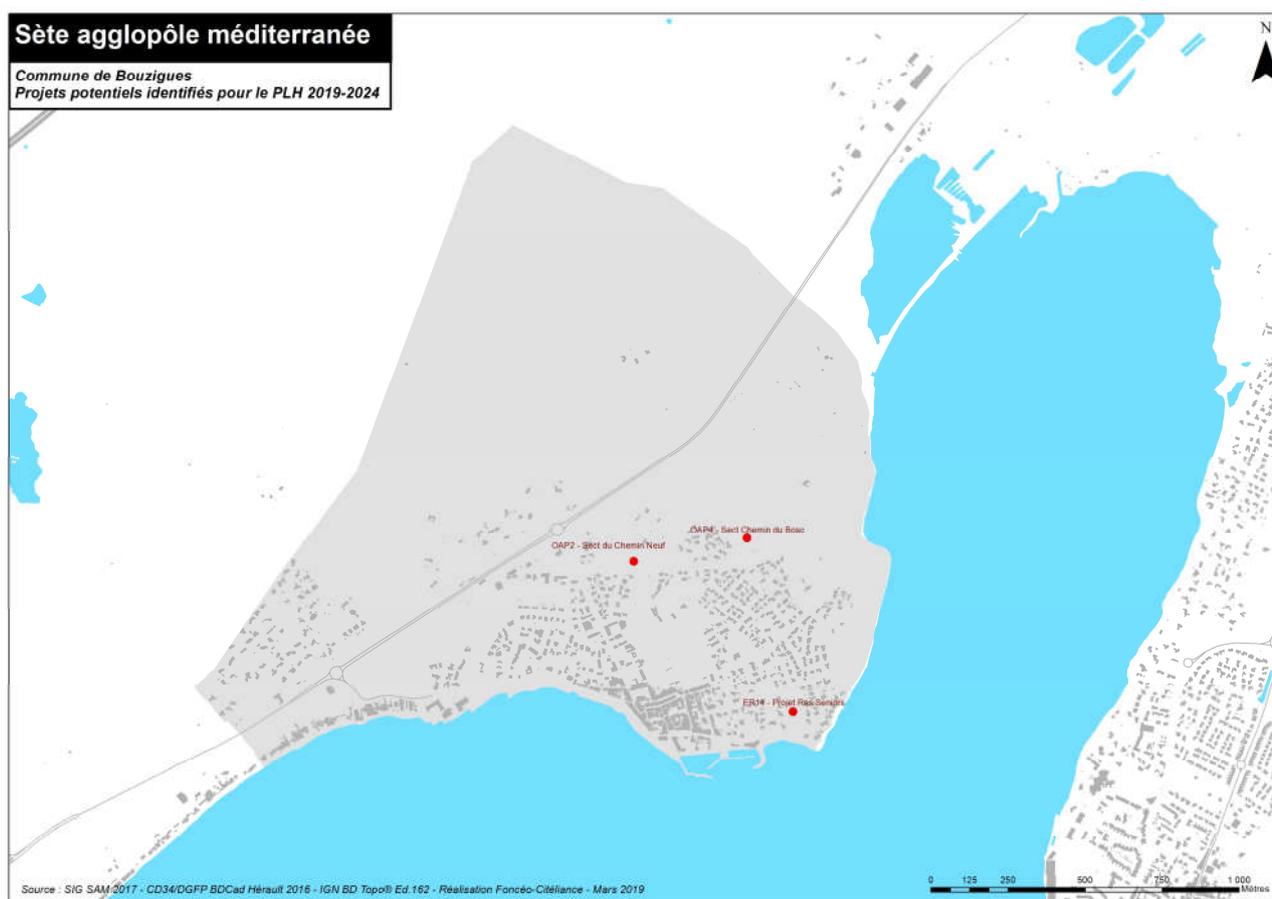
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

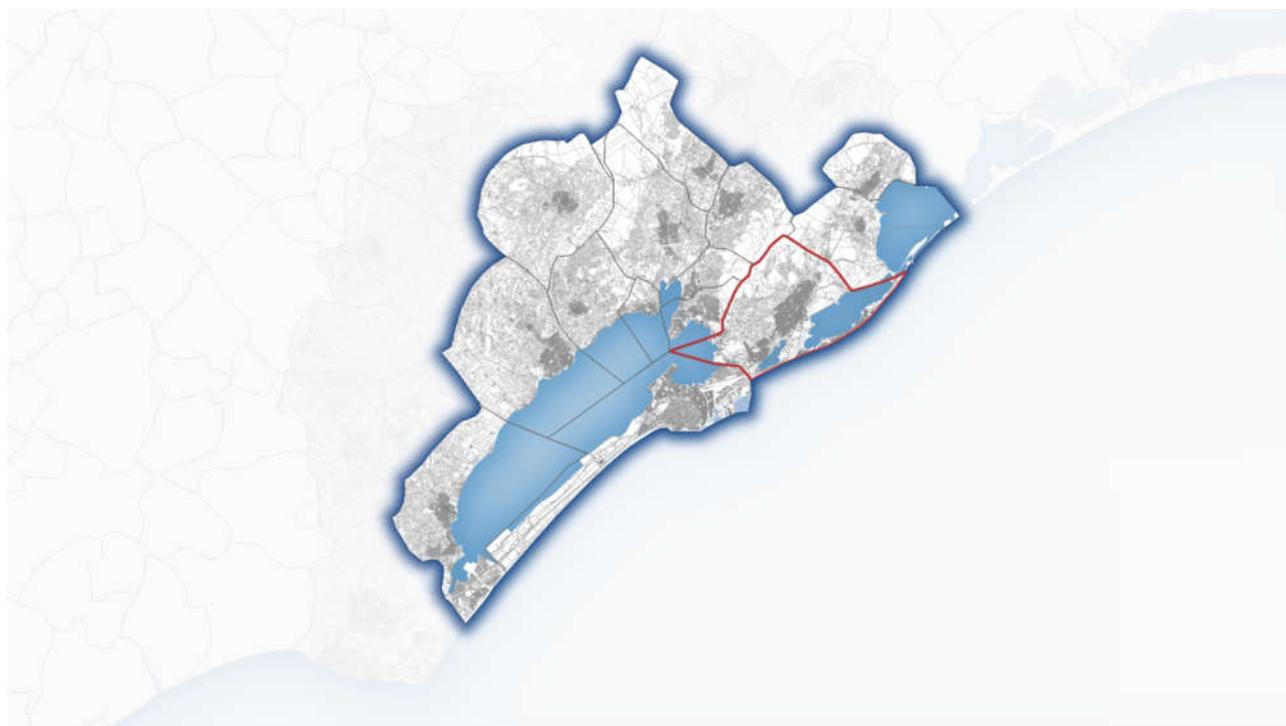
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Frontignan

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Frontignan	22771	0.22%	13473	oui	16,74%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition- amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Frontignan	878	146	509	85	72	13	88	15	281	47

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Frontignan
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+++
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	+++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

