

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable



Programme Local de l'Habitat 2025-2030



Décembre 2024

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025 2

Application agréée E-legalite.com

Sommaire

PARTIE 1 – DIAGNOSTIC	5
1 - Cadre et élaboration du Programme Local de l’Habitat de La Domitienne	7
1.1 - Contenu et portée règlementaire du Programme Local de l’Habitat.....	7
1.2 - Les documents cadres du PLH de La Domitienne	9
1.3 - Le Porter à Connaissance de l’Etat	16
.....	18
1.4 - La démarche d’élaboration du Programme Local de l’Habitat de La Domitienne.....	19
2 - Les dynamiques sociodémographiques et les caractéristiques majeures de la population	23
2.1 - Une intercommunalité composée de communes de tailles globalement homogènes	23
2.2 - Un territoire attractif mais un tassement de la croissance démographique depuis la fin des années 1990	25
2.3 - Des évolutions de fond du profil des ménages à prendre en compte par le PLH.....	34
2.4 - Une attractivité auprès des classes moyennes qui influe sur le profil socio-économique des ménages	39
3 - Le parc de logements	43
3.1 - Les caractéristiques majeures et les évolutions récentes du parc de logements de La Domitienne.....	43
3.2 - Les grandes caractéristiques du parc de résidences principales	50
3.3 - Les dispositifs d’intervention pour la requalification du parc existant et la lutte contre l’habitat indigne sur le territoire de La Domitienne	55
3.4 - Le parc de copropriétés de La Domitienne.....	59
4 - Le parc locatif social	65
4.1 - Le parc locatif des bailleurs sociaux	67
4.2 - La demande locative sociale.....	77
4.3 - Le parc conventionné privé et le parc locatif communal	80
5 - Le marché du logement	81
5.1 - Les tendances nationales du marché au 3 ^{ème} trimestre 2023	81
5.2 - Le marché des transactions.....	86
5.3 - Le marché locatif	105
6 - Les besoins en logement et hébergement des publics spécifiques	113
6.1 - L’accès au logement des publics défavorisés	113
6.2 - Les besoins en logements adaptés des personnes âgées et handicapées	122
6.3 - L’accueil des Gens du Voyage.....	127
PARTIE 2 – ORIENTATIONS	129
1 - Besoins estimés et capacités de production sur la durée du PLH 2025-2030	133
1.1 - Un besoin estimé à 1 760 nouveaux logements sur la durée du PLH à l’échelle de La Domitienne	133
1.2 - Des projections communales cohérentes avec l’estimation des besoins en logements sur la durée du PLH	135
1.3 - Un besoin théorique de 750 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, à adapter à la réalité de la pression sur le parc HLM	138

2 - Les orientations stratégiques du PLH 2025-2030 de La Domitienne	143
Orientation 1 - Adapter la production aux perspectives démographiques et socio-économiques du territoire	143
Orientation 2 - Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunale	147
Orientation 3 - Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne	151
Orientation 4 - Répondre aux besoins des publics spécifiques	153
Orientation 5 - Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne	155
PARTIE 3 - PROGRAMME D' ACTIONS.....	157
Orientation 1 : Répondre aux évolutions démographiques et socio-économiques du territoire ..	159
Orientation 2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunale	163
Orientation 3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne	168
Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques.....	176
Orientation 5 : Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne	183
Synthèse financière du PLH 2025-2030	185
PARTIE 4 – PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISÉ.....	187

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025 6

Application agréée E-legalite.com

1 - Cadre et élaboration du Programme Local de l'Habitat de La Domitienne

1.1 - Contenu et portée règlementaire du Programme Local de l'Habitat

1.1.1 - Le PLH, le document cadre de la politique de la Communauté de communes en matière d'habitat et d'hébergement

Le Programme Local de l'Habitat est le document stratégique et de programmation de la politique de l'habitat de l'intercommunalité, dont l'objectif, conformément au II de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est :

- de répondre aux besoins en logements et en hébergement ;
- de favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale ;
- d'améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;

en assurant entre les communes, voire entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les objectifs ainsi définis par le PLH doivent tenir compte :

- de l'évolution démographique et économique du territoire et de l'évaluation des besoins actuels et futur en logement et hébergement ;
- du niveau d'équipements publics et de la desserte en transports en commun des communes ;
- de la nécessité de lutte contre l'étalement urbain ;
- des options d'aménagement déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale, en l'occurrence pour La Domitienne, le SCOT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 ;
- des documents cadres que sont le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV).

Le PLH comporte 3 volets :

- Un volet diagnostic portant sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement et du logement sur le territoire, incluant l'ensemble des segments de l'offre (parc privé et parc social, parc collectif et individuel). Ce diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir une offre nouvelle de logements. Il comporte par ailleurs, conformément au III de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un volet spécifique sur l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- Un volet orientations stratégiques. Sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic, le PLH définit les grandes orientations de la politique intercommunale de l'habitat et les objectifs à atteindre concernant notamment l'offre nouvelle de logements et d'hébergement, en veillant à assurer une répartition équilibrée et diversifiée entre communes.

- Un volet programme d'actions, détaillé et opérationnel, qui définit les actions et les moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins en logement et en hébergement sur les 6 ans du PLH. Il s'agit notamment, conformément au IV de l'article L. 302-1 du Code de l'Urbanisme, de préciser :
 - o la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard notamment de la situation économique et sociale des habitants actuels et futurs. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux PLS, prêts locatifs à usage social PLUS) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration PLAI et PLAI-A) ainsi que l'offre locative privée sociale et très sociale conventionnée avec l'Anah ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ou encore, le cas échéant, l'offre de logements intermédiaires.
 - o les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé.
 - o les actions à mener à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.
 - o les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ;
 - o les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain (NPNRU), notamment celles impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradés ;
 - o les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
 - o les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
 - o les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
 - o les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif et l'adaptation des logements existants ;
 - o les actions à mettre en place en matière de politique foncière pour permettre la réalisation de ce programme.

Le programme d'actions du PLH est décliné et détaillé à l'échelle de chaque commune (Programme d'Actions Territorialisé) ; il indique pour chaque commune :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et le type de logements locatifs privés à mobiliser ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes de répartition fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les leviers à mobiliser issus du Code de l'urbanisme (emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes respectant les objectifs de mixité sociale, servitudes de mixité sociale, majoration du volume constructible des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou des logements intermédiaires).

Enfin, le PLH définit les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier sur son territoire, conformément au III de l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ; cet observatoire doit être mis en place au plus tard dans un délai de 3 ans à partir de la date à laquelle le PLH a été rendu exécutoire.

1.1.2 - Le PLH, un document à l'interface du SCoT et des documents d'urbanisme communaux

Le Programme Local de l'Habitat de la Domitienne est un document qui :

- doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 ;
- s'impose aux Plans Locaux d'Urbanisme dans un rapport de compatibilité : cohérence des projections démographiques et des besoins en logements tant sur le plan quantitatif que qualitatif ; transcription des objectifs et orientations en termes de renouvellement urbain, de mixité sociale, de diversification de la production. Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai maximal de 3 ans à compter de son approbation (voire un an pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu au PLH qui nécessiterait une évolution du PLU).

Aujourd'hui, les 8 communes composant la Communauté de communes La Domitienne sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme ; 4 ont engagé une révision générale de leur PLU (Cazouls-lès-Béziers, Colombiers, Maraussan et Montady).

1.2 - Les documents cadres du PLH de La Domitienne

1.2.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois 2019-2040

Le Schéma de Cohérence Territoriale, désormais intégrateur des documents de rang supérieur (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Loi Littoral ...), est le document pivot en matière de hiérarchie des normes.

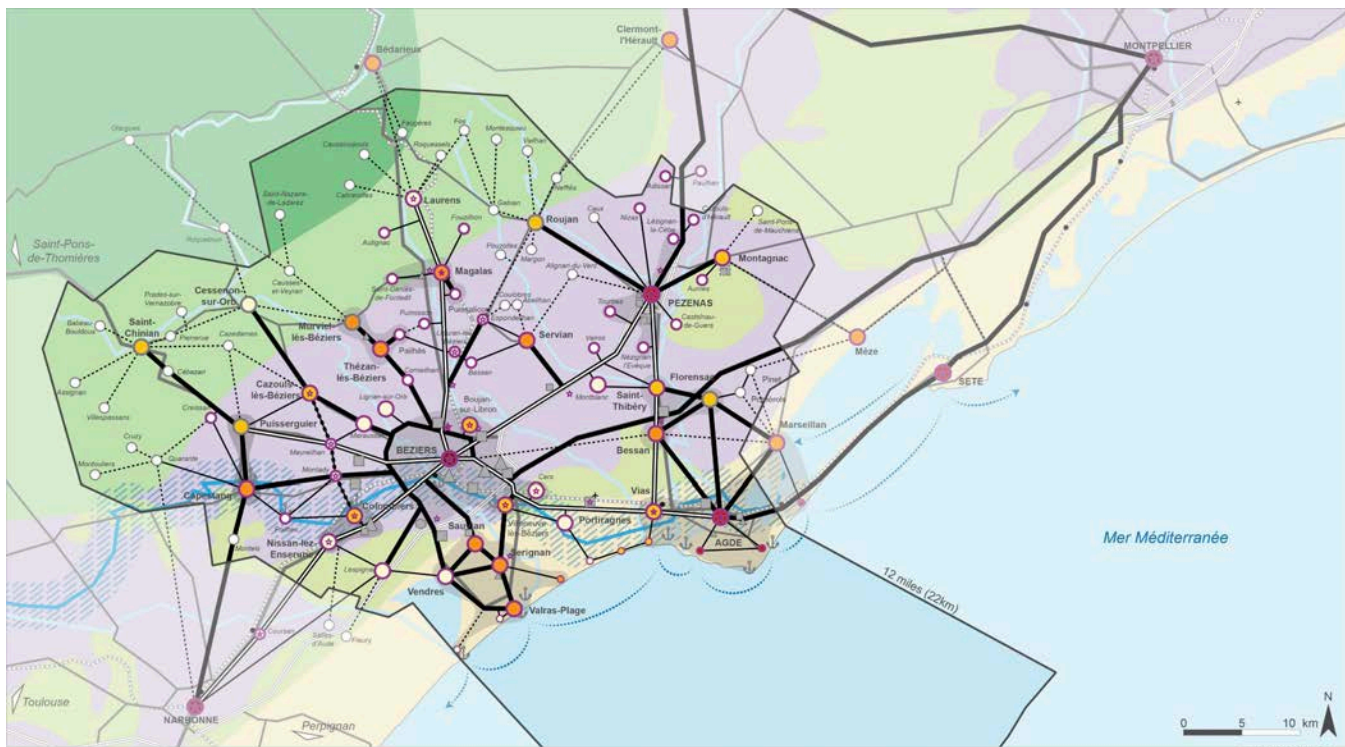
Le SCoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, projette l'évolution du territoire sur la période 2021 (baptisée T0 du SCoT) - 2040.

La prorogation de 2 années du premier PLH 2017-2023 de la Domitienne (voir 1.4 ci-après) permet à l'élaboration du 2nd PLH de s'inscrire en pleine compatibilité avec le SCoT du Biterrois ; il en constitue la déclinaison pour les volets habitat, logement et foncier à l'échelle du territoire de la Communauté de communes.

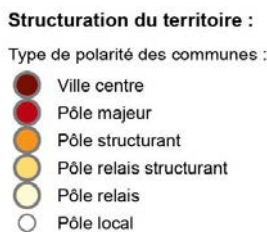
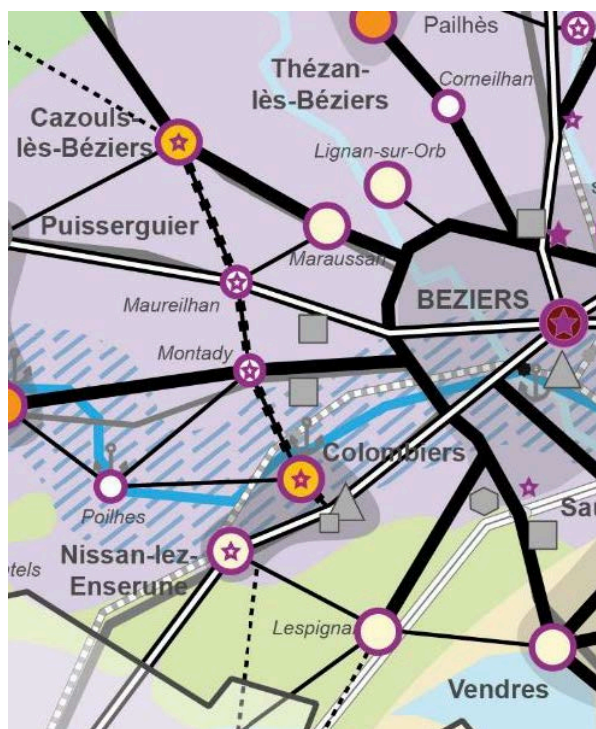
> Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Biterrois

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, se structure autour de 4 axes ou choix fondateurs, déclinés en orientations :

- Choix fondateur A : Un territoire vecteur d'images attractives
- Choix fondateur B : Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation
- Choix fondateur C : Un territoire multimodal aux déplacements fluidifiés
- Choix fondateur D : Un territoire qui fait société



Armature territoriale projetée du SCOT à 2040



Armature territoriale projetée du SCOT à 2040 / Zoom sur le secteur de La Domitienne

Deux des orientations du PADD interfèrent directement avec le futur Programme Local de l'Habitat de La Domitienne ; nous les analysons plus en détail ci-après.

- L'orientation B.2 qui vise à générer un développement urbain mesuré et novateur. Il s'agit, pour limiter les effets négatifs de l'étalement urbain, de privilégier le réinvestissement urbain et, dans le cas d'extensions nécessaires, de tendre vers davantage de continuité et de compacité du tissu urbain ; les formes urbaines plus denses et les extensions urbaines plus ramassées vers le tissu urbain, en harmonie sur le plan urbain et architectural avec l'existant, sont ainsi considérées comme les solutions à privilégier.
- L'orientation D.2 qui vise à proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins, selon 3 axes :
 - o Trouver une réponse solidaire aux besoins en logements en fonction du niveau de chaque commune au sein de l'armature territoriale, de la vulnérabilité aux risques, du niveau de l'offre de transport, de la disponibilité de la ressource en eau potable ou encore de la capacité de traitement des eaux usées
 - o Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population et aux spécificités locales. Il s'agit notamment : d'accélérer le rythme de production de logements sociaux, de mieux les répartir sur le territoire et de veiller à ce qu'ils répondent, par leur taille notamment, aux besoins réels ; de diversifier l'offre de logements pour répondre aux différents moments des parcours résidentiels ; d'adapter l'offre de logements, neufs ou anciens, aux modes de vie actuels (en termes d'agencement des pièces, d'équipements, d'espaces extérieurs, d'isolation concernant notamment le parc de logements touristiques du littoral de plus en plus occupé à l'année)
 - o Proposer une offre de logements et d'hébergements occasionnels et spécifiques permettant de répondre au vieillissement de la population, à l'accueil des travailleurs saisonniers (tant touristiques qu'agricoles), à l'hébergement des jeunes travailleurs et étudiants, à l'installation des gens du voyage, mais également à l'hébergement des plus précaires (hébergement d'urgence, de stabilisation ou de réinsertion sociale).

> Les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Biterrois en matière de développement urbain et d'habitat

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Biterrois, qui couvre 87 communes, définit une armature territoriale, socle de référence pour la mise en œuvre du projet de territoire. Cette armature distingue 6 niveaux de polarité depuis la ville centre (Béziers) jusqu'aux pôles locaux.

Les 8 communes de La Domitienne appartiennent aux catégories suivantes :

Commune	Niveau de polarité
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant
Colombiers	Pôle relais structurant
Lespignan	Pôle relais
Maureilhan	Pôle local

Commune	Niveau de polarité
Maraussan	Pôle relais
Montady	Pôle local
Nissan-lez-Enserune	Pôle relais
Vendres	Pôle relais

Le DOO du SCoT du Biterrois précise la mise en œuvre opérationnelle du PADD. Les orientations du DOO avec lesquelles le PLH de La Domitienne doit être compatible sont présentées ci-après.

Orientation B8 : Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels

Cette orientation se décompose en 5 objectifs dont 3 ont une incidence directe sur la définition et la mise en œuvre de la politique du logement à l'échelle de La Domitienne :

- **Objectif B8.1** : Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine

Le DOO du SCOT fixe un objectif global, à l'échelle de son territoire, de réalisation de 46% du besoin en logements (estimé à 30 730 logements sur la période 2021-2040) au sein de l'enveloppe urbaine (par divisions parcellaires, mobilisation des dents creuses, mutabilité / changement de destination). Cet objectif est décliné par niveau de polarité de l'armature territoriale.

