



**PLAN DEPARTEMENTAL
DE L'HABITAT
2021-2026**

■ I. Un nouveau PDH pour l'Herault

Un nouveau plan pour le département

Bilan PDH 2011 - 2016

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



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

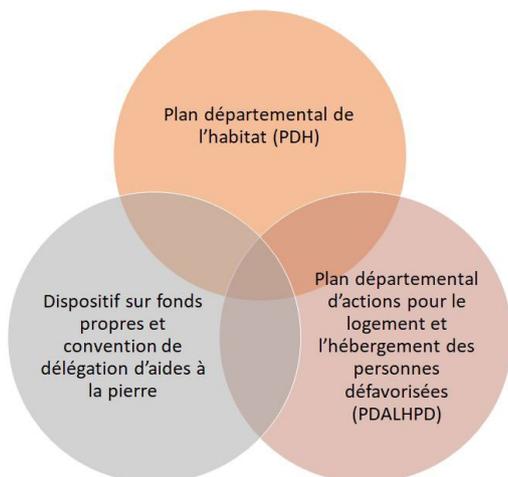
Sur la base d'un diagnostic du fonctionnement des marchés du logement dans le département et au vu des évolutions socio-économiques, il définit les grandes orientations d'une politique concertée pour les six années à venir.

Un cadre stratégique et transversal

En cohérence avec les schémas départementaux et en complémentarité avec les programmes locaux de l'habitat, le plan départemental de l'habitat se dote

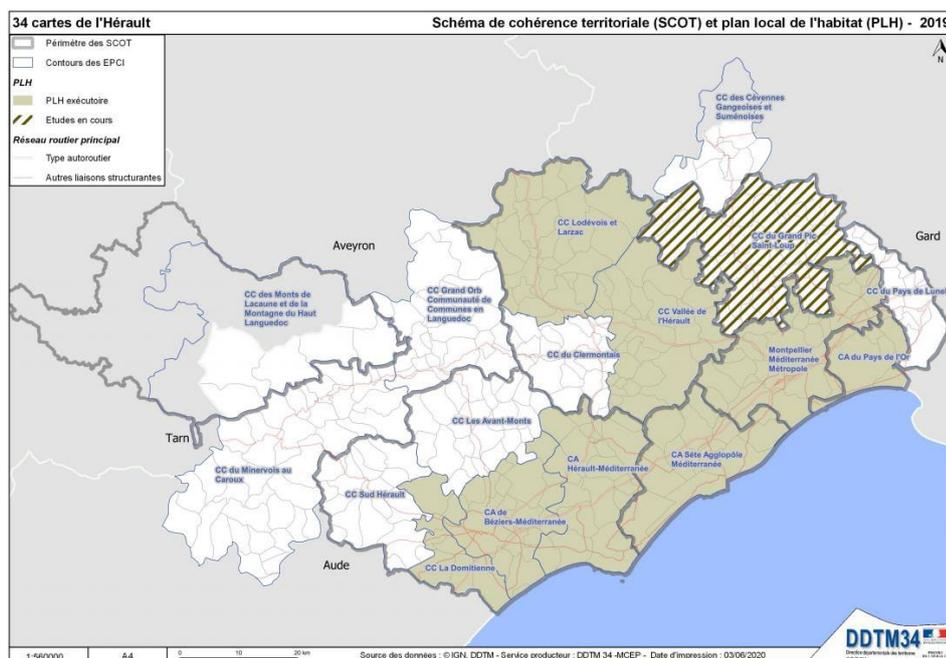
d'un programme d'action opérationnel visant à adapter l'habitat aux enjeux sociaux et environnementaux.

Le PDH vise une cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales...



- Le PDH assure la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales en prenant en compte les besoins en logement et en hébergement identifiés au Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Le dispositif d'aides à la pierre sur fonds propre du Conseil Départemental et les conventions de délégation sont des réponses opérationnelles à ces grandes orientations.

... et entre les politiques locales de l'habitat



Le PDH vise à lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales en assurant la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les intercommunalités couvertes par un programme local de l'habitat (PLH) et celles menées dans le reste du département. En effet en 2019, 8 PLH sont opposables dans l'Hérault et définissent une politique concertée sur l'habitat à l'échelle de leur intercommunalité.