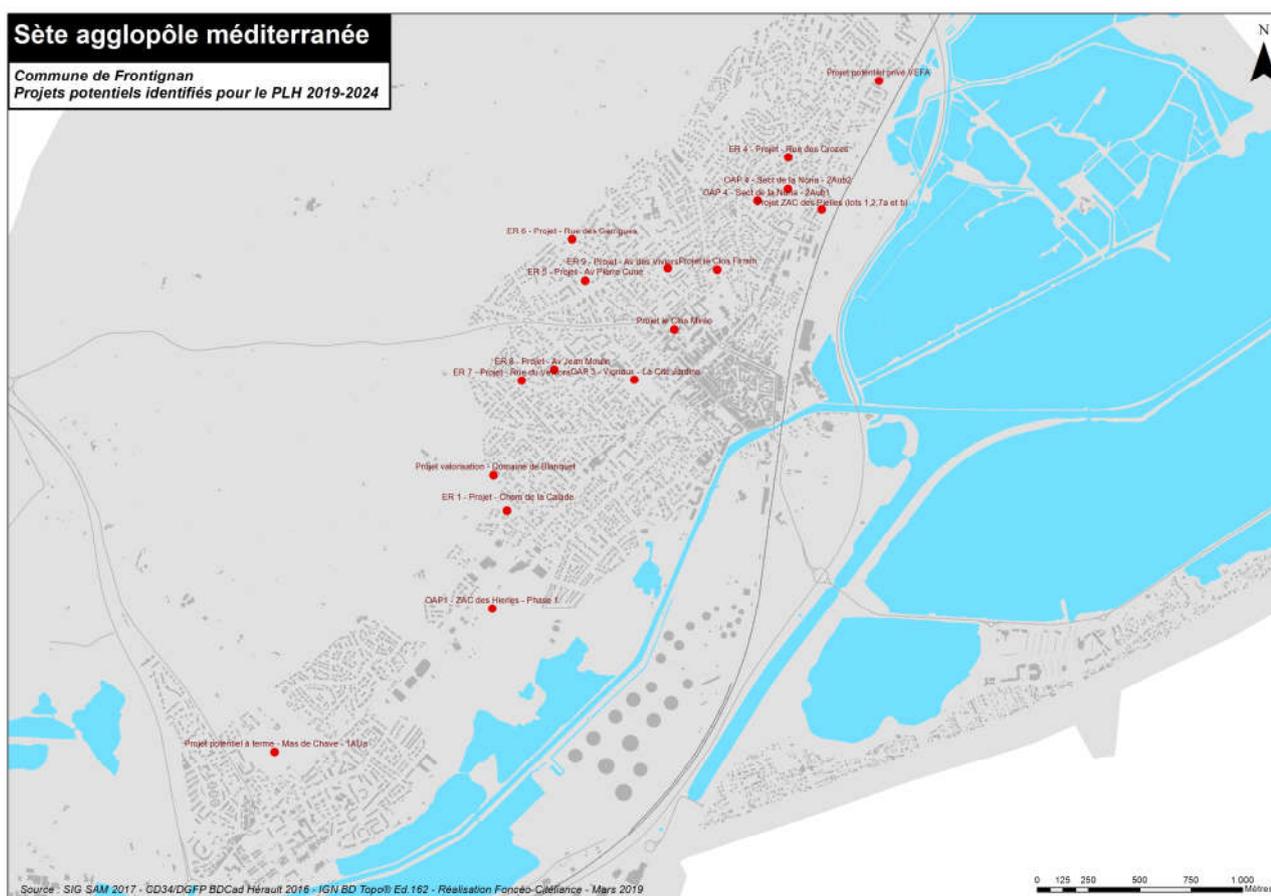
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

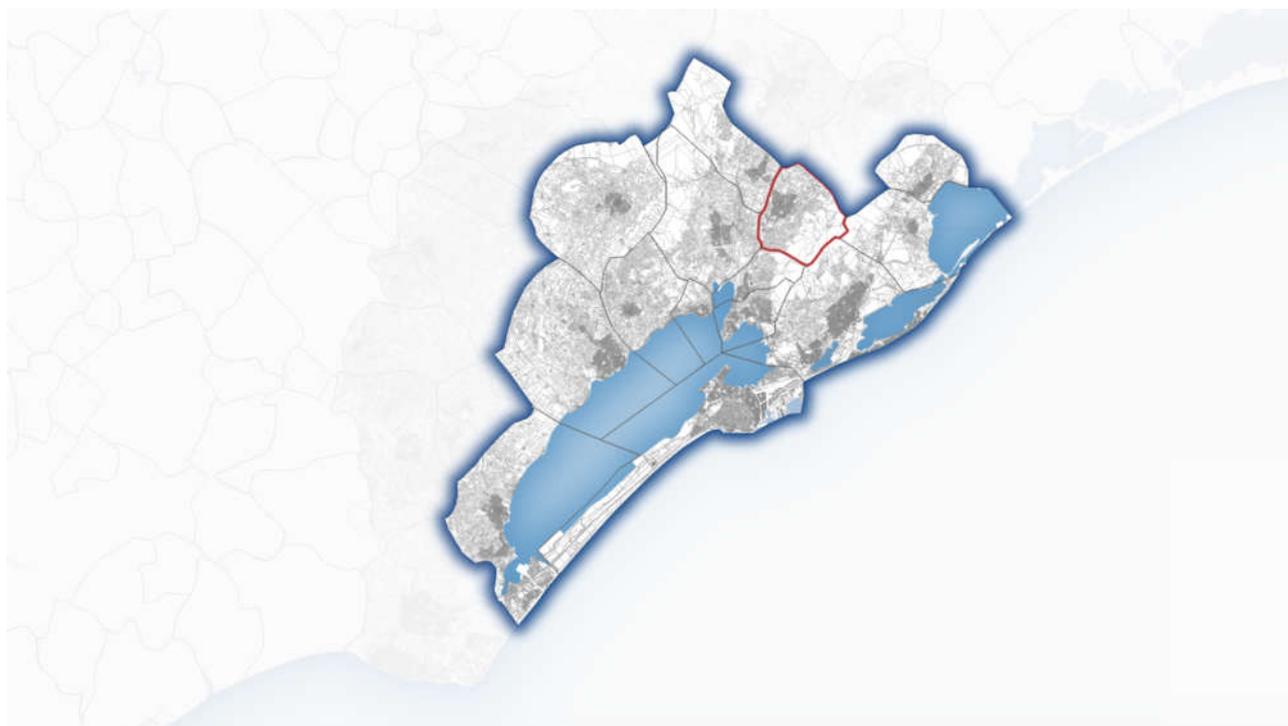
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Gigean

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Gigean	6399	2.39%	2661	oui	8,62%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Gigean	385	64	218	36	33	4	38	6	128	21

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Gigean
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+++
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

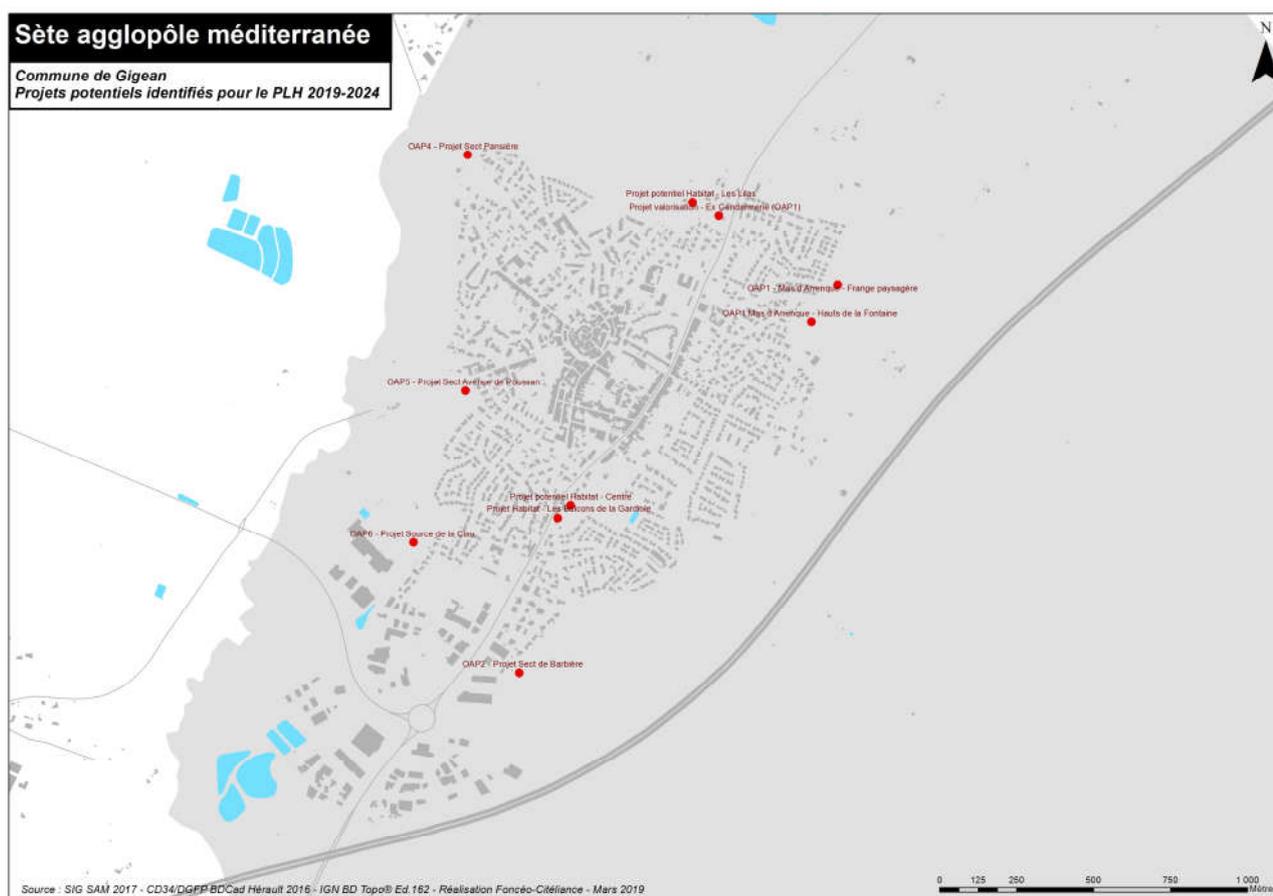
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