Type de polarité	Potentiel total de renouvellement urbain
Ville centre et pôles majeurs	70%
Pôles structurants	40%
Pôles relais structurants	35%
Pôles relais	35%
Pôles locaux	30%

- **Objectif B8.4** : Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle

En complément du renouvellement urbain, le DOO prévoit la réalisation de 54% du besoin en logements estimé en extension des enveloppes urbaines existantes. Afin de renforcer la compacité du tissu urbain et de réduire de 50% le rythme de la consommation d'espaces passés (2011-2021), le DOO institue pour chaque niveau de polarité, une densité moyenne minimale d'habitat des zones à urbaniser AU. En lien avec l'objectif cyclique décennal de réduction de l'artificialisation des espaces défini par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la densité moyenne minimale fixée sur la période 2021-2031 est majorée de 25% sur la période suivante 2031-2040.

Le DOO précise que chaque commune, au travers de son document d'urbanisme, organisera et gèrera les urbanisations à densités différentes pour atteindre l'objectif moyen minimal de densité qui lui est fixé. Dans les espaces de réinvestissement urbain, la densité appliquée doit être à minima égale à la densité minimum en extension et en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Le tableau suivant indique pour chacune des communes de La Domitienne, la densité minimum à respecter sur les zones à vocation d'habitat (les 6 années du PLH 2025-2030 étant incluses dans la première période du SCoT 2021-2031) ainsi que le pourcentage minimum de la production en renouvellement urbain à atteindre.

Commune	Niveau de polarité	Densité minimum sur 2021-2031 (en nb de logements /ha)	Pourcentage minimum de production en renouvellement urbain
Cazouls-les-Béziers	Pôle relais structurant	24	35%
Colombiers`	Pôle relais structurant	26	35%
Lespignan	Pôle relais	22	35%
Maraussan	Pôle relais	26	35%
Maureilhan	Pôle local	26	30%
Montady	Pôle local	26	30%
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	24	35%
Vendres	Pôle relais	20	35%

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025¹²

Application agréée E-legalite.com

- **Objectif B8.5** : S'engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente

Le DOO affiche une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) de 1 478 ha à l'échelle du territoire du SCoT sur la période 2021-2040, dont 709 ha à destination d'habitat. Sur ces 709 ha, 102 ha à destination d'habitat sont « affectés » à la Communauté de communes La Domitienne, en diminution de 47% par rapport à la période 2011-2021.

Orientation D5 : Mettre en place des politiques intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes

Le DOO définit les besoins en logements de chaque intercommunalité composant le territoire du SCoT, en fonction des taux de croissance démographique qui lui sont affectés.

Concernant La Domitienne, le taux de croissance annuelle moyen retenu sur la durée du SCoT 2021-2040 est de 1,3% ; toutefois, le SCoT considérant que la croissance démographique ne sera pas linéaire sur 19 années, ce taux est différencié sur 2 périodes :

- + 1,4% sur la première période 2021-2030
- + 1,2% sur la seconde période 2031-2040

- **Objectif D.5.1** : Répondre à tous les nouveaux besoins en logement

Le DOO du SCoT estime les besoins en logement de la Communauté de communes La Domitienne à 3 800 logements sur la période 2021-2040, soit 200 logements en moyenne par an.

Cette estimation prend en compte les évolutions du parc de résidences secondaires (dont le taux passerait de 14,2% à 13,0%) et du parc de logements vacants (dont le taux passerait de 7,3% à 6,0%). Par contre, elle retient comme hypothèse que la taille moyenne des ménages resterait stable entre 2013 (date de référence pour le calcul des besoins en logements) et 2040. Cette hypothèse, qui ne semble pas totalement fondée, au moins sur le court terme, a pour conséquence de minorer fortement les besoins en logements.

- **Objectif D.5.2** : Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCOT

Le DOO du SCoT renvoie aux EPCI la répartition de la production de logements à l'échelle communale. C'est donc le Programme Local de l'Habitat qui viendra répartir le volume de logements à produire entre les différentes communes, en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT et en prenant en compte un certain nombre de critères tels que les grands enjeux de préservation (protections environnementales, paysagères, patrimoniales ...), la facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle multimodal, la présence de commerces ou de services, la présence d'équipements touristiques ou d'une forte attractivité touristique, mais également la disponibilité de la ressource en eau potable. Ces critères ne sont pas exhaustifs et le critère de disponibilités foncières pourra également être pris en compte.

Orientation D6 : Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population

Cette orientation se décline en 5 objectifs :

- **Objectif D6.1** : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition

Le DOO du SCOT distingue :

- Les communes soumises aux dispositions de la loi SRU : pour celles-ci, il conviendra respecter les objectifs fixés par la Loi ; seule est concernée, sur La Domitienne, la commune de Maurassan qui, du fait de son rattachement à l'unité urbaine de Béziers, est aujourd'hui soumise à l'obligation d'atteindre un quota de 20% de logements locatifs sociaux. Notons que ce taux pourrait passer à 25% sur la prochaine période triennale 2026-2028, dès lors que la tension sur le parc locatif social à l'échelle de l'unité urbaine de Béziers dépasserait le seuil de 4 demandes de logement social pour une attribution annuelle, qui conditionne le taux réduit à 20%

Les communes non soumises aux dispositions de la Loi SRU : pour celles-ci, l'objectif est d'augmenter le parc social en assurant une répartition de l'effort collectif ; les opérations d'habitat de ces communes devront en conséquence comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux leur permettant de tendre vers un taux d'équipement compris entre 5% et 15% selon la taille démographique de la commune.

Le tableau suivant synthétise le taux d'équipement en logements locatifs sociaux à atteindre pour chacune des communes de La Domitienne

Commune	Niveau de polarité	Catégorie	Taux d'équipement à atteindre
Cazouls-les-Béziers	Pôle relais structurant	Commune non SRU de plus de 3 500 hab	15%
Colombiers`	Pôle relais structurant	Commune non SRU de 1 500 à 3 500 hab	10%
Lespignan	Pôle relais	Commune non SRU de 1 500 à 3500 hab	10%
Maraussan	Pôle relais	Commune soumise à la Loi SRU	20%
Maureilhan	Pôle local	Commune non SRU de 1 500 à 3 500 hab	10%
Montady	Pôle local	Commune non SRU de plus de 3 500 hab	15%
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	Commune non SRU de plus de 3 500 hab	15%
Vendres	Pôle relais	Commune non SRU de 1 500 à 3500 hab	10%

- **Objectif D6.2** : Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel

Le diagnostic du PLH doit identifier les besoins en logements permettant d'apporter une offre adaptée toute au long du parcours résidentiel ; il doit également prendre en compte la question du handicap et de l'adaptation nécessaire des logements.

- **Objectif D6.3** : Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements

Le DOO du SCOT demande aux politiques intercommunales de prendre en considération le vieillissement de la population et ses incidences en termes de logement ; le PLH doit en conséquence comporter un volet spécifique concernant la population vieillissante et incluant des mesures favorisant le maintien à domicile et, le cas échéant, le développement de structures d'accueil médicalisées (EHPAD) ou non, de qualité et abordables.

- **Objectif D6.4** : Lutter contre l'habitat indigne

Là encore, le PLH doit identifier le parc de logement dégradé et indigne et proposer des solutions permettant de répondre aux besoins des ménages les plus démunis.

- **Objectif D6.5** : Mobiliser et adapter le parc de logements existants et écarter les habitants de la précarité énergétique.

Cet objectif vise à lutter contre la précarité énergétique des ménages, à redynamiser les centres anciens en rénovant les logements vacants et à pérenniser l'occupation des logements.

Orientation D7 : Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques

Quatre types de publics spécifiques sont ciblés par le DOO du SCoT du Biterrois :

- Les saisonniers avec la construction de logements adaptés, à proximité des lieux de travail, et la mise en relation des propriétaires avec les saisonniers (objectif D7.1).
- Les étudiants et les jeunes travailleurs dont il s'agit d'accompagner l'insertion sociale au travers d'une offre de logements spécifiques (résidences dédiées, foyers ...), dans les villes et pôles majeurs, à proximité des établissements d'enseignement supérieur et/ou dans un rayon proche des principaux axes de transport en commun.
- Les gens du voyage, dans le respect des obligations prescrites par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (objectif D7.3).
- Les personnes fragiles, en situation de grande précarité pour lesquelles le SCoT préconise le développement d'une offre d'hébergements d'urgence, de stabilisation et de réinsertion sociale dans la ville centre de Béziers et les pôles majeurs du territoire (objectif D7.4).

1.2.2 - Les documents cadres sectoriels

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes La Domitienne doit également prendre en compte deux documents cadres sectoriels, c'est-à-dire relatifs à des secteurs donnés de la politique de l'habitat et du logement, mis en œuvre à l'échelle départementale ; ils sont ici rapidement présentés et feront l'objet de développements dans le chapitre 7 du présent diagnostic relatif aux publics spécifiques.

> Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2024-2029

Prévu par la loi, le PDALHPD est un outil partenarial qui permet de coordonner l'action des différents partenaires du Département afin de répondre aux besoins en hébergement et en logement des ménages disposant de faibles ressources ou fragilisés.

Le présent chapitre a fait l'objet d'une actualisation début Août 2024 suite à l'approbation par le Préfet de l'Hérault et le Président du Conseil Départemental de l'Hérault du PDALHPD de l'Hérault 2024-2029, le 10 juin 2024.

Ce 7^{ème} PDALHPD de l'Hérault comporte 2 volets : un premier volet qui définit les publics prioritaires dans le département pour l'attribution de logements sociaux ; un second volet qui définit les mesures à mettre en œuvre pour améliorer l'accès et le maintien dans un logement digne et adapté, l'accès à l'hébergement et à l'accompagnement associé des personnes en difficulté.

Le PDALHPD se structure autour de grandes orientations déclinées en 12 actions qui seront déclinées au chapitre 7 ci-après :

- Soutenir le développement de la production d'une offre d'hébergement et de logements adaptée aux besoins des ménages du territoire (incluant l'offre locative sociale publique ou privée et l'offre d'hébergement et de logement accompagné).
- Faire évoluer les outils d'accès et de maintien dans le logement pour répondre aux enjeux du logement d'abord sur les différents territoires du département.
- Adapter les modalités de travail pour renforcer la participation des partenaires et développer l'animation territoriale du plan.

> **Le Schéma Départemental pour l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2024**

En application de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), la compétence "aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil" des gens du voyage relève dorénavant obligatoirement des EPCI : depuis le 1^{er} janvier 2015 pour les métropoles et depuis le 1^{er} janvier 2017 pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes.

Cette compétence a été élargie par la loi égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 aux terrains familiaux locatifs.

La Loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit dans chaque département l'élaboration d'un Schéma pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. Le SDAHGV 2018-2024 du département de l'Hérault, approuvé le 19 janvier 2019, définit ainsi les besoins à l'échelle de chacune des intercommunalités du département, en matière d'aires d'accueil, d'aires de grand passage et de terrains familiaux. Il comporte également un second volet qui porte notamment sur l'accompagnement vers le logement des gens du voyage engagés dans un processus de sédentarisation.

Le SDAHGV devrait être mis en révision avant la fin de l'année 2024 ; le prochain Schéma devrait concerner le territoire de La Domitienne, la commune de Cazouls-lès-Béziers dépassant le seuil des 5000 habitants au-delà duquel les communes sont obligatoirement intégrées au SDAHGV.

1.3 - Le Porter à Connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat, transmis à la Communauté de communes La Domitienne en août 2023 fait état de 6 enjeux majeurs :

1/ Produire une offre de logements en lien avec le développement démographique et économique du territoire.

Le principe est de veiller à la cohérence entre le calibrage de l'offre de logements et les besoins identifiés et estimés du territoire, fonction du développement économique et démographique attendu.

Comme indiqué précédemment, le SCOT du Biterrois retient pour la Communauté de communes La Domitienne, un taux de croissance démographique de + 1,4% sur la première période 2019-2030 puis de +1,2% sur la seconde période 2030-2040, soit près de 10 000 habitants supplémentaires sur 19 ans. Les besoins en logements correspondant sont estimés à 3 800 logements sur la durée du SCoT 2021-2040, soit un rythme de production moyen de 200 logements par an.

La programmation de ces logements par le PLH devra s'inscrire dans la limite des consommations foncières ouvertes pas le SCOT, soit 5,4 ha en moyenne par an, et respecter les niveaux de densité imposés pour chaque niveau d'armature.

2/ Produire une offre de logements sociaux adaptée aux besoins de la population

Il s'agit là d'un enjeu majeur au regard du faible taux de logements sociaux de La Domitienne dans son ensemble.

Le PLH devra en conséquence :

- veiller à inscrire pour chaque commune une programmation de logements sociaux adaptés aux besoins des ménages et au vieillissement de la population, au travers notamment d'opérations de logement social et très social (PLAi et PLAi adapté) ;
- veiller à intégrer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des jeunes ménages, au travers notamment des produits d'accession sociale à la propriété (bail réel solidaire et prêt social location-accession) ;
- répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs imposés par la Loi SRU à la commune de Maraussan ;
- enfin, favoriser, sur la base des besoins mis en évidence par le diagnostic, la création de structures d'hébergement pour les jeunes travailleurs et développer la réalisation de petits logements de type T1 / T2.

3/ Améliorer le parc existant et traiter l'habitat indigne

Le Porter A Connaissance de l'Etat met en évidence un enjeu de traitement du parc existant, notamment le plus ancien qui représente plus d'1/5^{ème} du parc. Il est en conséquence attendu que la PLH affine ce constat et propose une stratégie pour traiter le parc dégradé, en s'appuyant notamment sur le PIG départemental.

Il devra identifier les types d'intervention à privilégier (lutte contre la précarité énergétique, adaptation au handicap et au vieillissement, lutte contre l'habitat indigne) en fonction des caractéristiques du parc, de la nature des problématiques et des dynamiques de marché.

Les 3 grandes étapes d'élaboration du PLH

Un diagnostic partagé du territoire et du fonctionnement du marché local du logement établi à partir

- De l'exploitation des données statistiques
- De l'analyse des études et documents cadres
- D'entretiens individuels avec les Elus communaux et les acteurs du territoire (SCoT du Biterrois, bailleurs sociaux, promoteurs, agences immobilières, acteurs de l'insertion)



Un document d'orientations élaboré en partenariat avec

- Les Elus et responsables de la Communauté de communes La Domitienne
- Les Services de l'Etat
- Les acteurs du territoire et notamment le SCoT du Biterrois

Un document stratégique adapté aux enjeux et aux réalités de La Domitienne



Un programme d'actions opérationnel

- Sous forme de fiches actions précisant les objectifs, modalités, moyens et coût
- Adapté aux moyens humains et financiers de la Communauté de communes La Domitienne
- Décliné à l'échelle de chacune des communes membres

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025¹⁸

Application agréée E-legalite.com

4/ Répondre aux besoins des personnes en situation de précarité en matière d'hébergement et de logements temporaires.

Même si la Communauté de communes La Domitienne n'est pas soumise aux obligations définies par la Loi MOLLE, le PLH doit préciser les besoins en matière d'hébergement et de logement temporaire des personnes en situation de grande précarité.

Il doit vérifier que l'ensemble de la chaîne des besoins en hébergement est couverte par une offre suffisante et, à défaut, identifier les places à développer en structures collectives (maisons relais, résidences sociales).

5/ Assurer la cohérence des démarches de planification territoriale et utiliser les outils d'urbanisme permettant la mise en œuvre du PLH

Le PLH devra traduire les orientations du SCOT sur le volet logement à l'échelle de chaque commune en tenant compte des consommations foncières autorisées par le SCOT et des densités minimales imposées.

6/ Développer une politique foncière et un observatoire de l'habitat et du foncier

Le Porter A Connaissance rappelle que le volet foncier du diagnostic doit comporter une analyse des marchés fonciers et de l'offre foncière.

Le volet foncier du diagnostic du PLH, rendu obligatoire par le décret n°2018-142 du 27 février 2018, inclut notamment un recensement des terrains bâtis ou non susceptibles d'accueillir des logements, notamment en réinvestissement urbain.

Les outils juridiques favorisant la maîtrise à court, moyen et long terme des opportunités foncières ainsi repérées seront proposés.

Enfin, Le PLH devra également prévoir la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier qui permettra de suivre la mise en œuvre du PLH et de procéder, le cas échéant, à des ajustements à l'occasion du bilan à 3 ans.

1.4 - La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de La Domitienne

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat 2025-2030 est une démarche volontaire de la Communauté de communes La Domitienne, sa population ne dépassant pas le seuil des 30 000 habitants. Un premier PLH a ainsi été approuvé le 8 février 2017 après l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en date du 15 décembre 2016.

Par délibération du 16 mars 2023, le Conseil Communautaire de La Domitienne a engagé l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat, et prorogé de 2 ans son premier PLH, après avis favorable du Préfet en date du 14 mars 2023, pour notamment intégrer le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois alors en cours de finalisation.

L'élaboration du PLH de La Domitienne s'est déroulée en 3 étapes (voir ci-contre) : diagnostic, orientations et programme.