→ Sur le littoral héraultais, entièrement couvert par des PLH, les politiques développées visent à répondre à un fort besoin en logements selon 4 principes :

- Conforter une production de logements diversifiés pour répondre aux besoins des populations ;
- Renforcer une offre adaptée aux besoins des publics spécifiques ;
- Requalifier le parc existant et redynamiser les centres-bourgs ;
- Apporter une réponse cohérente à l'échelle des territoires.

→ Le reste territoire de l'Hérault est peu couvert par les PLH.

En effet, on compte deux PLH (et un troisième en cours de construction). Quoique qu'il soit moins urbanisé que le littoral, il porte également des enjeux importants en matière de l'habitat. Hormis la CC du Pays de Lunel, les territoires en question :

- le grand nord-est, à dominante rurale, mais qui connaît des dynamiques de périurbanisation significatives ;

- le grand nord-ouest, territoire rural confronté au vieillissement de sa population et au défi de la revitalisation de ses centres-bourg.

Ici particulièrement, les politiques de l'habitat gagnent à être considérées à des échelles supra-intercommunales afin de mutualiser la réponse aux enjeux spécifiques des différents territoires.

Une forte mobilisation des territoires à son élaboration

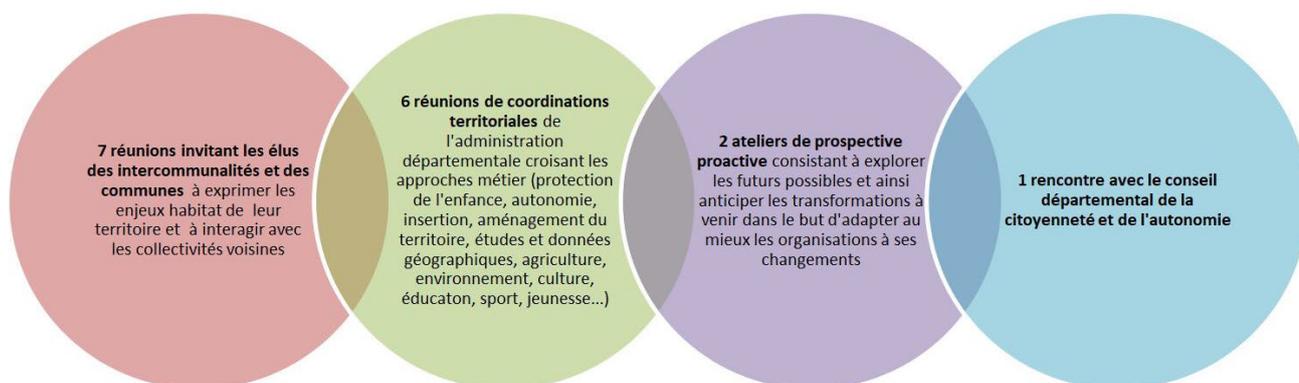
La concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat :

- > 7 réunions territoriales
- > 130 élus et techniciens réunis

Au-delà d'une approche descriptive et quantitative des besoins en logement, la concertation a pour finalité d'inviter les acteurs du territoire à débattre des enjeux de l'habitat à une échelle supra intercommunale. De

cette réflexion émerge un plan d'action qui se donne l'ambition de fédérer des acteurs autour de projets innovants, répondant notamment aux besoins des publics accompagnés par le Département.

La concertation, menée conjointement par l'Etat et le Département, est prévue auprès des intercommunalités ayant adopté un PLH ou délibéré pour en engager un (art. L302-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation). Ici, elle a été élargie à l'ensemble des intercommunalités et communes du département.



Concertation territoriale sur les enjeux des politiques de l'habitat

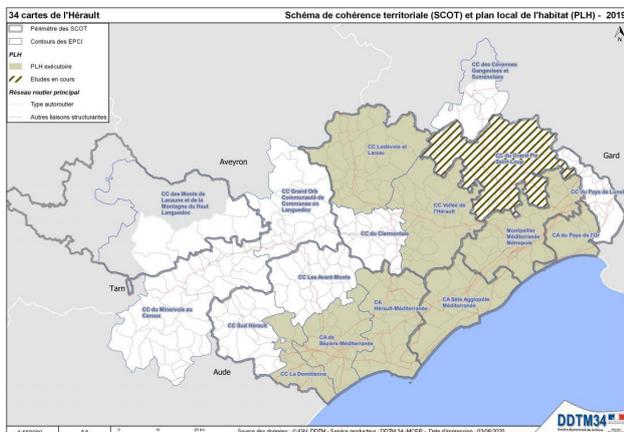
La concertation élargie aux acteurs des politiques locales de l'habitat a permis, d'une part, de confirmer et partager les éléments de diagnostic, et d'autre part, de dégager des pistes de stratégies nouvelles dans tous les domaines touchant à l'habitat.