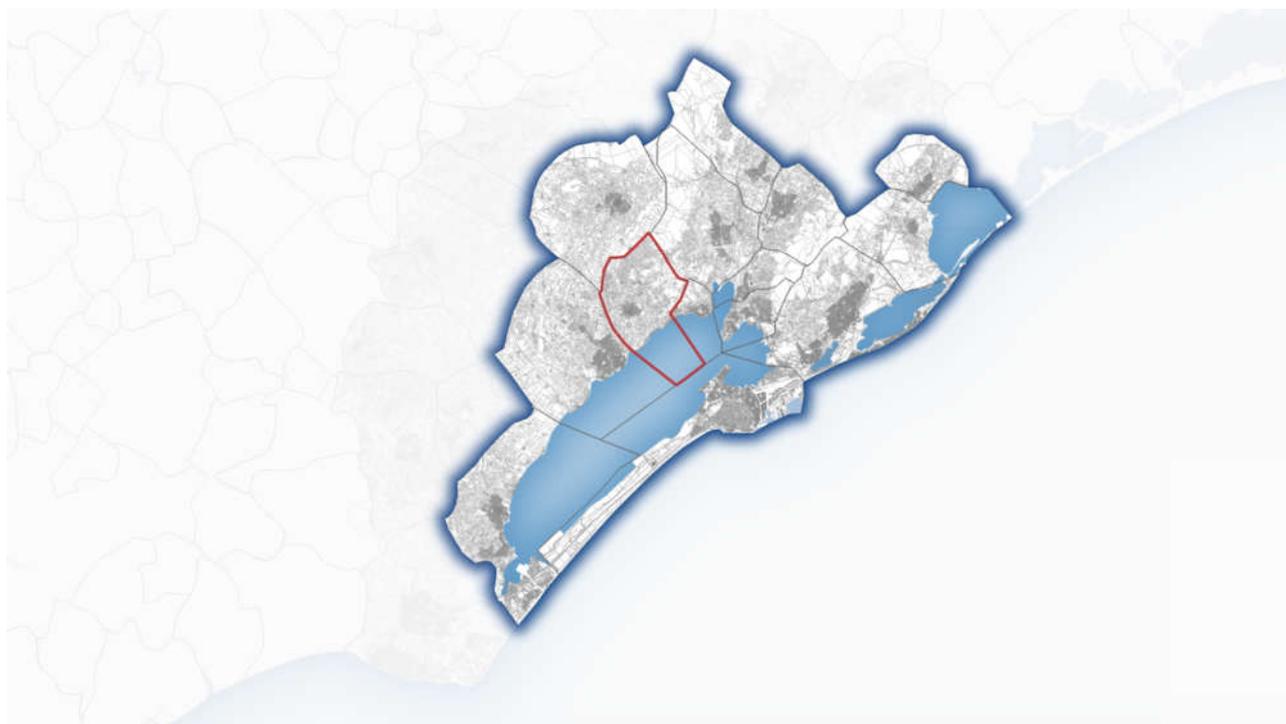
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Loupian

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Loupian	2161	0.65%	1213	non

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Loupian	152	25	60	10	9	1	15	3	77	13

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Loupian
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

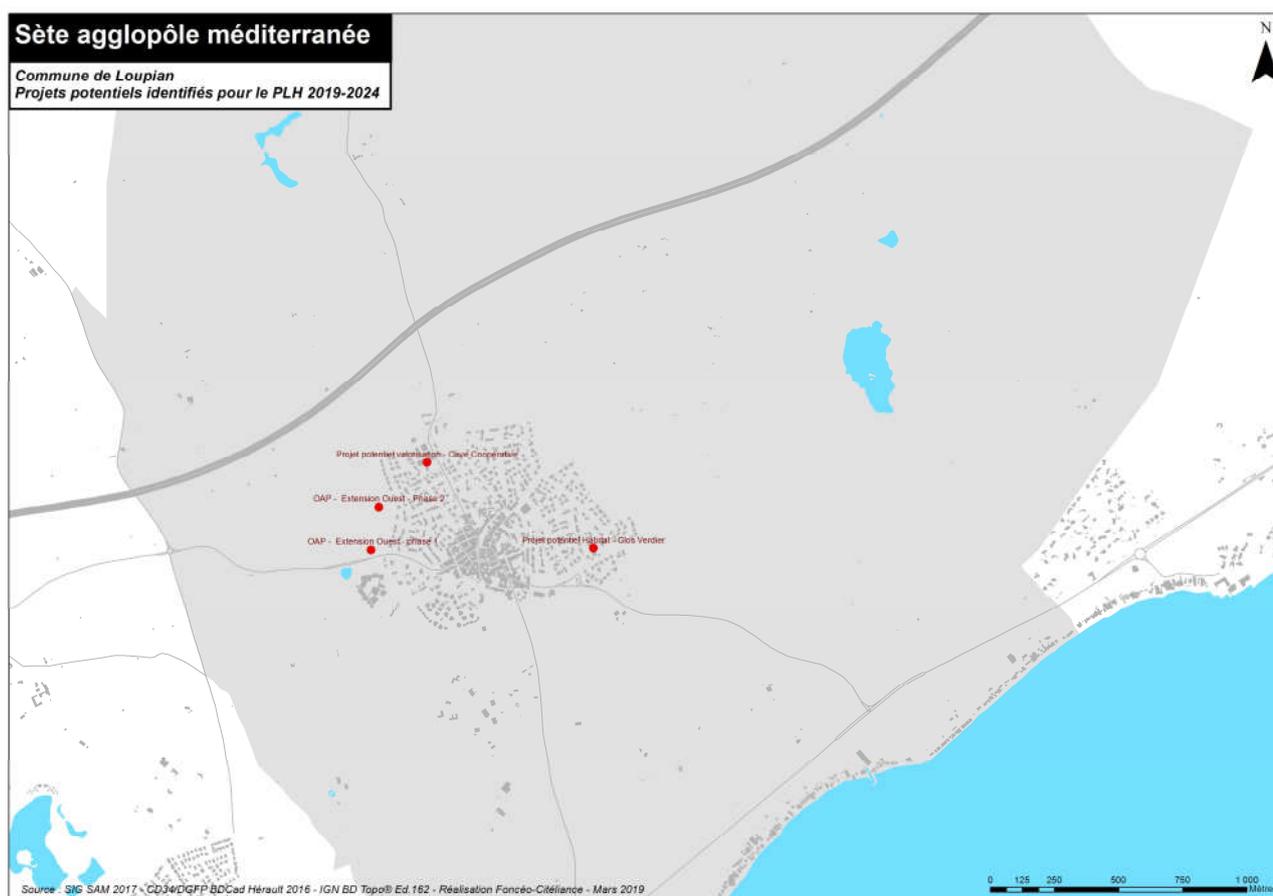
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Marseillan

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Marseillan	7808	-0.19%	9916	oui	7,31%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Marseillan	1300	217	467	78	70	8	130	22	703	117

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Marseillan
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	+++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	+++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