Pilotée par le Conseil communautaire, la démarche s'est appuyée sur deux instances, réunies à chacune des 3 grandes étapes du PLH :

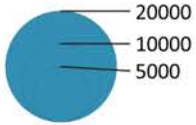
- Un Comité technique réunissant l'ensemble des Services concernés et le Directeur Général des Services de la Communauté de communes ; il a eu pour mission de préparer les comités de pilotage et de débattre des enjeux, des orientations et du programme d'actions du PLH
- Un Comité de pilotage rassemblant les Maires des communes de La Domitienne, les Services de l'Etat, la Région Occitanie, le Département de l'Hérault, le SCoT du Biterrois, l'Etablissement Public Foncier Occitanie, la Caisse des Dépôts et Consignations, les bailleurs sociaux...

Cette démarche d'élaboration du PLH s'est en outre attachée à :

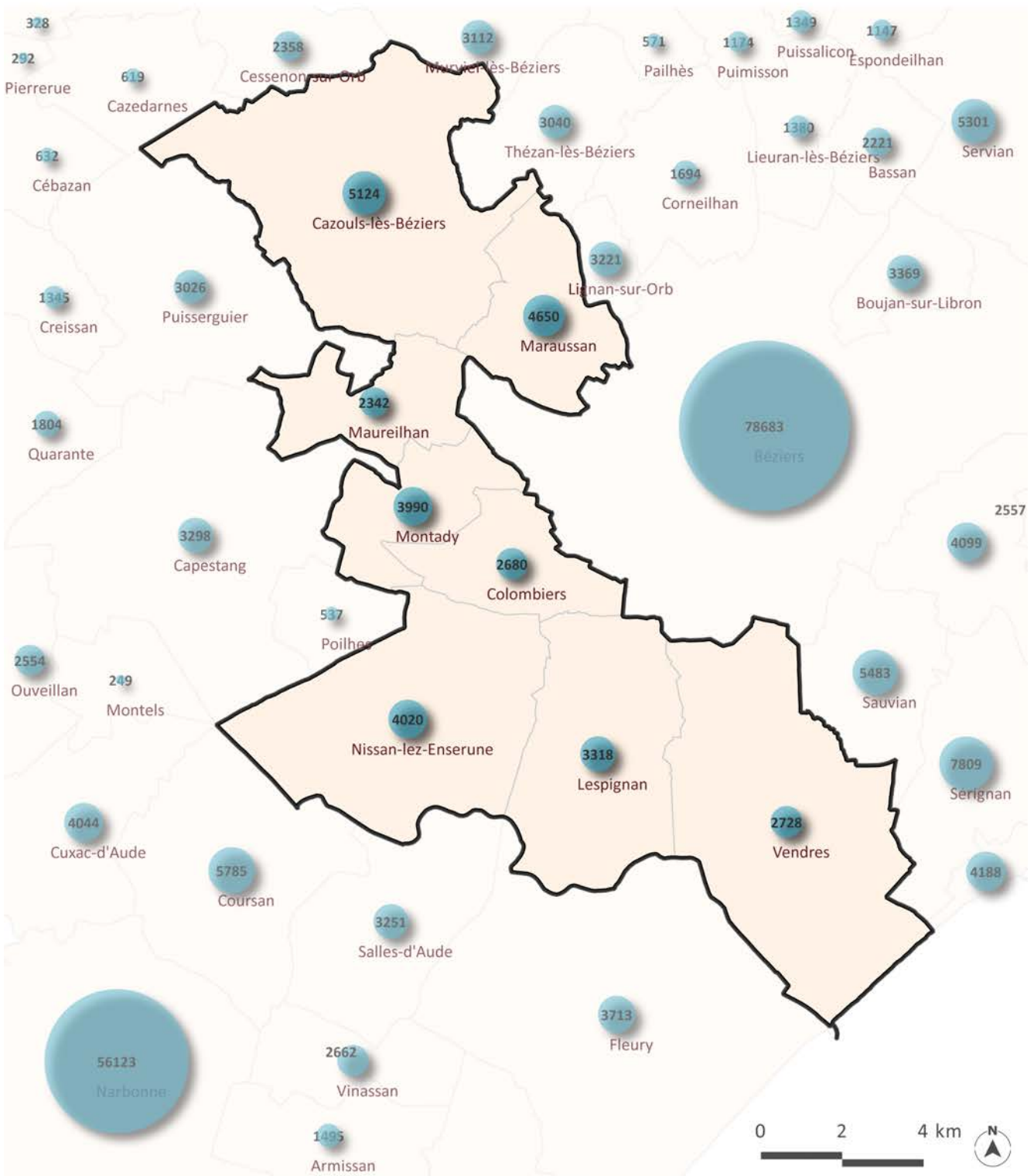
- impliquer de façon continue les communes, en complément des réunions du Comité technique et du Comité de pilotage. Des entretiens individuels avec les Maires de la Domitienne, organisés en phase diagnostic, ont ainsi permis d'échanger sur les enjeux et problématiques spécifiques à chaque commune et de recenser et localiser les projets et potentialités foncières en matière de logements. Un inventaire des sites et projets a ainsi été établi, ensuite soumis à la validation des élus. Des ateliers de travail les ont également réunis aux différentes étapes de l'élaboration du PLH.
- associer l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat qu'ils soient institutionnels (DDTM, SCoT Sud Gard...), professionnels (bailleurs sociaux, aménageurs, agences immobilières) ou associatifs, au travers de rencontres et entretiens téléphoniques, voire d'ateliers. Des ateliers thématiques ont ainsi été animés en phases orientations, permettant de préciser les outils et moyens à mettre en œuvre dans le cadre de ce second PLH (outils d'aménagement en centres anciens et de lutte contre l'indignité ; principes de densification et de qualité urbaine et architecturale des opérations de logements ; pistes d'amélioration du règlement d'aides aux bailleurs sociaux)

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Population 2020



CC La Domitienne Sources: INSEE



REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025₂₂
 Application agréée E-legalite.com

2 - Les dynamiques sociodémographiques et les caractéristiques majeures de la population

Les caractéristiques et dynamiques sociodémographiques de La Domitienne sont analysées à deux échelles :

- à l'échelle de la Communauté de communes, en comparaison avec le département de l'Hérault, le territoire du SCoT du Biterrois et les deux Communautés d'Agglomération à l'interface desquelles s'inscrit La Domitienne, à savoir Béziers Méditerranée et Le Grand Narbonne ;
- à l'échelle de chacune des 8 communes de la Communauté de communes La Domitienne, en fonction éventuellement de leur place au sein de l'armature territoriale définie par le SCoT du Biterrois.

2.1 - Une intercommunalité composée de communes de tailles globalement homogènes

Avec près de **29 000 habitants au recensement INSEE 2020**, la Communauté de communes La Domitienne arrive au 9^{ème} rang des intercommunalités de l'Hérault, dont elle représente 2,4% de la population totale.

Elle appartient avec 4 autres intercommunalités au Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois dont elle représente 10% de la population (282 336 habitants en 2020).

Les 8 communes de La Domitienne sont de tailles relativement homogènes, entre 2 342 et 5 124 habitants environ. Le ratio entre la commune la plus peuplée (Cazouls-lès-Béziers) et la moins peuplée (Maureilhan) est de 2,2, alors qu'il atteint 219 sur Béziers Méditerranée (entre Béziers et Coulobres) ou 87 sur la Communauté de communes du Clermontais, EPCI de taille comparable à celle de La Domitienne (avec 28 410 habitants en 2020).

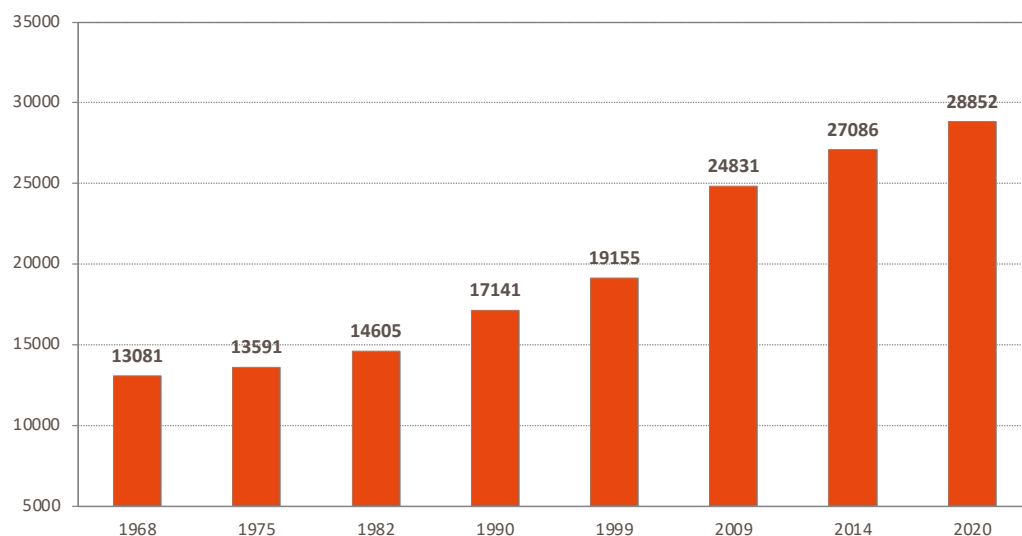
	Population 2020	Part de la population totale de la CC La Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	5 124	17,8%
Colombiers`	2 680	9,3%
Lespignan	3 318	11,5%
Maraussan	4 650	16,1%
Maureilhan	2 342	8,1%
Montady	3 990	13,8%
Nissan-lez-Ensérune	4 020	13,9%
Vendres	2 728	9,5%
CC La Domitienne	28 852	100,0%

Source : INSEE 2020

Parmi les 8 communes, une seule présente une spécificité forte, la commune de Vendres, commune littorale composée du village de Vendres au sein de la plaine viticole et de la zone littorale regroupant campings, parcs résidentiels de loisirs et habitat.

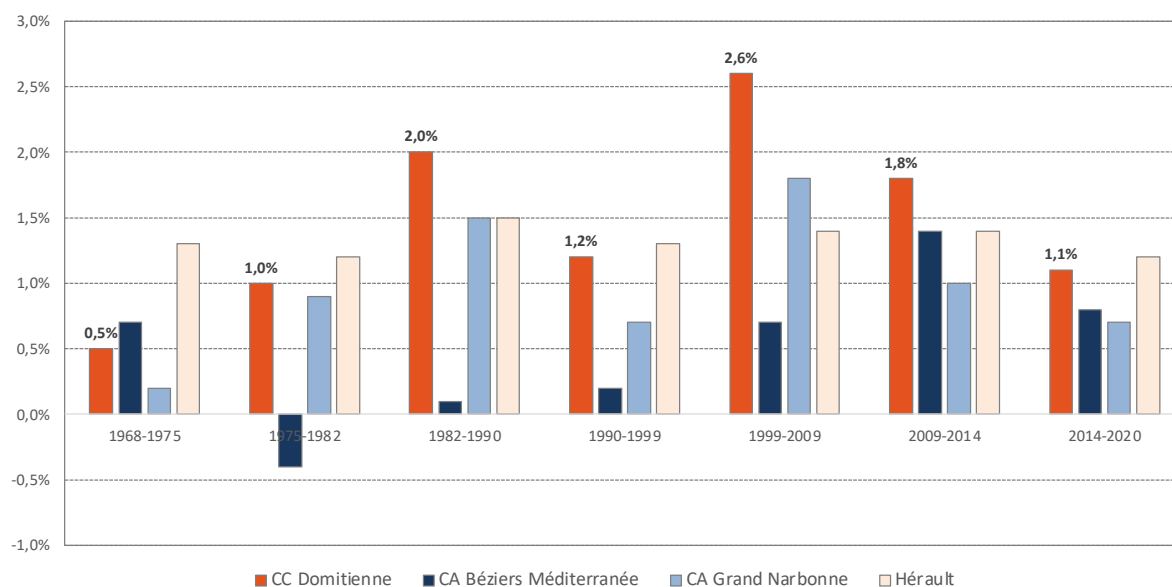
Evolution démographique de la CC La Domitienne entre 1968 et 2020

Source : INSEE



Taux de variation annuelle moyenne de la population de la CC La Domitienne et des intercommunalités de référence

Source : INSEE



2.2 - Un territoire attractif mais un tassement de la croissance démographique depuis la fin des années 1990

2.2.1 - Une croissance démographique en ralentissement

Après une phase de croissance accélérée dans les années 2000, la dynamique démographique de La Domitienne s'est progressivement ralentie au cours des dernières années. De 2,6% en moyenne par an entre 1999 et 2009, le taux de croissance annuel moyen de la population est passé à 1,8% entre 2009 et 2014 et à 1,1% entre 2014 et 2020.

Sur ces 6 dernières années, la Communauté de communes La Domitienne n'a ainsi gagné que 294 habitants en moyenne par an, contre 568 entre 1999 et 2009.

A 1,1% en moyenne par an, la croissance démographique de La Domitienne est désormais légèrement inférieure à celle du département de l'Hérault dans son ensemble (+1,2% par an) ; elle reste par contre assez nettement supérieure à celle des deux Communautés d'Agglomération de Béziers Méditerranée (+0,8% par an) et du Grand Narbonne (+0,7% par an) qui ont toutes les deux également enregistré un ralentissement sensible de leur dynamique démographique au cours des dernières années.

Malgré ce tassement, la Communauté de communes La Domitienne se classe au 6^{ème} rang des EPCI de l'Hérault les plus dynamiques sur le plan démographique. De par sa localisation à l'interface des deux Communautés d'Agglomération Béziers Méditerranée et Grand Narbonne, sa desserte par l'A9 et la rocade Est et Nord de Béziers, la qualité de son environnement mais également son offre foncière plus diversifiée, La Domitienne reste un territoire particulièrement attractif.

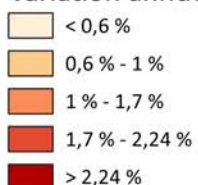
EPCI héraultais	Population 2020	Taux de croissance annuel moyen 2014-2020
CC Vallée de l'Hérault	41 070	2,03%
Montpellier Méditerranée Métropole	499 761	1,76%
CC du Grand Pic Saint Loup	50 490	1,27%
CA Hérault Méditerranée	80 165	1,14%
CC du Pays de Lunel	51 191	1,08%
CC La Domitienne	28 852	1,06%
CC Les Avants Monts	27 534	0,94%
CC du Clermontais	28 410	0,91%
CA Béziers Méditerranée	127 786	0,79%
CC Sud-Hérault	17 999	0,46%
CC Lodévois Larzac	14 792	0,43%
CA Pays de l'Or	45 099	0,42%
CA Sète Agglopolie Méditerranée	127 927	0,39%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	13 156	0,16%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut Languedoc	7 978	-0,02%
CC du Minervoix Caroux	14 447	-0,31%
CC Grand Orb	19 958	-0,58%
SCoT du Biterrois	282 336	0,91%
Hérault	1 188 973	1,19%

* pour partie sur le Département de l'Hérault

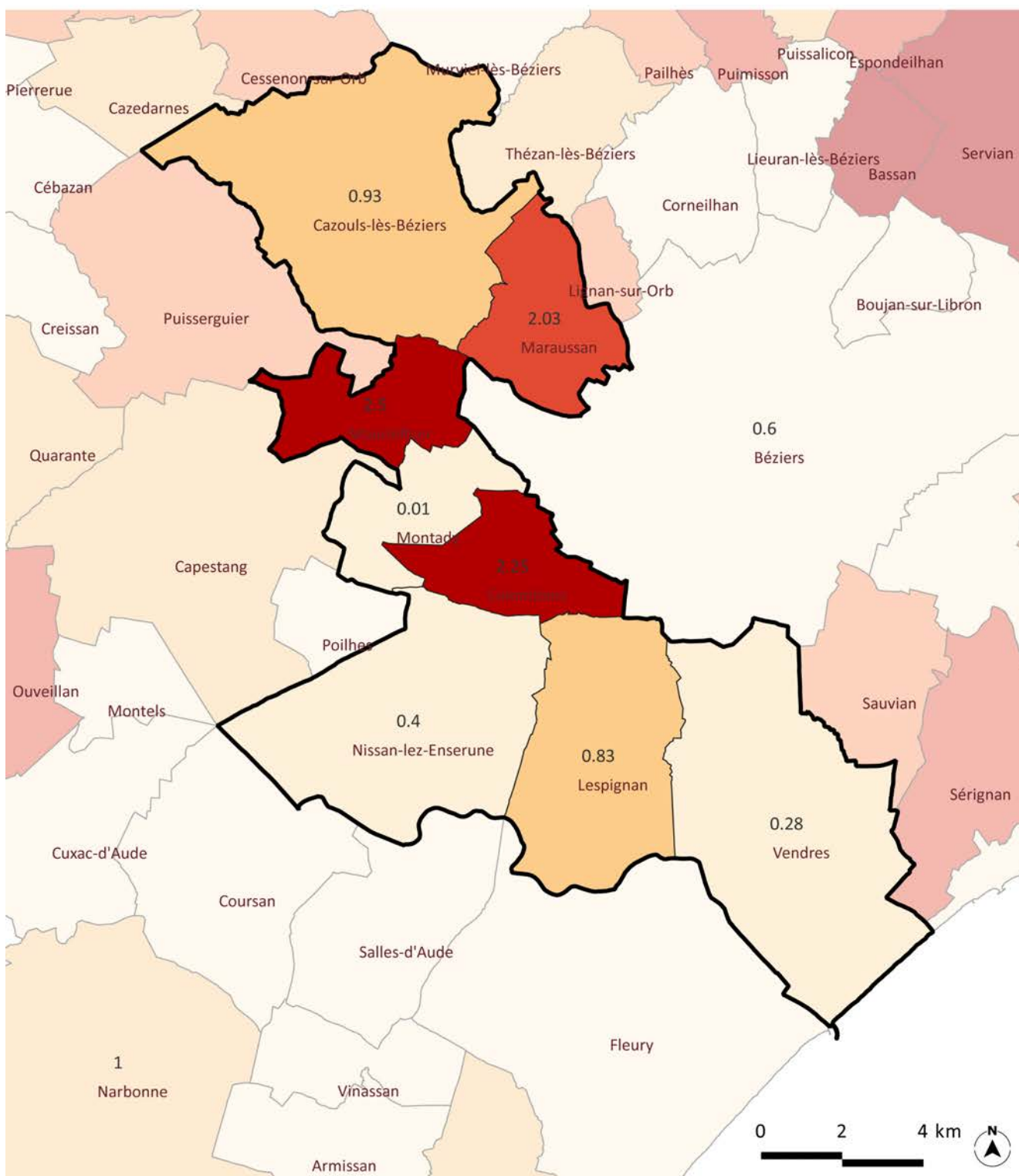
Source : INSEE 2020

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Variation annuelle moyenne de la population 2014-2020