Idees fortes

L'aménagement du territoire de l'Hérault doit concilier des enjeux territoriaux multiples : reconquête des centres anciens, lutte contre l'étalement urbain, protection des espaces naturels et du littoral. Les politiques de l'habitat y jouent un rôle central et ont donc été discutées au regard du développement économique, des stratégies foncières, de la politique d'aide au logement, des formes d'habitat, ... Entre le constat d'une évolution des attentes des habitants et la nécessaire adaptation des formes urbaines liée au changement climatique, un modèle d'habitat innovant est à expérimenter.

■ II. Enjeux

Une croissance démographique importante



L'Hérault c'est :

- > **1 120 190** habitants
- > **11** villes à plus de **10 000** habitants
- > **40,9%** de la population réside dans la Métropole dont **24,8%** à Montpellier
- > **+ de 80%** de la population réside sur le littoral

L'Hérault est le 5^e département de France le plus dynamique en rythme annuel de croissance. L'évolution annuelle moyenne est de 1,4%. Cette augmentation est essentiellement due au solde migratoire (1,1%). Les 4 EPCI qui connaissent les plus fortes croissances démographiques sont la CC les Avant-Monts, le Clermontais, la Vallée de l'Hérault, et la Métropole.

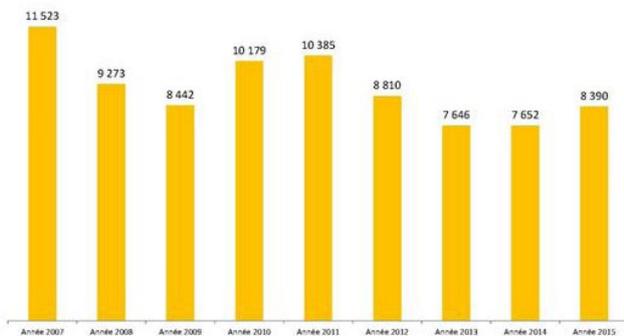
Le centre Hérault attire une population à la recherche d'un foncier disponible moins cher que dans le péri-urbain montpellierain. Il conforte son attractivité avec les dessertes par l'A75 et l'A750.

Le littoral connaît des progressions moins importantes et l'ouest héraultais une population qui stagne ou diminue.

Le département est également très dynamique en termes de création d'emplois : + 25 000 emplois supplémentaires entre 2009 et 2014 soit une augmentation annuelle de 1,27% (0,46% en France). Il est particulièrement élevé dans la CC de la Domitienne, dans la CA de Pays de l'Or et sur une large bande Centre-Hérault - Pic-Saint-Loup - Gangeois. Mais cette dynamique est insuffisante pour absorber l'augmentation de population.

Une croissance du parc de logement qui fluctue

Logements commencés dans l'Hérault de 2007 à 2015



En 2015, l'Hérault compte près de 700 000 logements : $\frac{3}{4}$ sont des résidences principales dont la part se renforce au détriment des résidences secondaires.

Entre 2007 et 2015, 82 300 logements ont été construits dont 48% sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole où la part du collectif est la plus importante.

Malgré une reprise de la construction en 2010-2011, le pic de 2007 n'a jamais pu être atteint à nouveau.

Un département avec des problématiques sociales

L'Hérault c'est :

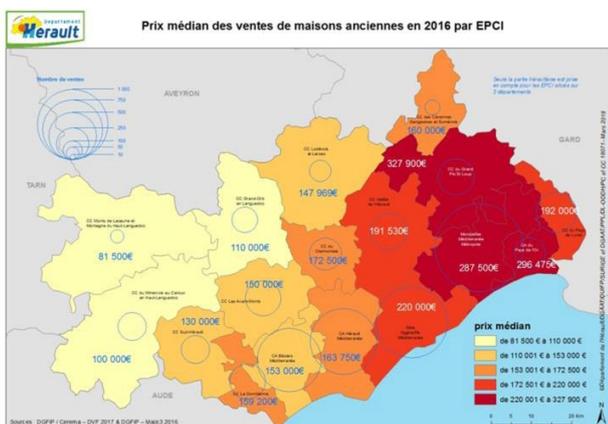
- > **17,4%** : taux de chômage ressenti
- > **19,8%** : taux de pauvreté
- > **1581€** : revenu médian mensuel
- > **21,5%** : part des salariés au temps partiel
- > **1/5** : héraultais de plus de 65 ans
- > **1/3** : familles monoparentales
- > **6,7%** : part des prestations sociales dans le revenu des ménages