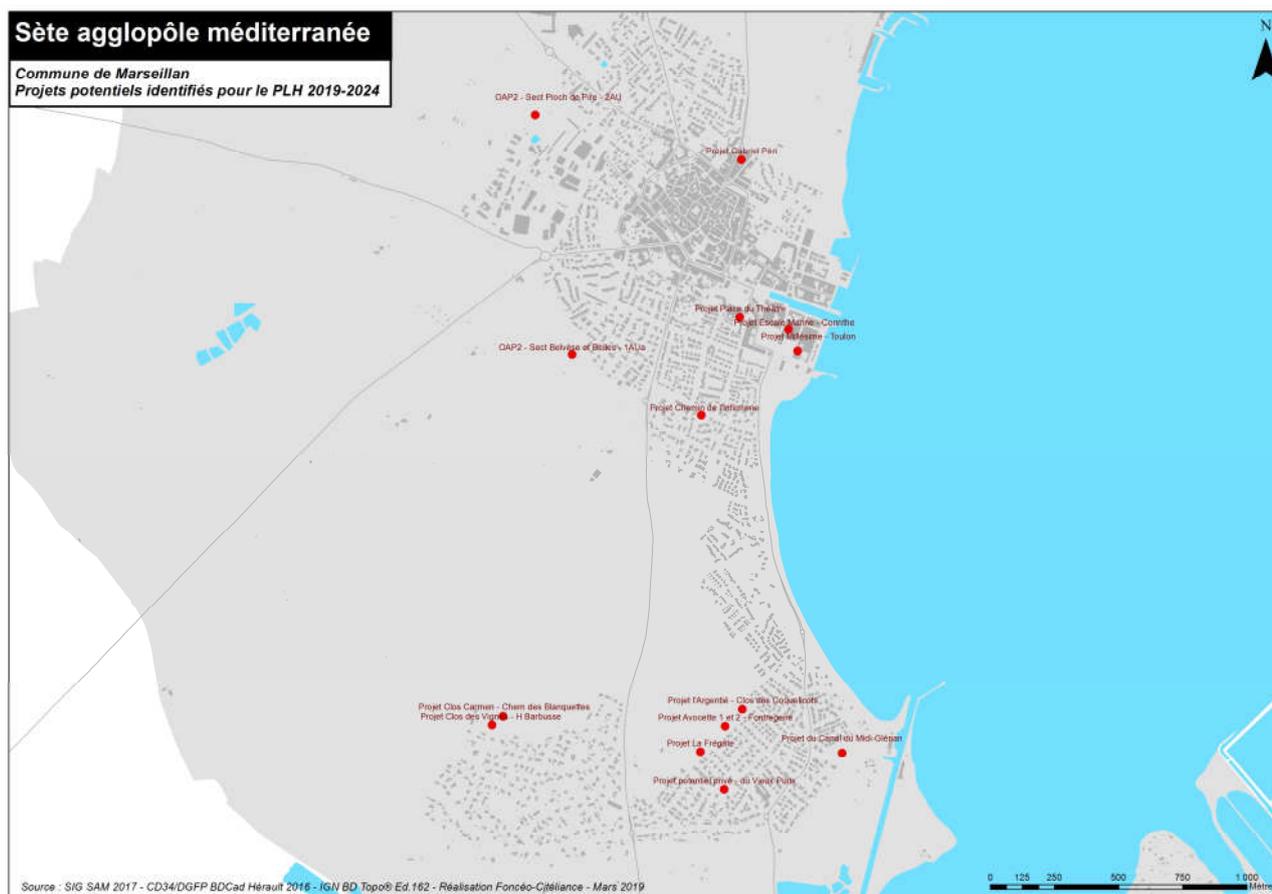
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

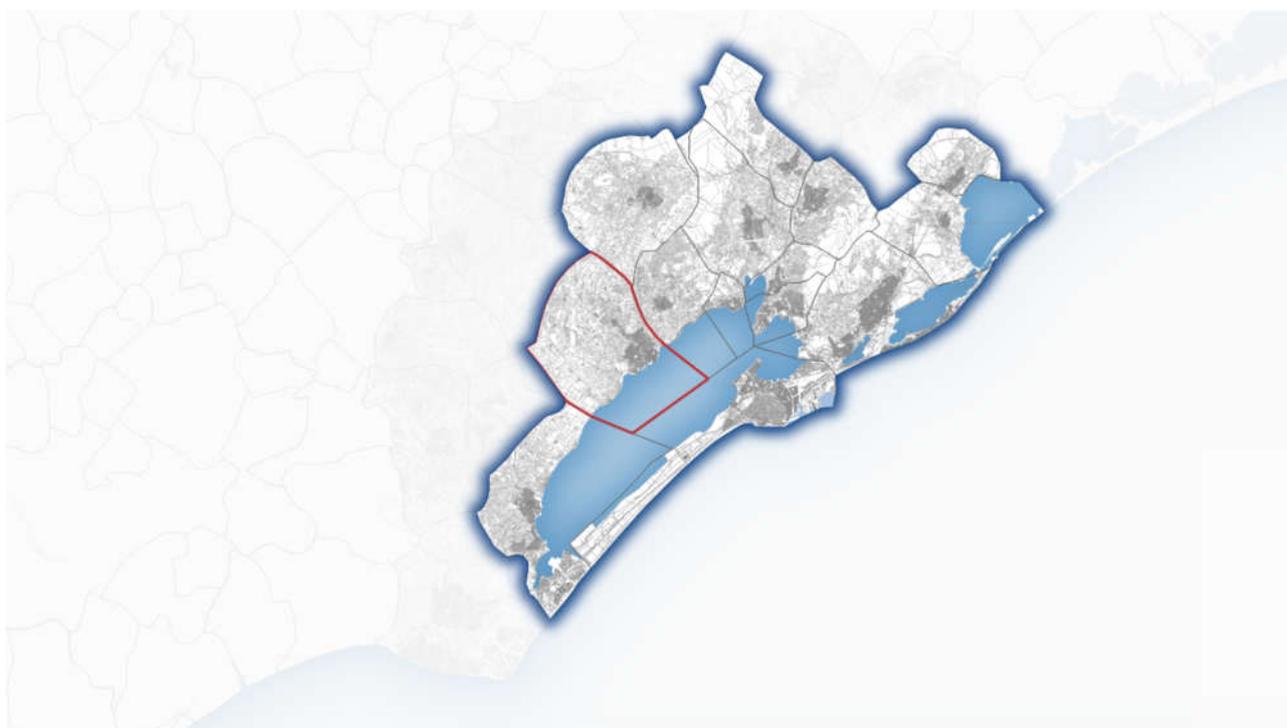
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Mèze

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Mèze	11537	1.86%	6516	oui	10,57%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Mèze	529	88	225	38	34	4	53	9	251	42

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Mèze
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	+++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

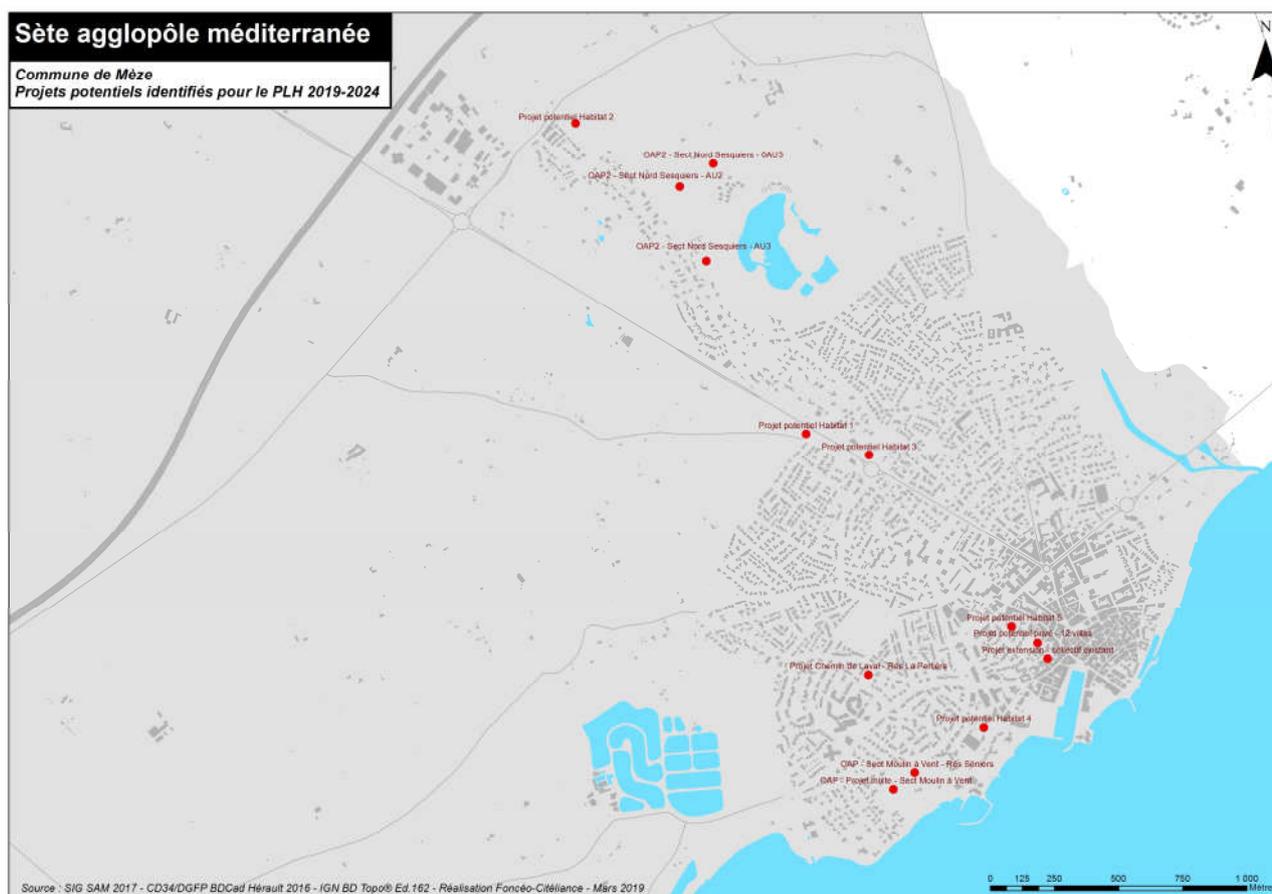
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