CC La Domitienne Sources: INSEE



















REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025₂₆
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

2.2.2 - Une croissance différenciée selon les communes

Toutes les communes de La Domitienne ont vu leur population augmenter sur la dernière période 2014-2020. Toutefois, les dynamiques démographiques sont variables selon les communes :

- 3 communes ont enregistré une forte croissance (taux de variation annuel moyen ou TVAM supérieur à 2%) : Maraussan et Maureilhan qui avaient déjà enregistré une croissance soutenue sur la précédente période 2009-2014 avec des TVAM de +2,7% sur Maraussan et près de +2% sur Maureilhan ; mais également Colombiers qui à l'inverse avait enregistré une croissance légèrement négative sur la période 2009-2014.
- 2 communes en croissance modérée (TVAM de l'ordre de 1%) : Cazouls-lès-Béziers dont la dynamique démographique marque un net ralentissement par rapport à la période précédente 2009-2014 (TVAM de +2,4%) ; Lespignan dont la croissance repart à l'inverse à la hausse (TVAM de 0,3% sur 2009-2014).
- 3 communes en faible croissance (TVAM inférieur à 0,4%) : Vendres dont la croissance ralentit très fortement après avoir été la plus dynamique de La Domitienne entre 2009-2014 (TVAM de +4,4%) ; Nissan-lez-Ensérune qui marque également le pas après une période de forte croissance (TVAM de +2,2% sur la période 2009-2014) ; Montady qui poursuit une croissance relativement modérée.

	Taux de variation de la population en moyenne annuelle 2009-2014	Taux de variation de la population en moyenne annuelle 2014-2020
Cazouls-lès-Béziers	 2,36%	 0,93%
Colombiers`	 -0,07%	 2,25%
Lespignan	 0,34%	 0,83%
Maraussan	 2,69%	 2,03%
Maureilhan	 1,95%	 2,50%
Montady	 0,30%	 0,01%
Nissan-lez-Ensérune	 2,17%	 0,40%
Vendres	 4,40%	 0,28%
CC La Domitienne	1,75%	1,06%

Source : INSEE

Sur les 6 dernières années, Maraussan est la commune de La Domitienne qui a enregistré le gain de population le plus important, avec 528 habitants supplémentaires, soit 30% de la croissance démographique totale de la Communauté de communes. 4 communes - Maraussan, Maureilhan, Cazouls-lès-Béziers et Colombiers - portent à elles seules plus de 80% de la croissance démographique du territoire.

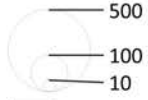
Cette évolution différenciée des communes s'explique essentiellement par le développement d'une offre foncière nouvelle et la réalisation de nouveaux programmes de logements ; elle ne reflète qu'imparfaitement l'armature territoriale du SCoT.

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

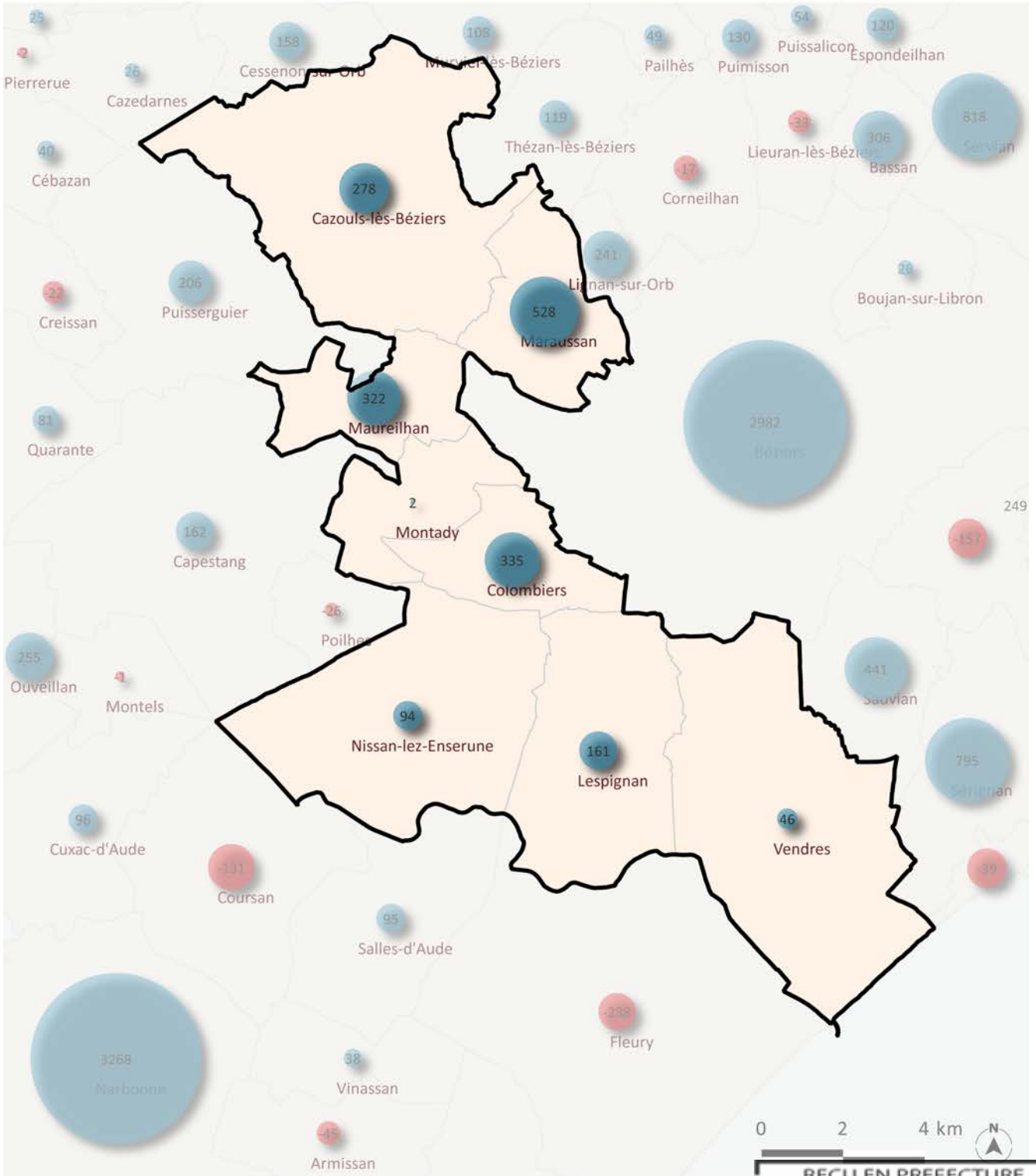
Evolution de la population 2014-2020

Négatif

Positif



CC La Domitienne Sources: INSEE



0 2 4 km N

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₂₈

Application agréée E-legalite.com

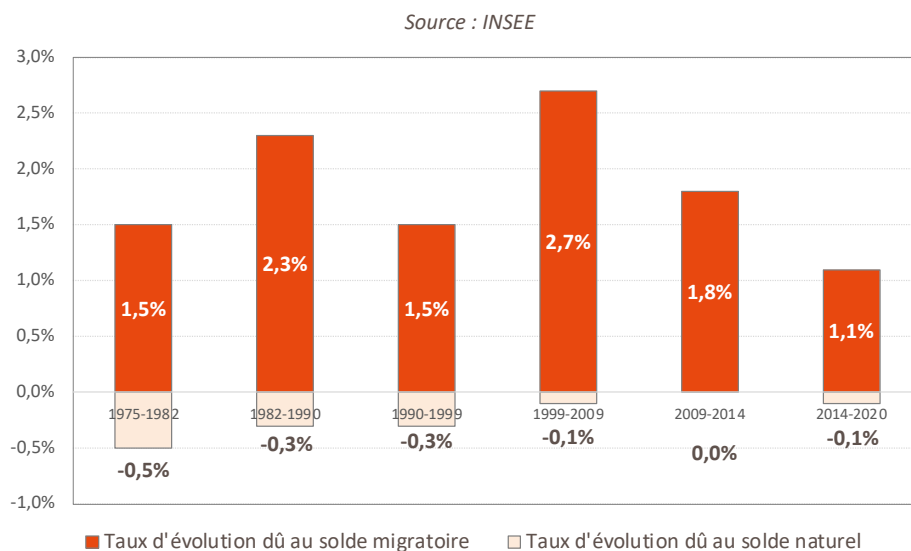
99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

2.2.3 - Une croissance exclusivement portée par le solde migratoire

La croissance démographique de la Communauté de communes La Domitienne est exclusivement portée par le solde migratoire, c'est-à-dire par la différence positive entre installations et départs ; le volume d'éménagés est supérieur à celui des départs, ce qui permet au territoire de gagner des habitants. Le solde migratoire est toutefois en net ralentissement depuis 1999.

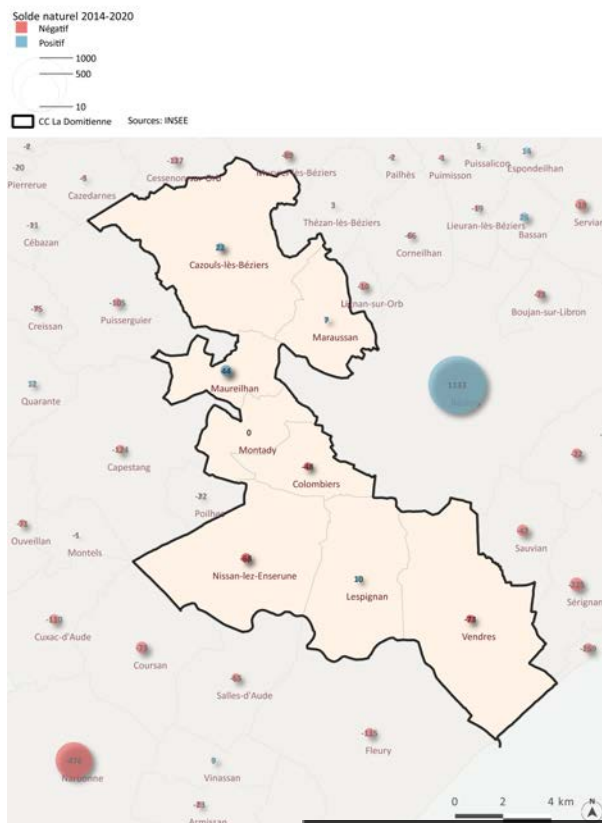
Le solde naturel est quant à lui systématiquement négatif (exception faire de la période 2009-2014 où les naissances et les décès ont pratiquement été à l'équilibre).

Taux d'évolution démographique de la CC La Domitienne



Les communes présentant un solde naturel positif sont pour l'essentiel les communes du Nord de La Domitienne qui ont enregistré une croissance démographique soutenue au cours des 10 dernières années, avec l'installation de jeunes ménages : Cazouls-lès-Béziers, Maraussan, Maureilhan.

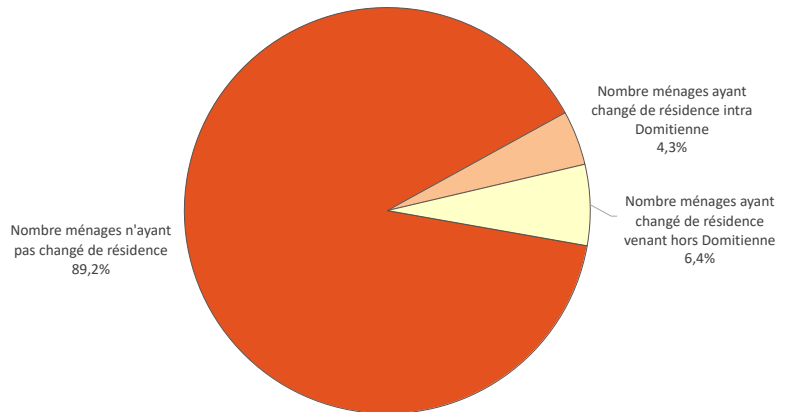
PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030



Les migrations résidentielles s'opèrent avant tout à l'intérieur même du territoire de La Domitienne. Sur les 12 526 ménages recensés en 2020, près de 9 sur 10 n'ont pas changé de résidence au cours de l'année précédente.

Migrations résidentielles 2020 : lieu de résidence 1 an auparavant

Source : INSEE



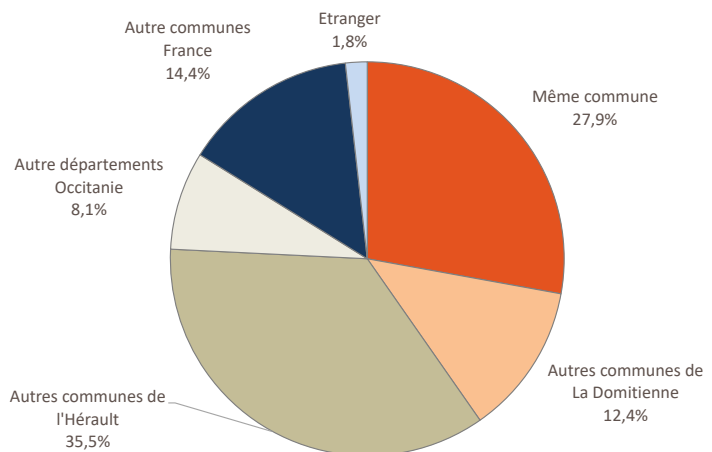
Parmi les 1 351 ménages ayant changé de résidence au cours de l'année, 40% habitaient déjà sur La Domitienne, soit sur la même commune (pour 28%) soit sur une autre commune de la Communauté de communes (pour 12%).

Le solde des migrations résidentielles est largement alimenté par les territoires de proximité et notamment par Béziers Méditerranée. Sur les 807 ménages « nouveaux arrivants » sur la Domitienne en 2020 :

- 60% résidaient déjà sur le département de l'Hérault ;
- 45% habitaient la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Migrations résidentielles 2020 : lieu de résidence 1 an auparavant

Source : INSEE



2.2.4 - Et une attractivité résidentielle qui a des incidences sur le profil des ménages

Schématiquement, La Domitienne est particulièrement attractive pour les jeunes ménages actifs, relevant majoritairement des catégories socio-professionnelles dites intermédiaires.

Le portrait type des nouveaux arrivants est en effet le suivant :

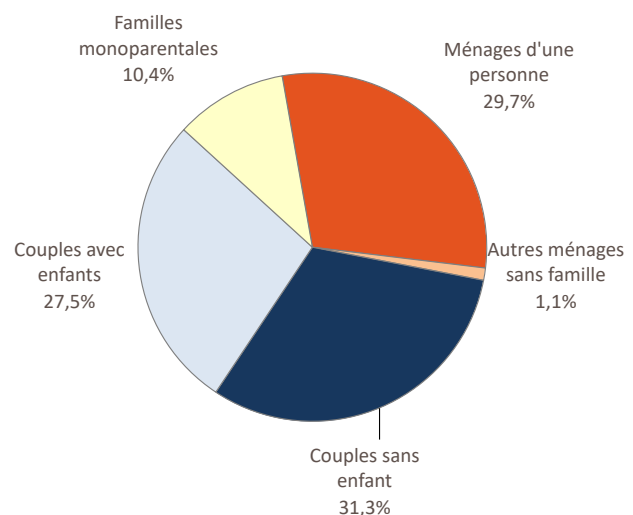
- Près de 4 ménages sur 10 âgés de 25 à 39 ans ;
- Une majorité de couples avec enfants (pour près d'un tiers) ou sans enfants (pour 28%) ;
- Près de 7 actifs sur 10, dont un quart d'employés et un peu plus de 20% de professions intermédiaires.