Les indicateurs, supérieurs à la moyenne nationale, traduisent des problématiques sociales. Le taux de chômage ressenti est parmi les plus élevés de France avec 17,4%, soit 3,4 points au-dessus du taux national. Il est particulièrement élevé dans la CA Hérault Méditerranée et au nord du département. De même, le taux de pauvreté est l'un des plus élevés de France et particulièrement fort à Béziers et dans l'Ouest du département. Les 2 EPCI qui ont la population la plus riche sont la CC Grand Pic Saint Loup et la CA du Pays de l'Or.

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

Selon que l'achat s'effectue dans l'Ouest ou dans l'Est

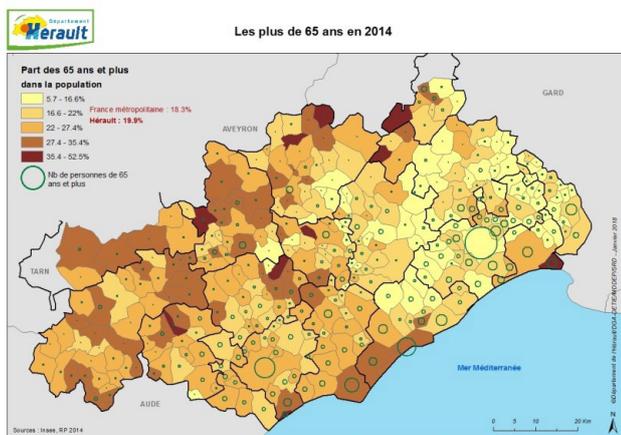
du territoire, le prix au m² d'un appartement est presque multiplié par 4 et celui de la transaction immobilière se rapproche de 5. Au niveau des maisons, le prix médian peut être multiplié par 3,2 selon un même déplacement d'Ouest en Est.



Depuis 2010, il y a une accentuation de l'effet ciseau induit par la diminution des prix médians minima et l'augmentation des prix médians maxima. **Ainsi, pour les maisons et les appartements, le creusement de l'écart s'accroît entre l'Est et l'Ouest de l'Hérault.**

Une population vieillissante et un peuplement contrasté

Malgré une forte présence de la population étudiante dans le département, la population héraultaise est vieillissante : 1 Héraultais sur 5 a plus de 65 ans (+1.6 point comparativement à la France métropolitaine)



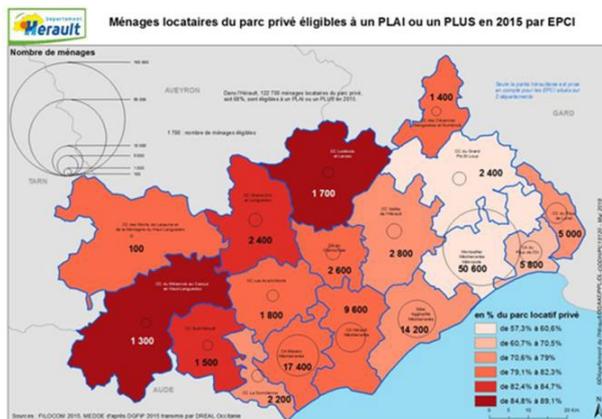
Les seniors sont majoritairement situés à l'Ouest et au Nord. La population jeune se concentre sur la partie Est et à Béziers.

Les ménages avec enfants sont plus situés dans les petites communes de l'Est héraultais, du Pic Saint-Loup, du Centre Hérault et dans la périphérie de Béziers alors que les personnes vivants seules représentent une part importante de la population dans les communes vieillissantes de l'ouest, du nord et du littoral.

■ III. Les orientations départementales pour répondre aux enjeux d'habitat dans l'Hérault

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

Diagnostic : une progression du parc social qui ne rattrape pas le retard accumulé



Les locataires sont de plus en plus nombreux et 57% des ménages sont éligibles à un logement social. Le parc public ne représente que 11% des résidences principales.