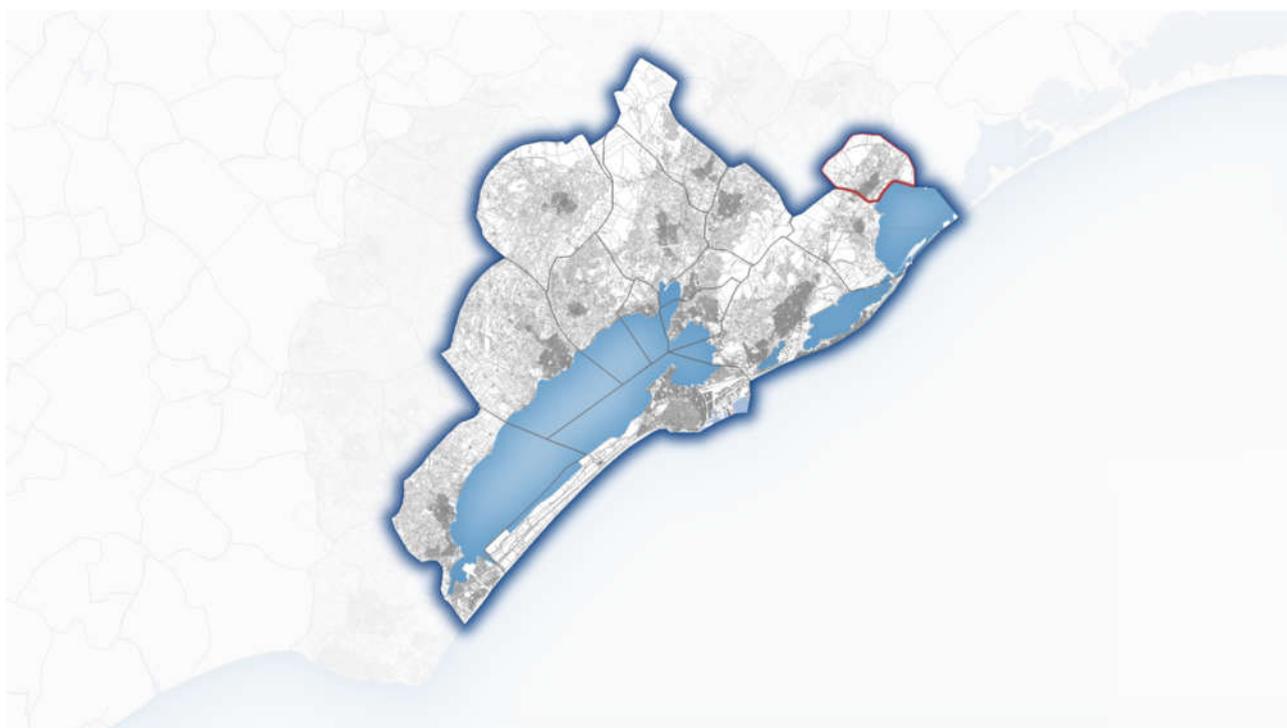
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Mireval

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Mireval	3346	0.43%	1512	non	0

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Mireval	82	14	41	7	6	1	8	1	33	6

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Mireval
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+++
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

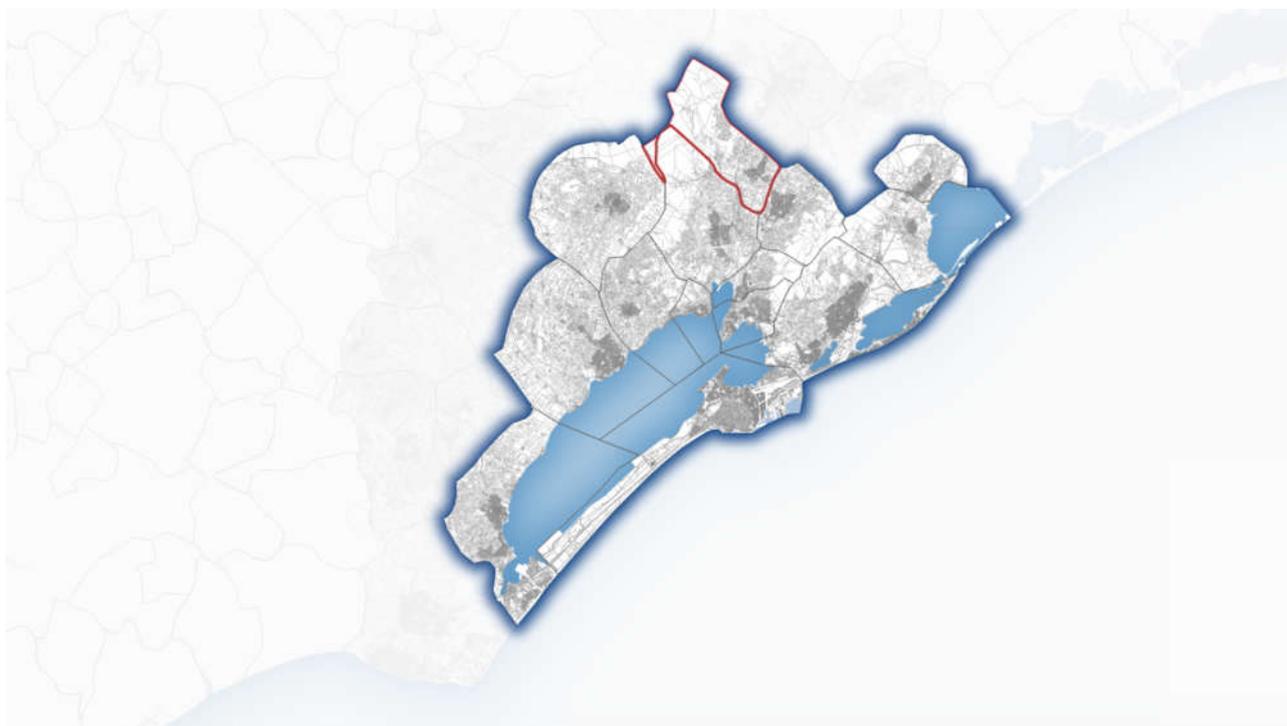
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Montbazin

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Montbazin	2999	0.21%	1310	non

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Montbazin	88	15	23	4	3	0	9	1	56	9

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Montbazin
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	+++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