La Domitienne apparaît ainsi comme un marché de report pour les classes moyennes qui souhaitent accéder à la propriété ; les prix de l'immobilier y sont en effet relativement abordables pour une offre de biens plus diversifiée, avec notamment une offre de maisons pavillonnaires sur des terrains de plus grande taille que sur l'Agglomération biterroise par exemple.

L'attractivité de la Domitienne vis-à-vis des jeunes ménages se retrouve dans la structure de la population. La population de la Domitienne présente en effet un profil à dominante familiale avec près de 38% de familles (couples avec enfants et familles monoparentales confondus), contre 32% en moyenne à l'échelle départementale. A l'inverse, les personnes seules ne représentent que 30% des ménages alors que ce pourcentage atteint 40% sur le Département de l'Hérault dans son ensemble. La taille moyenne des ménages (de 2,27 personnes en 2020) est ainsi nettement supérieure à la moyenne départementale (2,07).

Composition des ménages de la CC La Domitienne

Source : INSEE 2020



L'analyse du marché immobilier sur les toutes dernières années tend toutefois à modérer ce constat. L'augmentation du prix de l'immobilier combinée à la hausse des taux d'emprunt et à la contraction des crédits bancaires rendent plus difficile l'accession à la propriété des jeunes ménages ; dès lors, la proportion de ménages plus âgés, secondo-accédants, voire de jeunes retraités a eu tendance à s'affirmer au cours des dernières années. Ces phénomènes, s'ils devaient se prolonger, pourraient impacter la structure de la population sur le moyen terme (avec un potentiel déficit de jeunes ménages avec enfants en bas âge).

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Taille moyenne des ménages en 2020

< 1,8

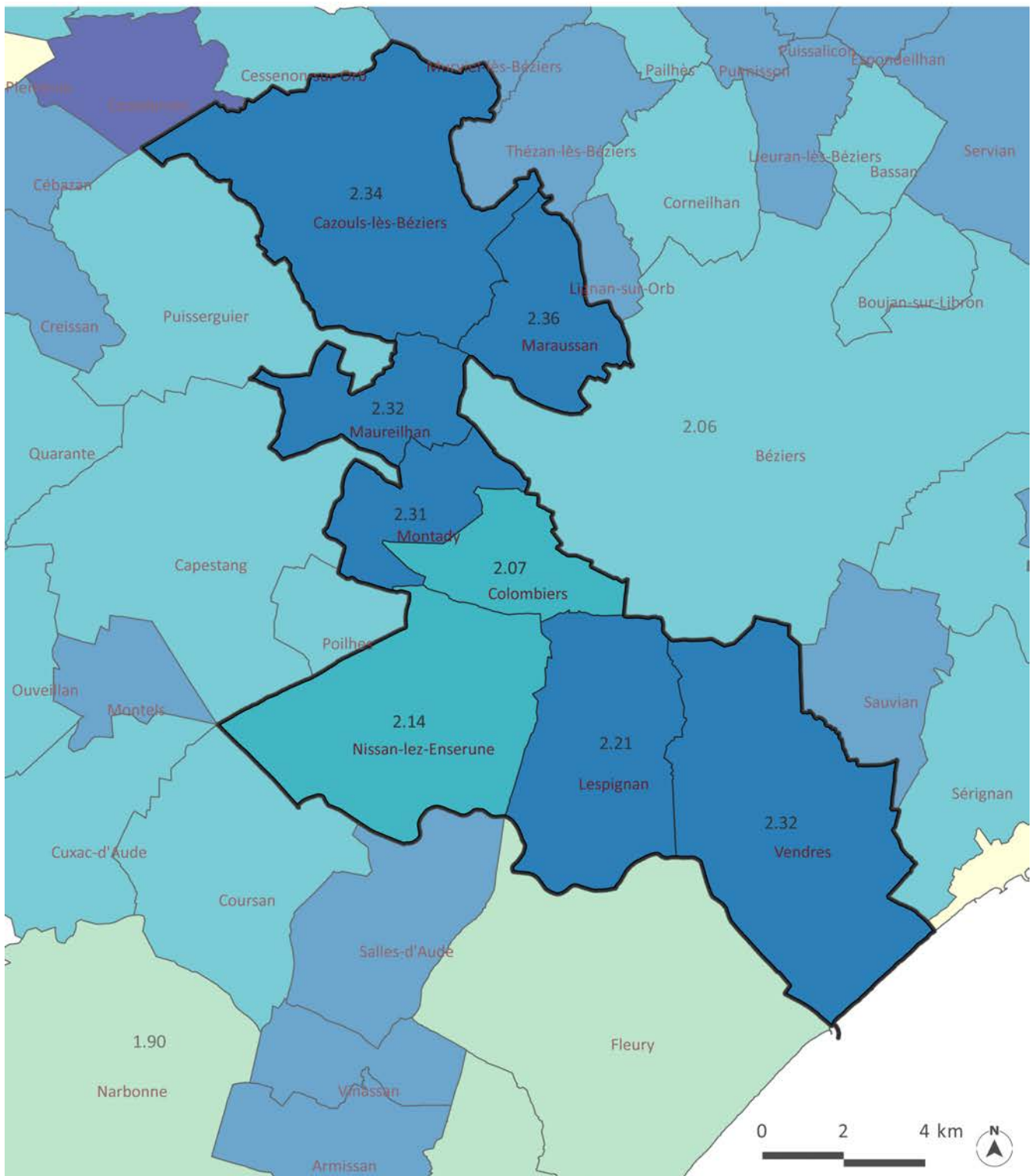
1,8 - 2

2 - 2,2

2,2 - 2,4

> 2,4

CC La Domitienne Sources: INSEE



REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025₃₂
Application agréée E-legalite.com

La taille moyenne des ménages est globalement homogène sur les communes de La Domitienne ; seules les communes de Nissan-lez-Ensérune et Colombiers sont nettement en dessous de la moyenne intercommunale, avec un pourcentage de personnes seules plus élevé, de l'ordre d'un tiers.

		Taille moyenne des ménages 2020	Part des ménages d'une seule personne en 2020
Cazouls-lès-Béziers	●	2,34	28,5%
Colombiers	●	2,07	33,9%
Lespignan	●	2,21	30,6%
Maraussan	●	2,36	27,2%
Maureilhan	●	2,32	27,3%
Montady	●	2,31	26,9%
Nissan-lez-Ensérune	●	2,14	33,8%
Vendres	●	2,32	30,0%
CC La Domitienne		2,27	29,7%

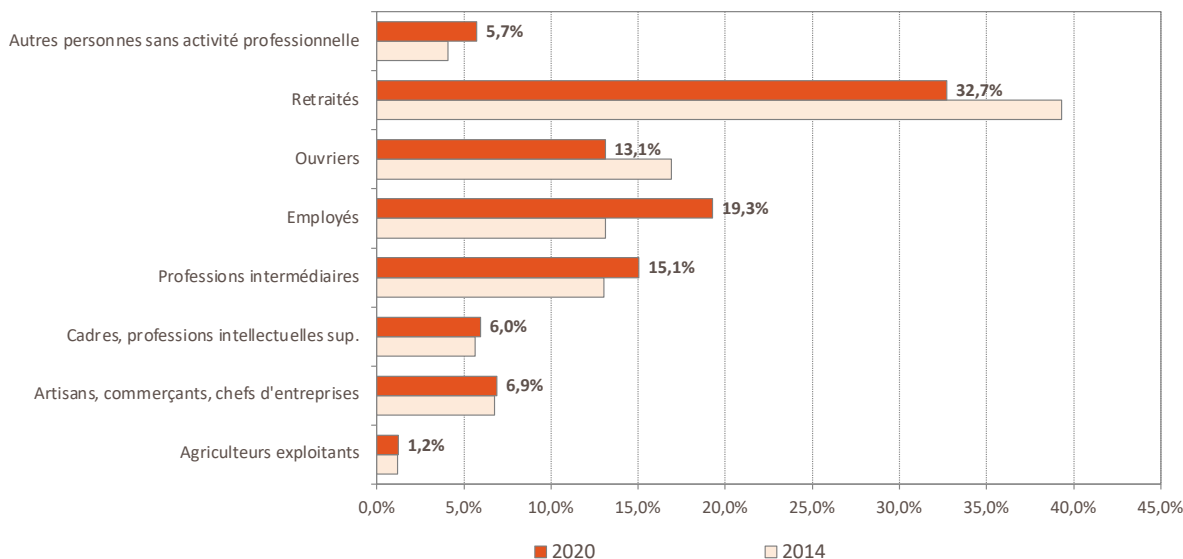
Source : INSEE

L'attractivité résidentielle de la Domitienne vis-à-vis des actifs des catégories dites intermédiaires influe également sur la structure socio-professionnelle de la population, qui se resserre autour des actifs occupés de la « classe moyenne ». On observe ainsi entre 2014 et 2020 :

- Une diminution sensible de la part des retraités ;
- Une augmentation de la part des employés et des professions intermédiaires.

Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence (%)

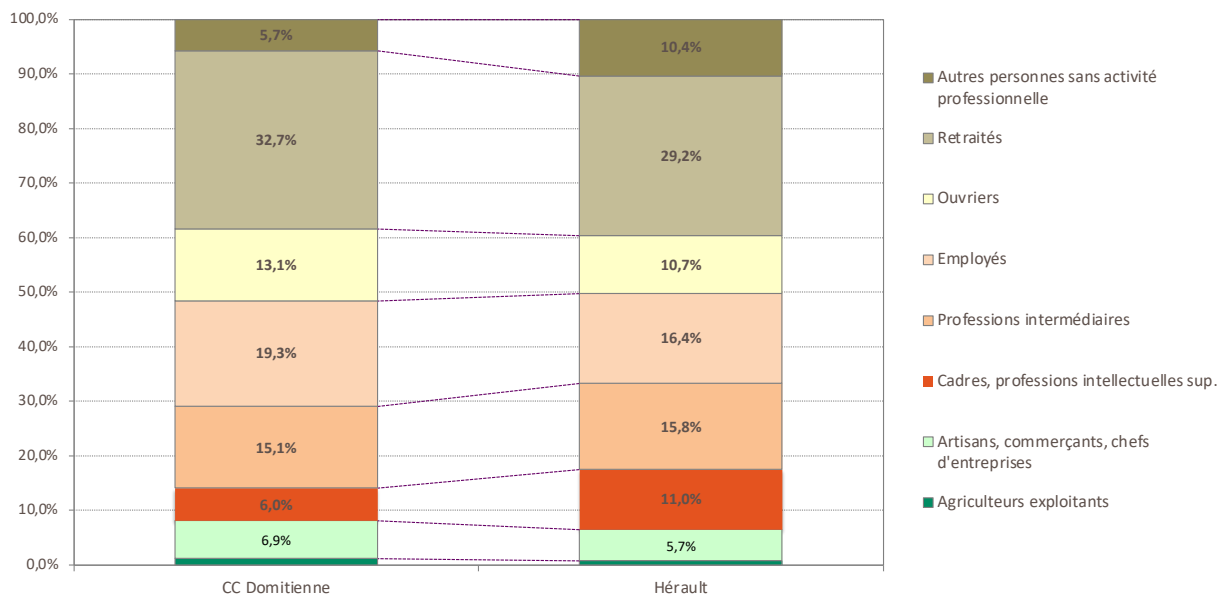
Source : INSEE



La part des ménages dont la personne de référence est un ou une employée est ainsi sur la Domitienne nettement supérieure à la moyenne départementale : 19,3% contre 16,4%. La part des ménages dont la personne de référence est un cadre ou une profession intellectuelle supérieure est à l'inverse nettement inférieure à la moyenne départementale : 6,0% contre 11,0%

Ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2020

Source: INSEE



La Domitienne est certes un territoire attractif pour les actifs, mais est très fortement dépendante des pôles d'emplois extérieurs.

On constate en effet sur le territoire de la Domitienne, un excédent d'actifs ayant un emploi par rapport au nombre d'emplois offerts : 11 134 actifs ayant un emploi pour 6 792 emplois, soit un ratio actifs résidents occupés / emplois de 1,6.

Le constat est inverse sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée qui compte 40 022 actifs résidents ayant un emploi pour 51 851 emplois soit un ratio actifs résidents occupés / emplois de 0,8.

2.3 - Des évolutions de fond du profil des ménages à prendre en compte par le PLH

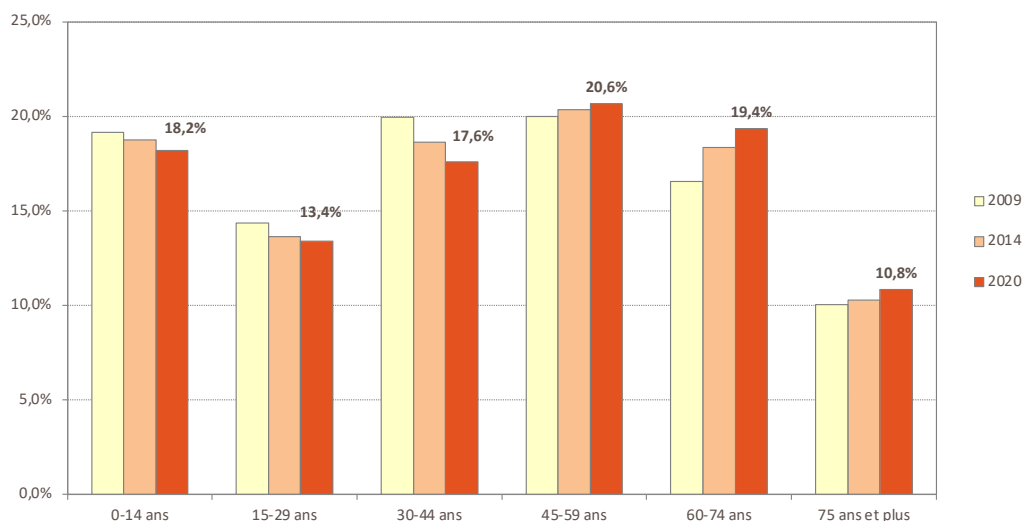
Le ralentissement de la dynamique démographique et le recul très net du solde migratoire enregistrés depuis 1999 ont des incidences à la fois sur la structure par âge de la population et sur la composition des ménages.

2.3.1 - Un phénomène de vieillissement de la population

Si la part des séniors de plus de 60 ans (un peu plus de 30%) est sur La Domitienne proche de la moyenne départementale (28%), l'évolution de la structure par âge de la population sur les dernières années met en évidence un phénomène accéléré de vieillissement de la population. Entre 2009 et 2020, le pourcentage des plus de 60 ans est passé de 26,6% à 30,2% ; dans le même temps, les classes d'âge les plus jeunes ont reculé, notamment la classe d'âge médian - les 30-44 ans - dont le pourcentage est passé de 19,9% à 17,6%.

**Evolution de la structure par âge de la population de
la CC La Domitienne entre 2009 et 2020**

Source : INSEE



Cette évolution résulte à la fois du vieillissement de la population en place et du ralentissement de la croissance démographique ; l'installation de jeunes ménages sur le territoire ne parvient pas à compenser l'évolution de fond de la population présente.

L'évolution de l'indice de vieillissement de la population (rapport entre la population des 65 ans et plus et celle des moins de 20 ans) est encore plus explicite. Entre 2009 et 2020, cet indice est passé de 79 à 98 ; aujourd'hui, il y a à peu près autant d'habitants de 65 ans et plus que de jeunes de moins de 20 ans sur le territoire de La Domitienne.

L'analyse à l'échelle communale montre une situation plus contrastée, avec :

- une population nettement plus âgée que la moyenne sur la commune de Colombiers où plus d'un quart de la population est âgée de 65 ans ou plus en 2020 ; la présence sur la commune d'un EHPAD d'une soixantaine de lits vient conforter cette situation.
- une population légèrement plus âgée que la moyenne de l'intercommunalité – avec un indice de vieillesse compris entre 111 et 117, sur les communes de Lespignan, Montady et Nissan-lez-Ensérune.
- A l'inverse, une population nettement plus jeune que la moyenne sur 4 communes : les 3 communes Nord de Cazouls-lès-Béziers, Maraussan et Maureilhan et la commune Sud de Vendres qui ont connu une dynamique démographique relativement soutenue depuis 2009.