L'Hérault est le premier département de la région pour la progression de son parc social. 46 communes sont d'ailleurs soumises aux obligations de la loi SRU. Pourtant la pression reste élevée avec 1 attribution pour 6,9 demandes. Cette situation accentue la précarité économique des ménages modestes et une saturation des structures d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale.

Idées issues de la concertation

Les LLS neufs ont des loyers et charges souvent trop élevés pour certains ménages, surtout en opérations mixtes.

Là où les bailleurs sociaux ne viennent pas (opérations trop petites, gestion d'un parc social trop réduit, faiblesse de la demande sociale ...), la prise en charge de la maîtrise d'ouvrage d'opé-

rations de logement social directement par la commune est possible mais risquée. Il faut que la location du bien acheté par la commune soit suffisamment rentable et permette de rembourser les emprunts, et que la commune dispose d'un minimum de capacité à assurer la gestion patrimoniale et locative des biens.

Actions à engager ou renforcer :

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

Axe 2 : Des logements performants

Diagnostic : le parc privé, un potentiel de rénovation

→ Bilan du PDH précédent 2011-2016

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

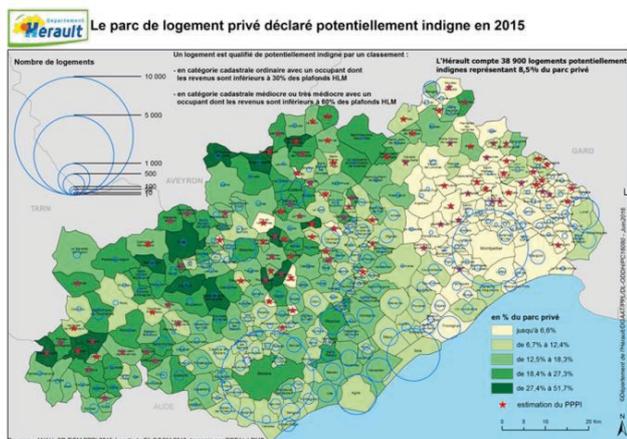
- > + 970 logements conventionnés à loyer plafonné
- > + 6460 logements ayant bénéficié d'aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants

Les politiques actives d'amélioration de l'habitat privé bénéficient aux propriétaires et aux locataires éligibles au logement social. Le précédent bilan témoigne d'une forte dynamique dans le département participant, d'une part, à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, à l'amélioration énergétique et à favoriser l'autonomie et d'autre part, la production de logement à loyer conventionné.

9% des résidences principales du parc privé identifiées comme potentiellement indigne (PPPI) soit 38 900 logements caractérisés par :

- > une forte proportion de bâti ancien (achevé avant 1970);
- > une faible part de grands logements.

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



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

Idées issues de la concertation

Les dispositifs de lutte contre l'indécence sont efficaces localement mais les difficultés de traitement persistent sur les copropriétés.

Actions à engager ou renforcer :

- > Aider les propriétaires à améliorer la performance des logements ;
- > Lutter contre l'indécence des logements.

Axe 3 : Des logements innovants

Diagnostic : innover pour concilier attractivité et nouveau modèle de développement

Le changement climatique à l'œuvre est marqué par une disparition des températures d'hiver les plus froides, par une augmentation des températures de printemps, d'été et une intensification des phénomènes de pluie automnaux. Il convient donc d'anticiper et promouvoir un urbanisme et des constructions plus résilientes.

La consommation des sols liées à la production de logements : une évolution différenciée par territoire

Le littoral génère la consommation la plus modeste. Il est à la fois le plus attractif (c'est celui qui accueille le plus de population) et le plus contraint (peu de tènements disponibles et à un coût foncier élevé) ; Le centre de l'Hérault et l'arrière-pays connaissent une situation inverse avec moins de population accueillie et plus de consommation par logement ;