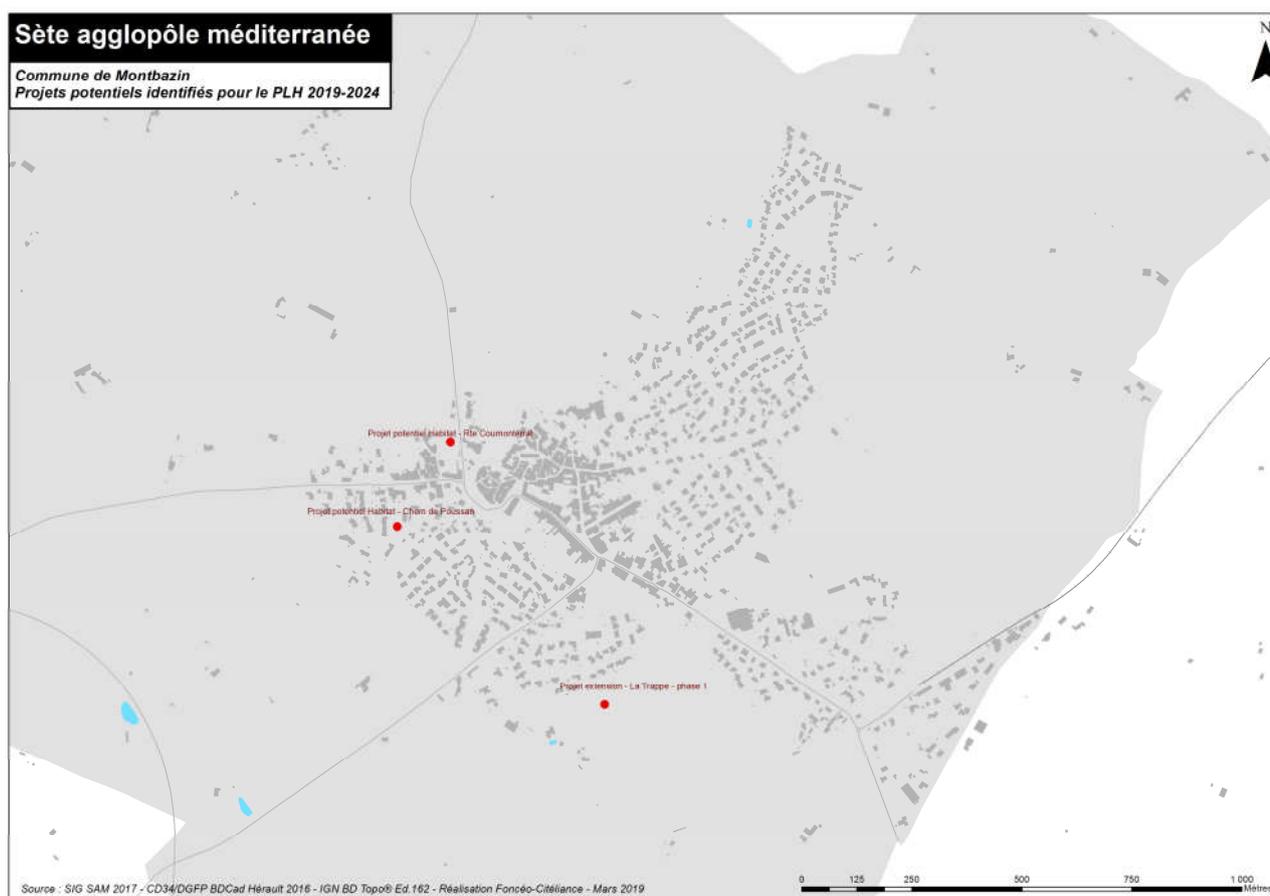
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

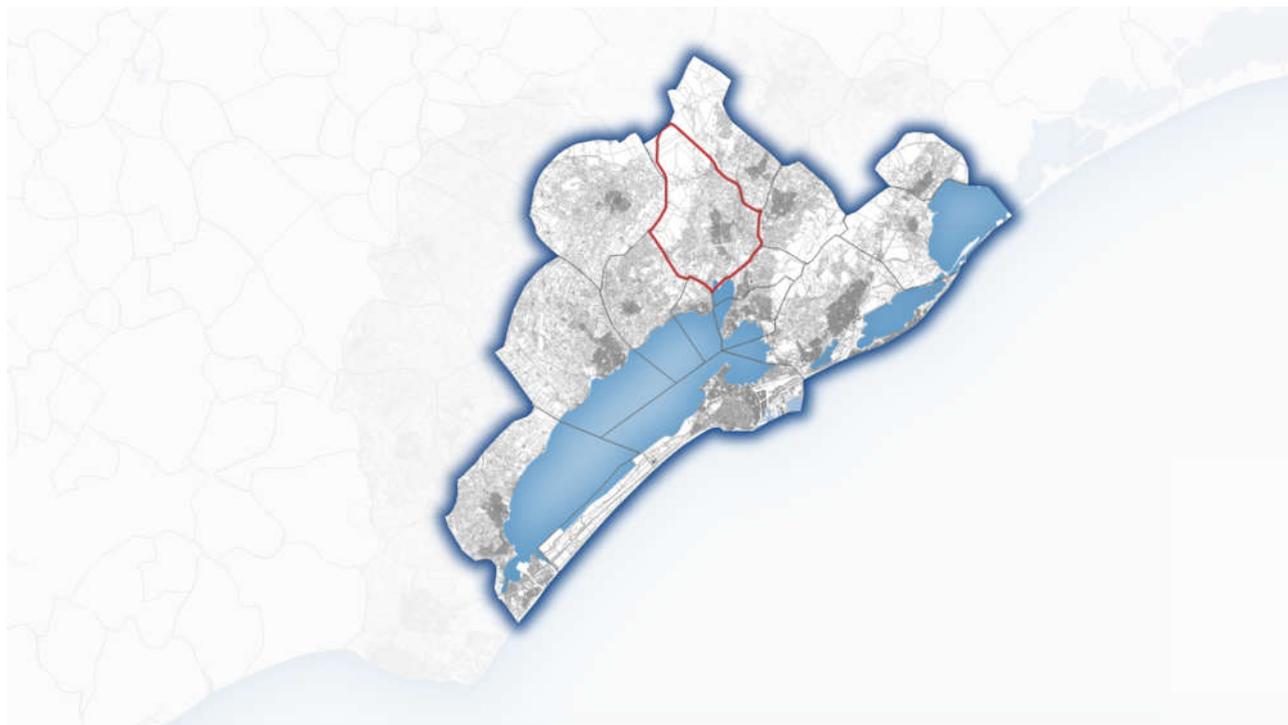
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Poussan

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Poussan	6030	2.91%	2761	oui	1,83%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Poussan	469	78	224	37	34	4	47	8	198	33

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Poussan
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	++
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

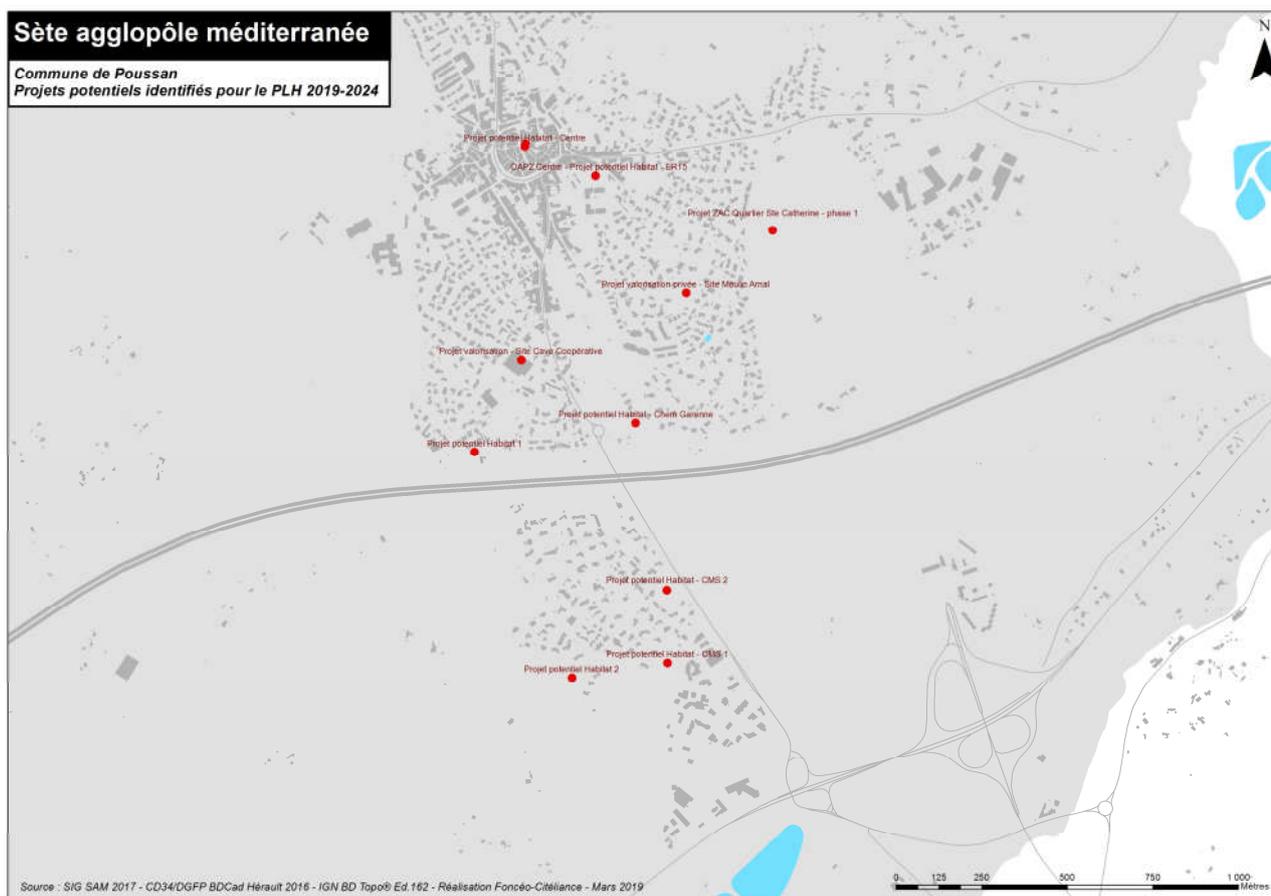
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Sète