	Indice de Vieillesse de la population		Part de la population âgée de plus de 65 ans
Cazouls-lès-Béziers	●	79	20,8%
Colombiers`	●	134	26,3%
Lespignan	●	117	25,2%
Maraussan	●	81	21,3%
Maureilhan	●	86	21,5%
Montady	●	111	25,7%
Nissan-lez-Ensérune	●	115	25,7%
Vendres	●	88	22,7%
CC La Domitienne		98	23,5%

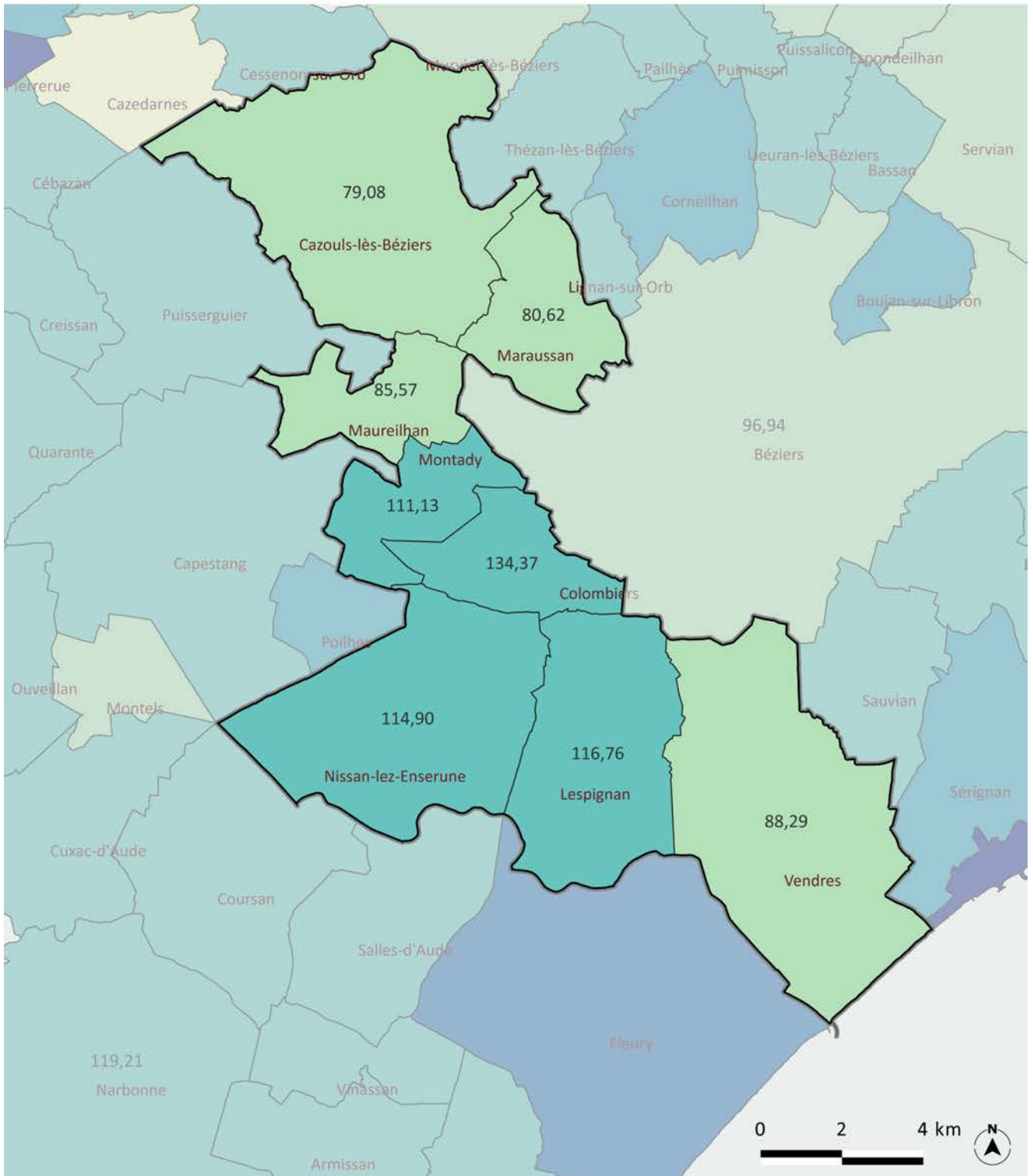
Source : INSEE 2020

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Indice de Vieillesse de la population 2020



CC La Domitienne Sources: INSEE



REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025₃₆
 Application agréée E-legalite.com

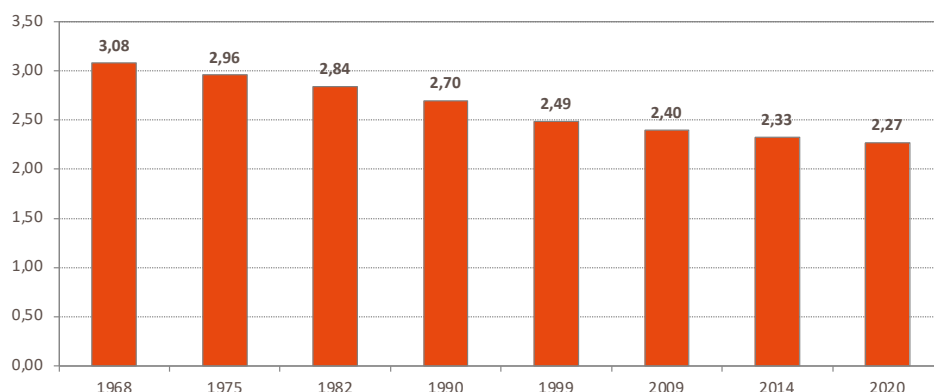
Même si le vieillissement de la population reste mesuré, il convient néanmoins d'anticiper l'accélération du phénomène, avec l'arrivée à des âges « avancés » des générations nombreuses des baby-boomers, nés entre 1950 et 1965 et aujourd'hui âgés de 60 à 70 ans environ. Cela suppose d'agir à la fois sur l'adaptation du parc de logements existants, le renforcement de la capacité d'accueil des structures de type EHPAD mais également sur la mise en œuvre de solutions alternatives, à mi-chemin entre le logement autonome et l'établissement spécialisé, communément désignées sous le nom d'habitat inclusif. Le niveau de ressources d'une majorité de seniors doit également être pris en compte au travers du développement d'une offre locative abordable (résidences locatives sociales seniors).

2.3.2 - Une baisse de la taille des ménages et une forte augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales

Comme partout en France, la taille moyenne des ménages de La Domitienne diminue régulièrement depuis l'après seconde Guerre mondiale. Un ménage est ainsi composé en moyenne de **2,27 personnes en 2020, contre 3,08 en 1968.**

Evolution de la taille moyenne des ménages de la CC La Domitienne entre 1968 et 2020

Source : INSEE

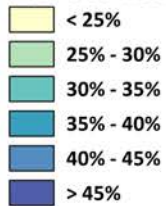


Cette diminution est liée à la fois :

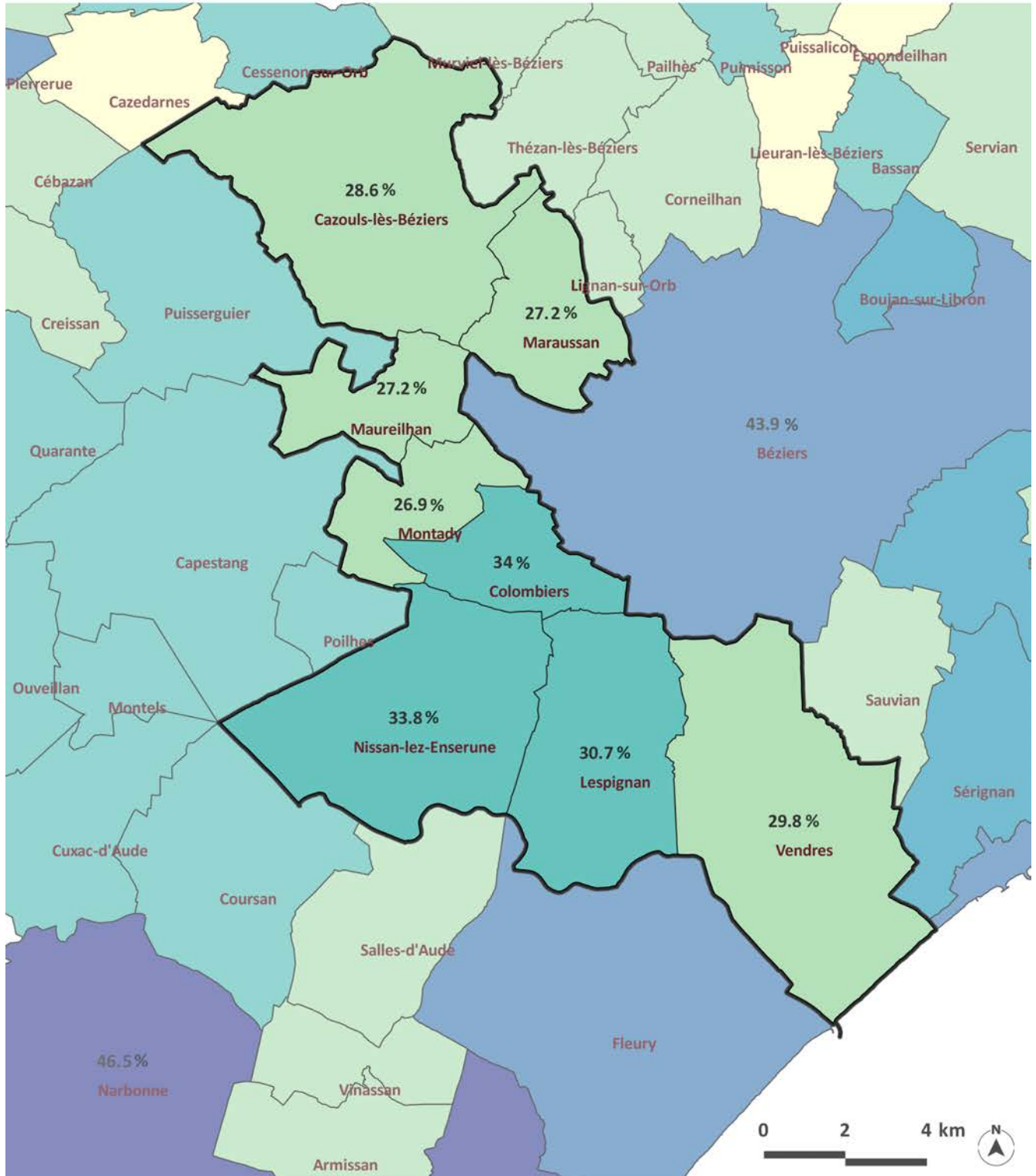
- à l'accroissement de l'espérance de vie et au vieillissement de la population en place, entraînant une hausse du nombre de personnes seules, la plupart du temps en situation de veuvage ;
- à la décohabitation des jeunes adultes qui quittent le territoire pour poursuivre leurs études ou trouver un premier emploi ;
- à l'évolution des modes de vie avec notamment une mise en couple plus tardive et des séparations plus fréquentes engendrant une hausse des personnes seules et des familles monoparentales, donc de plus petits ménages ;
- au tassement du solde migratoire et à l'installation sur le territoire d'un nombre moindre de jeunes ménages et de familles.

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Part des ménages d'une seule personne en 2020



CC La Domitienne Sources: INSEE



Le nombre de couples avec enfants a certes continué à augmenter sur La Domitienne entre 2014 et 2020, mais à un rythme (+ 3,6% par an) nettement inférieur à celui des ménages dans leur ensemble (+ 9,5% par an).

Sur cette période, le nombre de personnes seules a augmenté de plus de 18%, à un rythme pratiquement 2 fois supérieur à celui du nombre total de ménages. En 6 ans, ce sont près de 580 personnes seules supplémentaires qui sont recensées sur le territoire ; elles représentent ainsi près de 30% des ménages en 2020 contre 27,5% en 2014.

A l'échelle communale, la part des ménages d'une seule personne est étroitement corrélée à la structure par âge de la population ; elle est ainsi la plus élevée (près de 34%) sur les deux communes de Colombiers et de Nissan-lez-Ensérune.

La catégorie des familles monoparentales (familles où les enfants résident avec un seul parent) a également enregistré une forte progression sur ces 6 années avec 215 familles supplémentaires, soit une augmentation de près de 20% ; elles représentent en 2020 un peu plus de 10% des ménages de La Domitienne.

	Nombre de ménages		Evolution en %	Evolution en nombre
	2014	2020	2014-2020	2014-2020
Ménages d'une personne	3 142	3 719	18,4%	577
Autres ménages sans familles	214	142	-33,6%	-72
Couples sans enfants	3 673	3 920	6,7%	247
Couples avec enfants	3 319	3 438	3,6%	119
Familles monoparentales	1 091	1 306	19,7%	215
Total	11 439	12 525	9,5%	1 086

Source : INSEE

2.4 - Une attractivité auprès des classes moyennes qui influe sur le profil socio-économique des ménages

2.4.1 - Des ménages globalement plus aisés que ceux des intercommunalités proches

La composition socio-professionnelle des ménages de la Communauté de communes La Domitienne se caractérise par **une prédominance des catégories des employés et des professions dites intermédiaires** qui représentent 34% des ménages, en augmentation de 8 points par rapport à 2014. Cette représentation en hausse des classes dites « moyennes » fait que le profil socio-économique des ménages de La Domitienne est nettement plus favorable que celui des ménages des deux Communautés d'Agglomérations proches et notamment de Béziers Méditerranée :

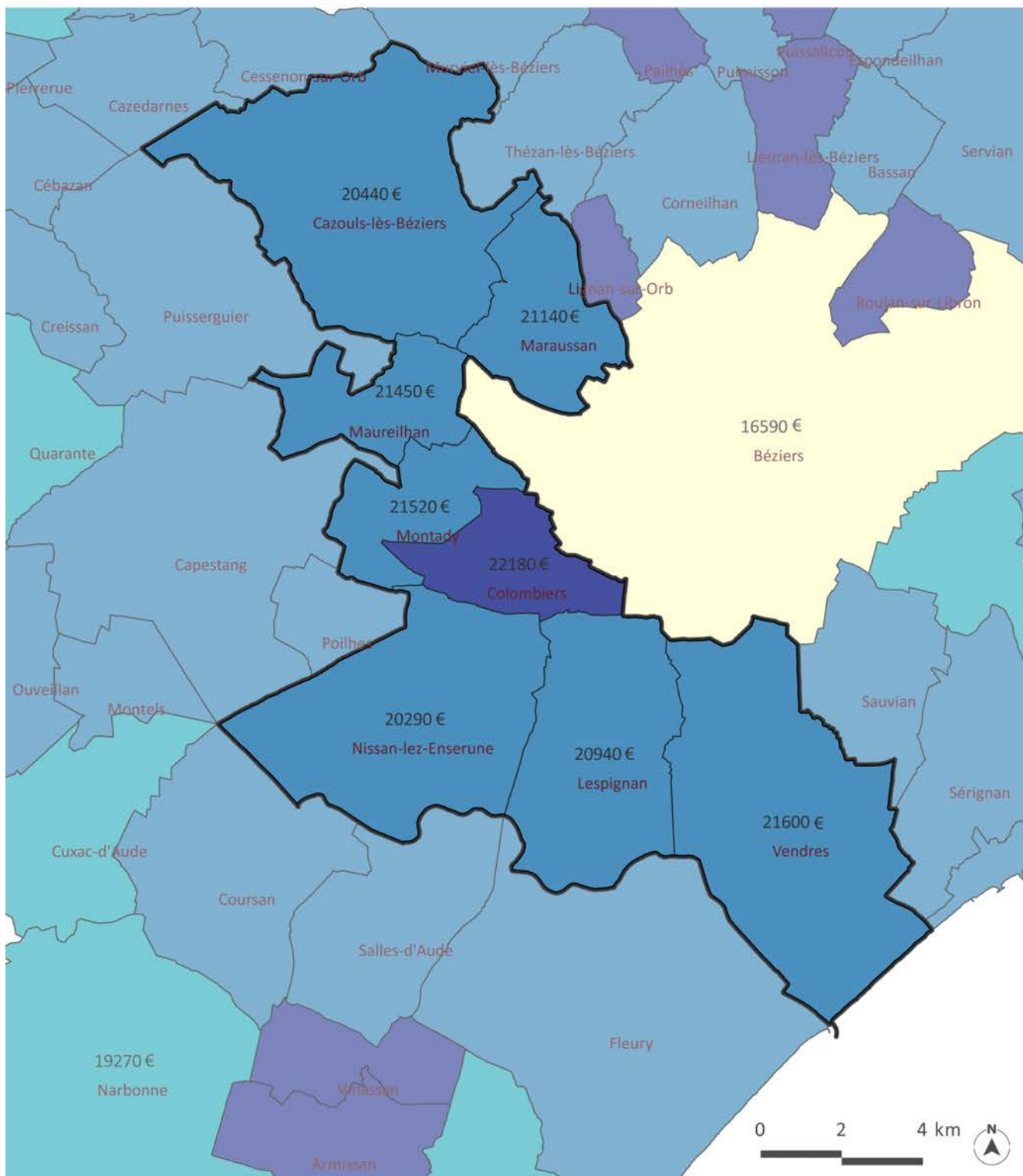
- les ménages locaux disposent de revenus comparables à ceux des ménages héraultais (revenu disponible médian par Unité de Consommation de 21 790 € en 2021) mais de 14% supérieur à ceux des ménages de Béziers Méditerranée ;

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Revenu disponible médian par Unité de Consommation en 2021

- < 18 000€
- 18 000€ - 19 000€
- 19 000€ - 20 000€
- 20 000€ - 22 000€
- 22 000€ - 23 440€

CC La Domitienne Sources: INSEE



REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025₁₀
 Application agréée E-legalite.com

- 15,5% de ménages locaux vivent sous le seuil de pauvreté ¹ en 2020, contre près de 28% sur Béziers Méditerranée.