Idées issues de la concertation

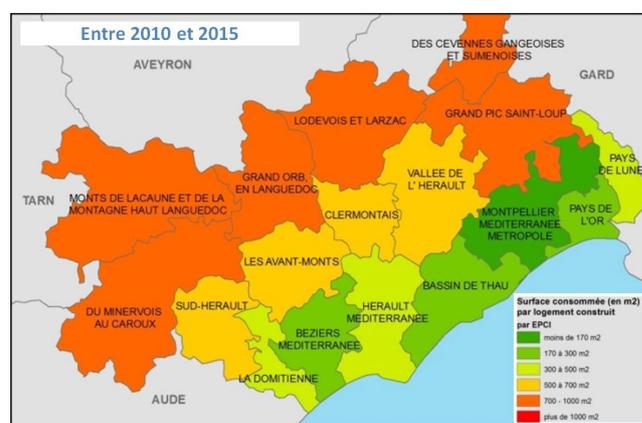
Expérimenter des nouvelles propositions d'hébergement pour l'économie touristique car plusieurs écueils sont inhérents (effet inflationniste, réduction de l'offre de résidences principales, confort thermique médiocre hors période estivale, coût important pour les saisonniers, sous-occupation/sous-entretien, économie résidentielle concentrée sur une période courte).

S'adapter aux nouvelles attentes des jeunes ménages : taille des logements, petit extérieur, modes architecturales.

Travailler sur la montée du niveau de la mer en anticipant le recul des populations du littoral et sur la transparence hydraulique des habitations d'une part, et dans un contexte de réchauffement climatique où l'imperméabilisation des sols qui entraînent l'augmentation du risque d'inondation marine et fluviale, d'autre part.

L'Hérault c'est :

- > **-185m²** : diminution moyenne de la consommation des sols pour un logement produit entre 1999 et 2015
- > **+0,4°** : hausse climatique des températures moyennes héraultaises par décennie entre 1981 et 2010



Mieux intégrer le végétal dans la ville afin de réduire les ilots de chaleur dans les aménagements, voire intégrer une réflexion sur les aspects sanitaires dans les processus d'aménagement (lutte contre la propagation de moustiques ou de virus).

Actions à engager ou renforcer :

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

Axe 4 : Des besoins spécifiques selon les parcours de vie

Diagnostic : l'habitat à la convergence de plusieurs politiques publiques



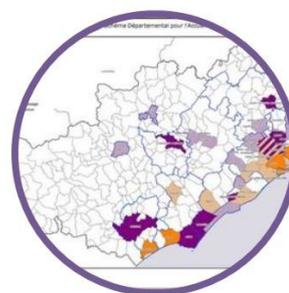
→ 2 axes comportent des objectifs en lien avec le logement

- Axe 1 : Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des ménages des publics du Plan
- Axe 2 : Faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins



→ 2 axes comportent des objectifs en lien avec le logement

- Axe 1 : Permettre le maintien à domicile via le développement d'une offre adaptée et des accompagnements de qualité
- Axe 2 : Préserver l'autonomie des personnes en favorisant leur vie sociale et dans la société



→ SDAHGV

- Objectifs définis sur la base d'une évaluation préalable des besoins, de l'offre existante et du nombre de communes de plus de 5000 habitants qui génèrent des obligations.

Le PDH prend en compte les besoins définis dans les plans et schémas

Idées issues de la concertation

Développer des résidences/immeubles avec des espaces partagés (espaces numériques, techniques, ludiques pour les enfants, etc.), encourager l'échange de services et accompagner l'habitat participatif intergénérationnel et les colocations sous différentes formes.

Le sans-abrisme, anciennement réservé aux grandes villes, se rencontre maintenant dans des petites communes.

Actions à engager ou renforcer :

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

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

Diagnostic : La requalification des centres anciens, un enjeu pris en compte dans les politiques locales à tous les niveaux

Idées issues de la concertation

La paupérisation et/ou la désertification des centres-villes conduit à un consensus sur l'importance de la reconquête des centres anciens. En complément, pour réguler la spécialisation des territoires et contrôler l'étalement urbain, la nécessité de déployer des politiques publiques de contrôle du marché foncier est soulignée.

La création d'emplois n'est pas suffisante pour rendre un territoire attractif. L'offre d'habitat et de services doit également être adaptée sans

quoi les maires constatent que les ménages ne s'installent pas.

Actions à engager ou renforcer :

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

■ IV. vers une mise en œuvre du PDH

Axe 6 : Un plan concerté au service des territoires

Actions à engager ou renforcer :

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



DGA AT
Direction de l'habitat
et de l'aménagement



Hôtel du Département
Mas d'Alco
1977 avenue des Moulins
34087 MONTPELLIER cedex 4
herault.fr