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU	Taux de logement social au 01/01/2018 selon inventaire SRU
Sète	43620	0.39%	31509	oui	20,10%

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Sète	2123	354	695	116	98	18	212	35	1216	203

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Sète
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+++
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+++
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+++
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	+++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+++
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	+++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+++
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	++
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	++
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	+++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	+++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	+++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

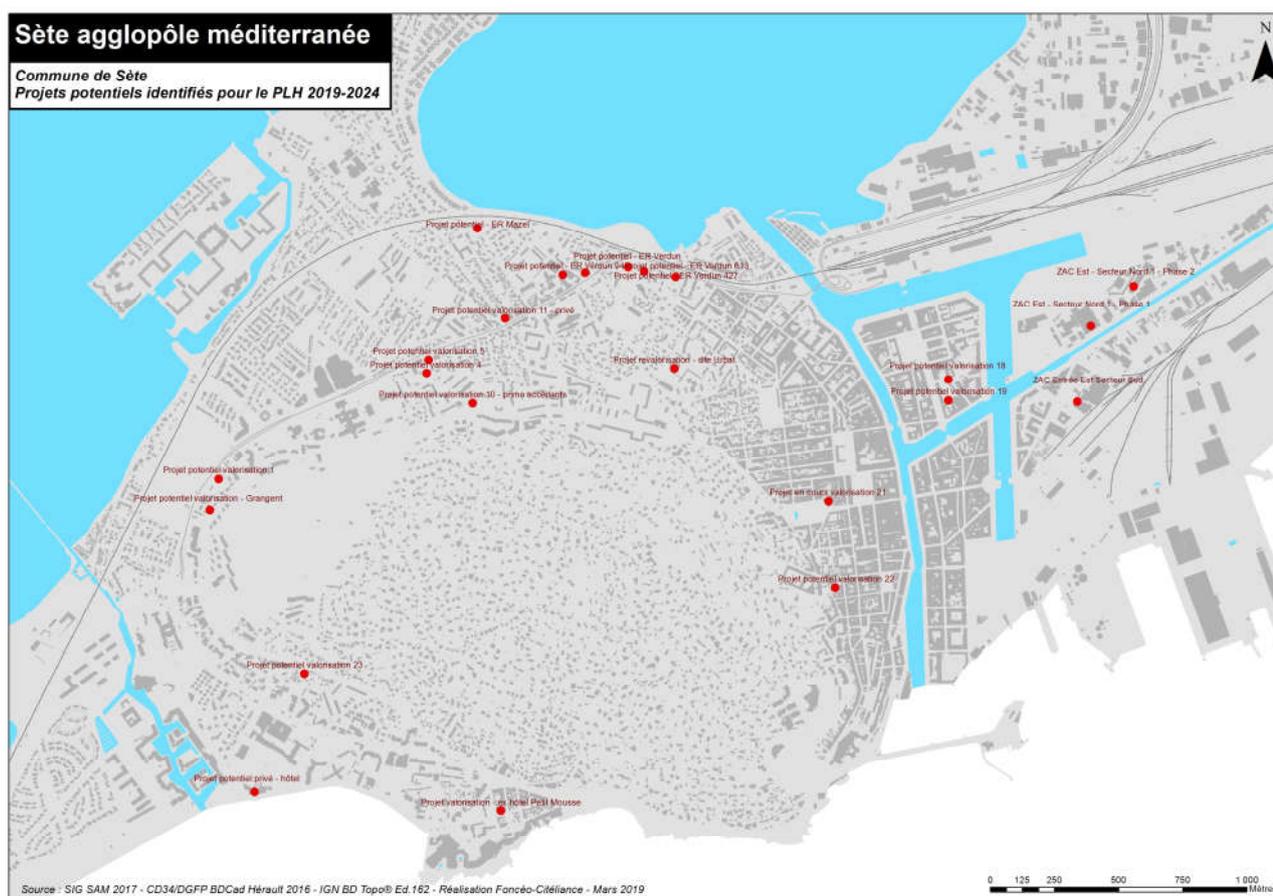
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

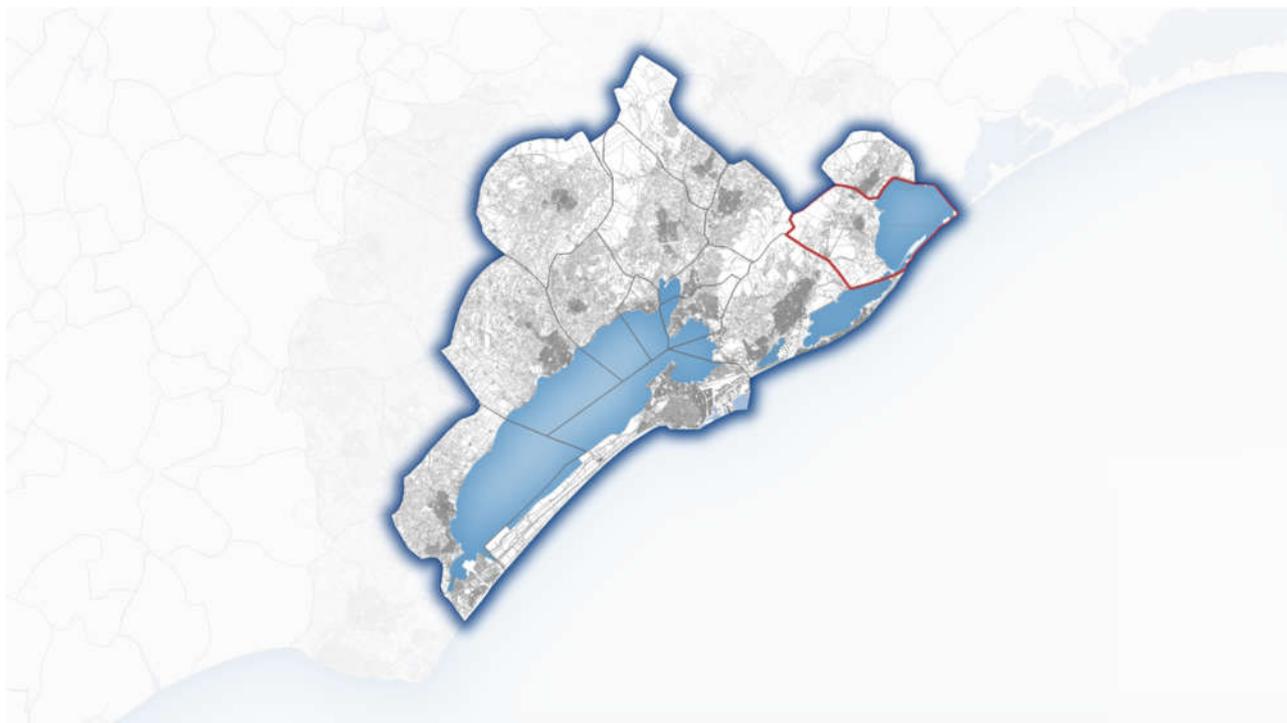
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Vic-la-Gardiole

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Vic-la-Gardiole	3244	2.59%	2275	non

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Vic-la-Gardiole	173	29	68	11	10	1	17	3	87	15