	Médiane du revenu disponible par UC 2021	Part des ménages fiscaux imposés 2021	Taux de pauvreté 2020
CC La Domitienne	21 790 €	46,3%	15,5%
CA Béziers Méditerranée	19 040 €	39,2%	27,8%
CA Le Grand Narbonne	20 780 €	43,4%	20,2%
Hérault	21 800 €	45,9%	19,4%

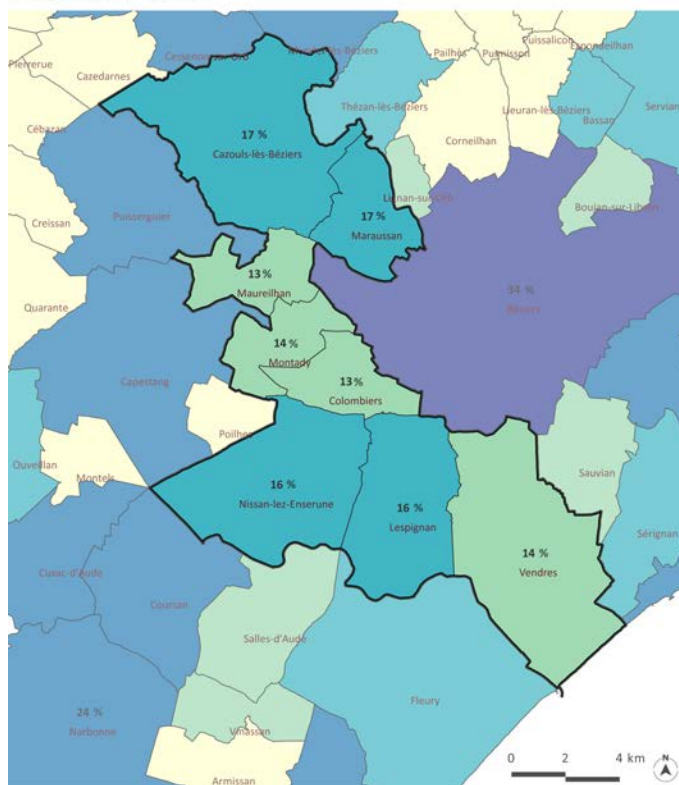
Source : INSEE - Filosofi

Le revenu disponible des ménages est globalement comparable sur toutes les communes de La Domitienne ; seule la commune de Colombiers émerge avec un niveau de revenu médian par Unité de Consommation légèrement supérieur (22 180 €).

Le taux de pauvreté des ménages ne montre pas non plus de grandes disparités entre communes ; il est compris entre 13% à Colombiers et Maureilhan et 17% à Maraussan et Cazouls-lès-Béziers (contre 34% à titre de comparaison sur la ville centre de Béziers).

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Taux de pauvreté en 2020



¹ Le taux de pauvreté correspond à la part de personnes dans la population totale dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté, lui-même établi à 60% du niveau de vie médian.

2.4.2 - Mais des situations de précarité à ne pas ignorer

Pour autant, certains indicateurs doivent être soulignés :

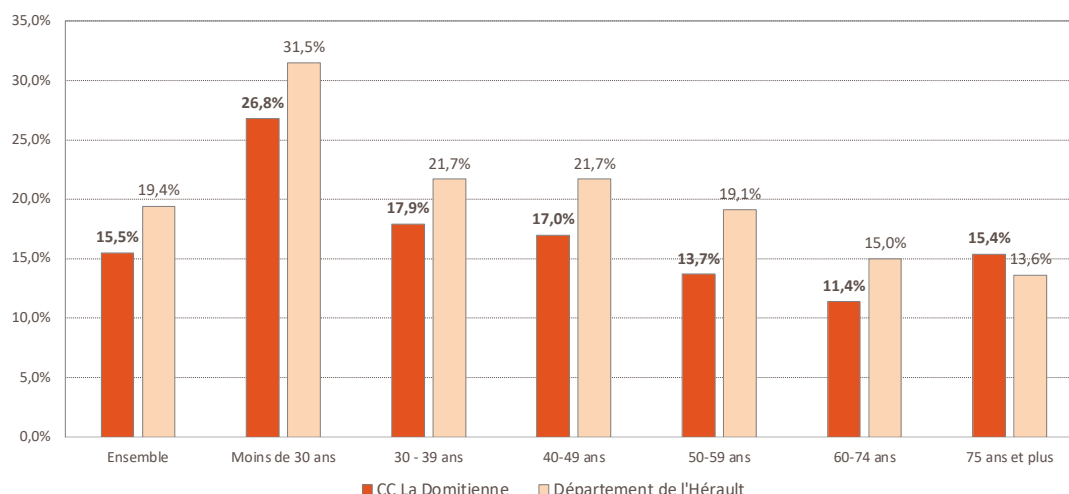
- Près de 27% des jeunes de moins de 30 ans vivent sous le seuil de pauvreté ;
- Le taux de pauvreté atteint 30% chez les ménages locataires (contre 15,5% des ménages dans leur ensemble) ;
- Les 10% des ménages les plus modestes disposent d'à peine 1 000 €/mois et par Unité de Consommation (1^{er} décile) contre plus de 1 800 € pour l'ensemble des ménages locaux et près de 3 000 € pour les 10% des ménages les plus aisés (9^{ème} décile).
- En décembre 2022, la CAF recensait 725 ménages allocataires du RSA sur La Domitienne, représentant une population de 1 600 personnes, soit 5,5% de la population totale du territoire (référence INSEE 2020)

L'augmentation du nombre de familles monoparentales est également un signal sensible. On sait en effet que ces ménages sont plus touchés par la pauvreté que les autres. Une étude réalisée par l'INSEE en 2020² montre ainsi qu'en 2018, 41% des enfants mineurs vivant en famille monoparentale vivent en dessous du seuil de pauvreté, contre 21% sur l'ensemble des ménages ; cette situation est encore plus marquée lorsque la cellule familiale est composée d'une mère seule avec ses enfants : 45% des enfants en famille monoparentale avec leur mère sont en effet en situation de pauvreté, contre 22% des enfants en famille monoparentale avec leur père (donnée 2018).

La pauvreté touche plus spécifiquement les plus jeunes avec près de 27% des moins de 30 ans vivant sous le seuil de pauvreté ; mais, comme sur l'ensemble du département, elle n'épargne pratiquement aucune tranche d'âge qu'il s'agisse des catégories d'âge actives (18% des 30-39 ans et 17% des 40-49 ans) ou des plus âgés (plus de 15% des 75 ans ou plus).

Taux de pauvreté global et par classe d'âge

Source : IFILOSOFI 2021



² « Les familles en 2020 : 25% de familles monoparentales, 21% de familles nombreuses », INSEE FOCUS, 13/01/2021

3 - Le parc de logements

3.1 - Les caractéristiques majeures et les évolutions récentes du parc de logements de La Domitienne

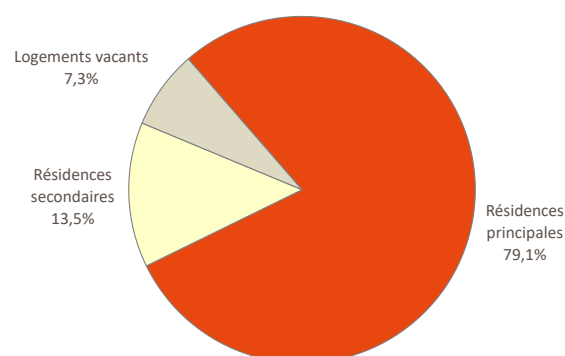
3.1.1 - Un parc à dominante résidentielle

Le parc de logements de la Communauté de communes La Domitienne est composé de 15 829 logements (INSEE 2020), répartis comme suit :

- 12 528 résidences principales, soit 79% du parc ;
- 2 142 résidences secondaires et logements occasionnels soit 13,5 % du parc ;
- 1 160 logements vacants, soit 7,3 % du parc, taux comparable à la moyenne départementale.

Composition du parc de logements de la CC La Domitienne

Source : INSEE 2020



Le taux de résidences secondaires est inférieur à celui du département de l’Hérault et comparable à celui de la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée dont la configuration est relativement proche de celle de La Domitienne, avec une façade littorale touristique, réduite.

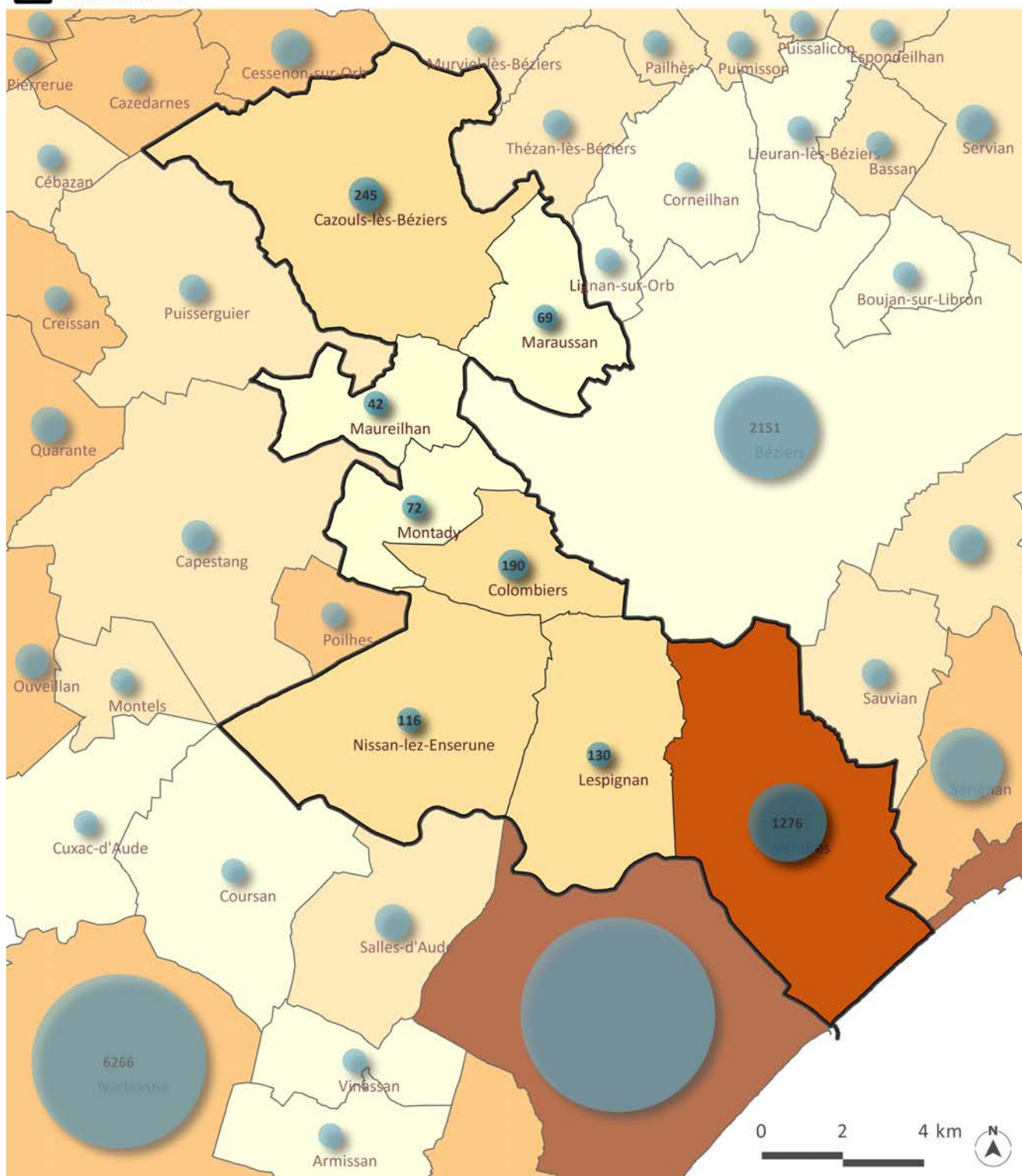
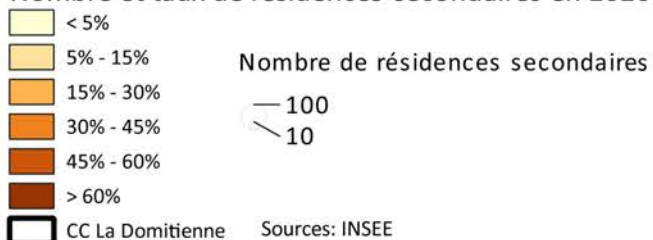
Le taux de vacance est quant à lui comparable à la moyenne départementale et nettement inférieur au taux de vacance de la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée, fortement impacté par le parc vacant de la ville de Béziers (plus de 7 300 logements vacants, représentant 15,3% du parc total de logements).

	Parc de logements	Part des résidences principales	Taux de résidences secondaires	Taux de vacance
CC La Domitienne	15 830	79,1%	13,5%	7,3%
CA Béziers Méditerranée	80 526	74,1%	14,2%	11,7%
CA Le Grand Narbonne	117 900	54,4%	39,8%	5,8%
SCOT du Biterrois	208 451	62,7%	29,1%	8,2%
Hérault	750 002	74,9%	18,0%	7,1%

Source : INSEE 2020

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de résidences secondaires en 2020



Le parc de logements de La Domitienne est en forte croissance depuis le début des années 1980, en réponse à la dynamique démographique enregistrée par le territoire depuis cette époque. Cette croissance est essentiellement portée par le parc de résidences principales qui a pratiquement été multiplié par 2,5 depuis 1982. Les courbes d'évolution du parc de résidences secondaires et du parc vacant sont plus fluctuantes, même si globalement leur nombre a également augmenté dans des proportions notables :

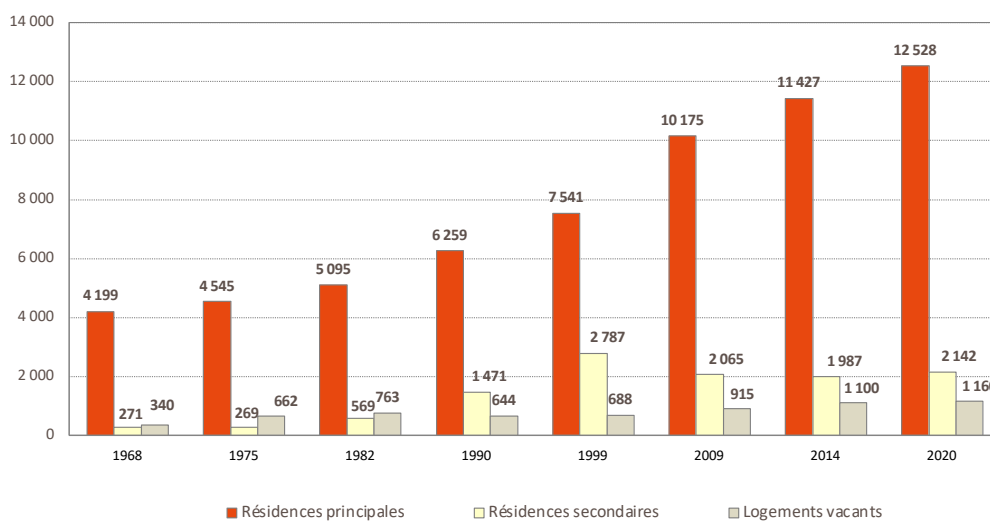
- Le parc de résidences secondaires a ainsi été multiplié par 3,8, passant de 569 logements en 1982 à 2 241 en 2020, avec une augmentation très sensible dans les années 1990 en lien avec le développement de la station de Vendres.
- Le parc de logements vacants a quant à lui enregistré une croissance plus modérée, de l'ordre de 50%.

Sur la dernière période intercensitaire 2014-2020, le parc de logements de La Domitienne a continué à progresser de près de 220 logements en moyenne par an, dont :

- 184 résidences principales,
- 26 résidences secondaires,
- 10 logements vacants.

Evolution du parc de logements de la CC La Domitienne par catégories

Source : INSEE



Le rythme de croissance du parc de logements enregistré sur ces 6 années est proche de celui prévu par le PLH 2017-2023, à savoir 245 logements en moyenne par an.