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Vic-la-Gardiole
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	+
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	++
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	++
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	++
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

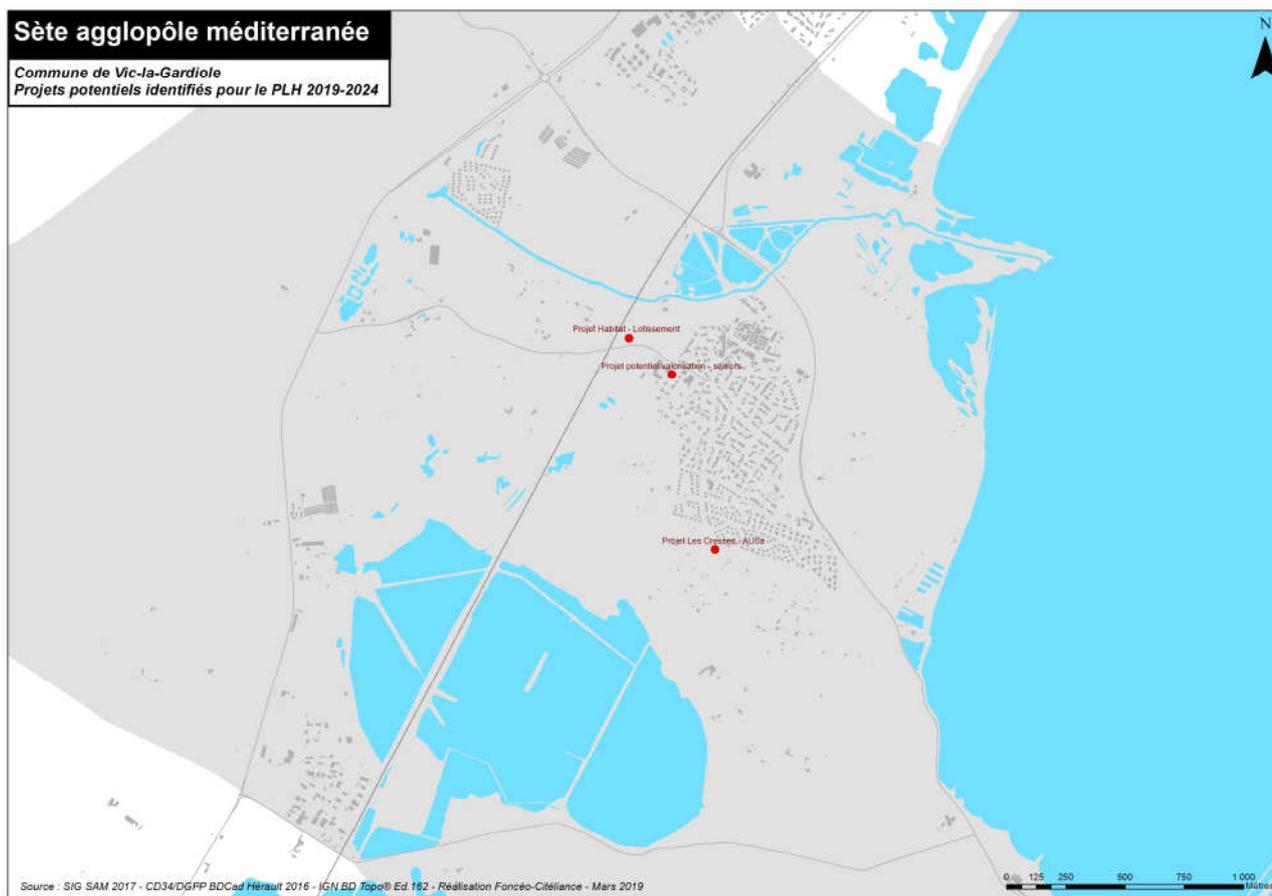
NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

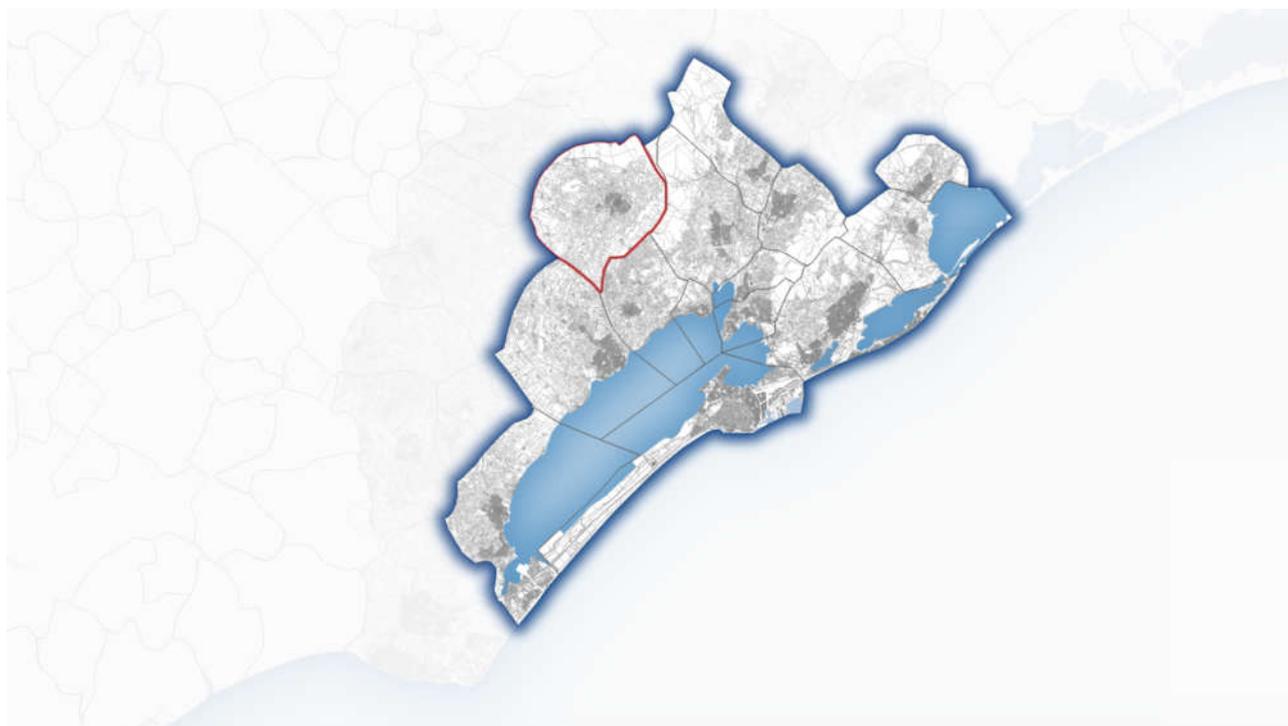
+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS



Villeveyrac

Fiche communale



DONNEES DE CADRAGE (INSEE 2015)

Commune	Population 2015	Taux d'évolution annuel de la population 2010-2015	Logements 2015	Commune concernée par un objectif SRU
Villeveyrac	3777	3,61%	1693	commune SRU exemptée

OBJECTIFS PLH 2019-2024

Commune	Objectif total		Locatif social		dont		Accession sociale		Secteur non-aidé	
	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an	neuf (par an)	acquisition-amélioration (par an)	total 2018-2023	par an	total 2018-2023	par an
Villeveyrac	145	24	71	12	11	1	14	2	59	10

DECLINAISON DU PROGRAMME D' ACTIONS

Orientation	Actions	Villeveyrac
Orientation 1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement	1. Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire	+++
Orientation 2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant les parcours résidentiels ascendants	2. Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)	+
	3. Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants	+
	4. Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques	+
Orientation 3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant	5. Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire	++
	6. Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL	+
Orientation 4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres-bourgs	7. Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat	+++
	8. Amplifier le traitement de l'habitat indigne	+++
	9. Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités	++
	10. Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées	+
Orientation 5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir	11. Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap	+
	12. Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)	+
	13. Mettre en œuvre une régulation du marché du logement prenant en compte les besoins des actifs locaux	+
	14. Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)	+
	15. Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions	+
Orientation 6 : Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation	16. Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH	+++
	17. Développer et animer l'observatoire du foncier	++
	18. Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier	++
	19. Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire	++
Orientation 7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH	20. Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires	+++
	21. Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH	+++

Légende

NC non concerné

+ enjeu faible

++ enjeu modéré

+++ enjeu important

CARTOGRAPHIE DES PROJETS