Mais le taux d'atteinte des objectifs fixés par ce premier PLH est variable selon les communes. La production est « déficitaire » sur les communes de Nissan-lez-Ensérune, Montady, Vendres ou encore Maraussan alors qu'elle est très largement excédentaire sur Lespignan à laquelle le PLH n'affectait qu'un objectif très limité de 15 logements par an.

	Objectifs de production de logements sur la durée du PLH 2017-2023 en moyenne annuelle	Evolution du parc de logements sur 2014-2020 en moyenne annuelle	Taux d'atteinte des objectifs fixés
Cazouls-lès-Béziers	27	26	96,3%
Colombiers`	36	39	108,3%
Lespignan	15	28	186,7%
Maraussan	62	49	79,0%
Maureilhan	17	22	129,4%
Montady	25	17	68,0%
Nissan-lez-Ensérune	41	23	56,1%
Vendres	22	15	68,2%
CC La Domitienne	245	219	89,4%

Source : INSEE

3.1.2 - Un parc de résidences secondaires quantitativement important mais très localisé sur la commune de Vendres

Selon l'INSEE 2020, 2 141 des logements de la Communauté de communes de La Domitienne, soit 13,5%, sont des résidences secondaires.

Mais ce parc est très largement concentré sur la commune de Vendres et notamment sur sa station littorale : 6 résidences secondaires de la Domitienne sur 10 sont localisées sur Vendres, dont plus de la moitié des logements sont des résidences non permanentes.

	Parc de résidences secondaires	Taux de résidences secondaires	Part du parc de résidences secondaires de la CC Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	246	9,5%	11,5%
Colombiers`	190	12,7%	8,9%
Lespignan	130	7,0%	6,1%
Maraussan	69	3,1%	3,2%
Maureilhan	42	3,6%	2,0%
Montady	72	3,9%	3,4%
Nissan-lez-Ensérune	116	5,3%	5,4%
Vendres	1 276	52,4%	59,6%
CC La Domitienne	2 141	13,5%	100,0%

Source : INSEE 2020

Après avoir très fortement diminué dans les années 2000, le parc de résidences secondaires tend à se stabiliser autour de 2 000 / 2 100 logements. Les professionnels de l'immobilier ne rapportent pas de mutation marquée du parc secondaire vers de l'habitat permanent ; on constate toutefois une petite baisse du nombre de résidences secondaires sur Vendres de l'ordre de 170 logements soit 12% du parc, au cours des 6 dernières années.

Compte tenu de l'augmentation globale du parc de logements, le taux de résidences secondaires diminue régulièrement depuis 1999, date à laquelle il représentait pratiquement ¼ du parc de logements.

3.1.3 - Un parc de logements vacants largement concentré sur les centres bourgs les plus importants

Avec **1 160 logements vacants recensés par l'INSEE en 2020**, le parc vacant semble constituer un gisement non négligeable pour le développement d'une offre résidentielle nouvelle et doit à ce titre faire l'objet d'une approche spécifique.

Ce parc vacant est majoritairement un parc ancien - la moitié des logements vacants recensés par l'INSEE ont en effet été construits avant 1946 - et en conséquence très largement concentré sur les communes dont les centres anciens sont les plus importants, à savoir Nissan-lez-Ensérune et Lespignan, dont les taux de vacance dépassent les 12%.

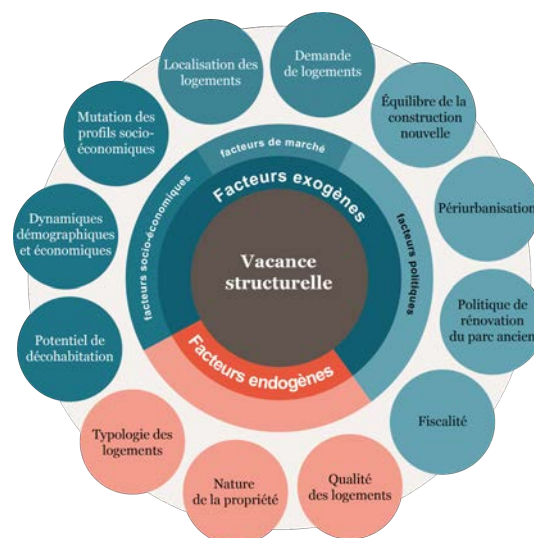
	Parc de logements vacants	Taux de vacance	Part du parc de logements vacants de la CC Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	176	6,8%	15,2%
Colombiers`	54	3,6%	4,7%
Lespignan	233	12,5%	20,1%
Maraussan	219	9,8%	18,9%
Maureilhan	109	9,4%	9,4%
Montady	83	4,5%	7,2%
Nissan-lez-Ensérune	267	12,1%	23,0%
Vendres	19	0,8%	1,6%
CC La Domitienne	1 160	7,3%	100,0%

Source : INSEE 2020

Les données INSEE relatives à la vacance doivent toutefois être appréhendées avec prudence dans la mesure où elles agrègent :

- la vacance dite conjoncturelle ou frictionnelle regroupant les biens en cours d'achèvement ou en attente d'occupation (biens à la vente ou en attente de relocation) ; cette vacance de courte durée est nécessaire à la fluidité du marché du logement.
- la vacance dite structurelle correspondant aux biens vacants depuis plusieurs années, ne pouvant être remis sur le marché immobilier pour des raisons techniques (état dégradé, bien hors marché), des raisons juridiques (dans l'attente du règlement d'une succession par exemple), ou encore du simple fait de la stratégie patrimoniale de leurs propriétaires.

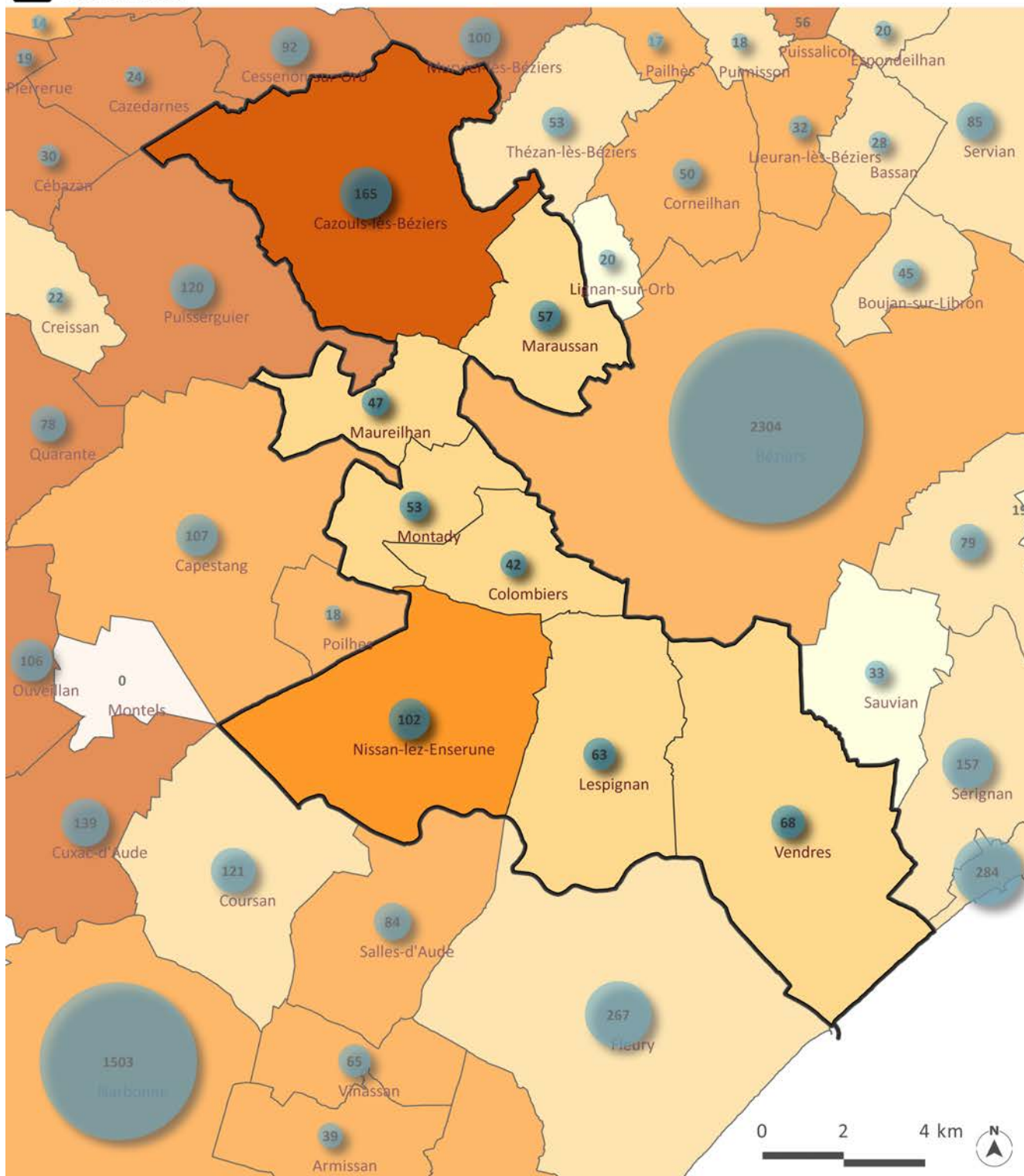
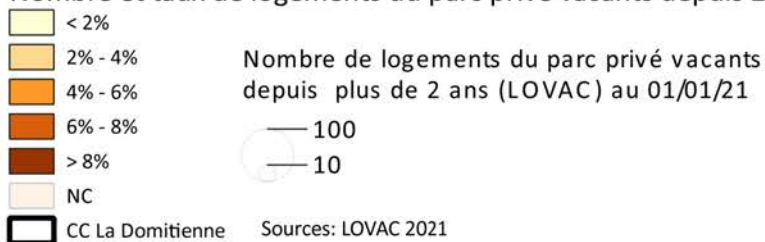
La vacance des logements est en effet un phénomène complexe recouvrant des causes et des réalités multiples (voir graphique ci-contre) ; la situation d'un bâtiment vacant résulte de l'interdépendance de plusieurs phénomènes, qui peuvent se conjuguer ou s'enchaîner pour aboutir à une issue positive avec la réhabilitation du bien ou au contraire à une issue négative avec un risque d'abandon du bien voire de péril.



Différents facteurs explicatifs de la présence de vacance structurelle dans le parc de logement

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de logements du parc privé vacants depuis 2 ans ou plus au 01/01/2021



Dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants, un jeu de données spécifiques, les données LOVAC, issues du croisement des fichiers BISCOT et des fichiers fonciers retraités par le CEREMA, a été mis en place par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Ces données permettent de dénombrer le nombre de logements du parc privé vacants par commune et par EPCI mais également par ancienneté de vacance. Elles permettent ainsi de distinguer la vacance frictionnelle de courte durée de la vacance de structurelle qui constitue la cible du Plan national de lutte contre les logements vacants.

Les fichiers LOVAC 2021 indiquent un nombre de 1 255 logements privés vacants sur La Domitienne au 1^{er} janvier 2021, dont 597, soit environ la moitié, vacants depuis 2 ans ou plus. Le potentiel mobilisable est ainsi pratiquement deux fois inférieur à celui issu des données INSEE ; il ne représente dans les faits que 3,8% du parc privé du territoire.

Le parc vacant structurel constitue ainsi un réservoir important, notamment sur Cazouls-les-Béziers et Nissan-lez-Enserune, sur lesquelles plus de 40% des logements vacants depuis 2 ou plus sont localisés.

	Nb de logements du parc privé vacants au 01/01/21	Nb de logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans au 01/01/21	Part du parc privé vacant depuis 2 ans ou plus au 01/01/2021
Cazouls-lès-Béziers	293	165	6,2%
Colombiers	93	42	3,2%
Lespignan	139	63	3,4%
Maraussan	157	57	2,6%
Maureilhan	89	47	3,9%
Montady	96	53	2,8%
Nissan-lez-Enserune	226	102	4,6%
Vendres	162	68	2,8%
CC La Domitienne	1 255	597	3,8%

Source : LOVAC 2021

Mais ce parc vacant ancien, souvent en mauvais état ou en inadéquation avec le marché du logement, reste complexe à mobiliser :

- Près de 2/3 des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1919 ;
- Dans ¼ des cas, le logement relève d'un niveau élevé d'inconfort (catégories 7 et 8).

En cela, les objectifs de réhabilitation fixé par le PLH devront être réalistes et cohérents avec les objectifs du PIG / Pacte Territorial du département de l'Hérault, levier financier essentiel à la remise sur le marché de ces logements.

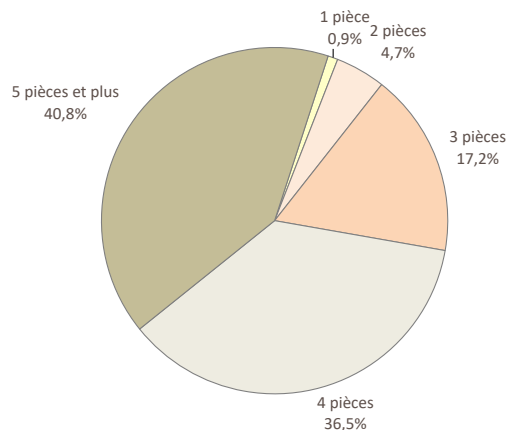
3.2 - Les grandes caractéristiques du parc de résidences principales

3.2.1 - Un déficit en petits logements

Alors que plus de deux-tiers des ménages de la Communauté de communes la Domitienne sont composés d'une ou deux personnes, le parc de résidences principales ne comporte qu'à peine plus de 5% de logements de type T1 ou T2, et moins d'un quart de logements T1 à T3.

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

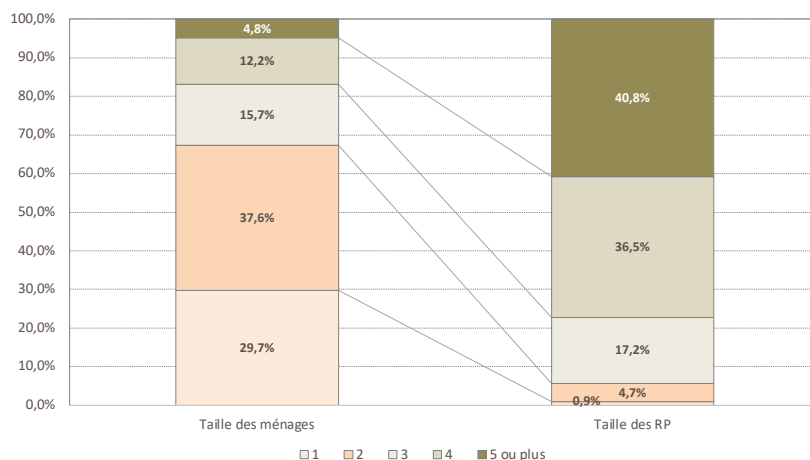
Source : INSEE 2020



Le décalage entre la structure des ménages et la composition du parc se traduit par **une sous-occupation des grands logements** : 2 logements de 5 pièces ou plus sur 10 sont occupés par une seule personne, 6 sur 10 par des ménages d'une ou deux personnes seulement.

Comparaison entre la taille des ménages et la taille des résidences principales de la CC La Domitienne

Source : INSEE 2020



REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₅₀

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

Le déficit en petits logements constitue un **obstacle majeur au logement des jeunes et de façon plus générale, de tous les « petits » ménages** ne disposant pas de revenus suffisants pour accéder à un logement de plus grande taille. Il se traduit par une tension accrue sur le parc de T2/T3 aussi bien dans le parc privé que dans le parc public.

A l'inverse, l'importance du parc de grande taille - 4 résidences principales sur 10 sont des très grands logements de 5 pièces ou plus - pose la question de son **devenir à terme**, au départ en structure d'hébergement voire au décès de leurs propriétaires.

3.2.2 - Une majorité de propriétaires occupants et un parc locatif jugé insuffisant

Plus de **7 ménages de la Domitienne sur 10 sont propriétaires de leur logement**, pourcentage nettement supérieur à la moyenne départementale (53%) et à la moyenne du SCOT du Biterrois (près de 60%, largement impactée par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée dont à peine plus de la moitié des ménages sont propriétaires)

	Pourcentage de propriétaires occupants	Pourcentage de locataires du parc privé	Pourcentage de locataires du parc HLM
CC La Domitienne	71,4%	21,7%	4,3%
CA Béziers Méditerranée	51,6%	35,1%	11,1%
CA Le Grand Narbonne	58,4%	28,3%	10,7%
SCOT du Biterrois	59,6%	29,8%	7,9%
Hérault	53,0%	34,3%	10,2%

Source : INSEE 2020

Le parc locatif représente quant à lui à peine plus d'¼ du parc de résidences secondaires (le solde, une fois pris en compte les propriétaires occupants, correspondant aux personnes logées gratuitement) et est très largement de statut privé : sur les 3 257 ménages locataires de La Domitienne en 2020, 8 sur 10 sont logés dans le parc privé.

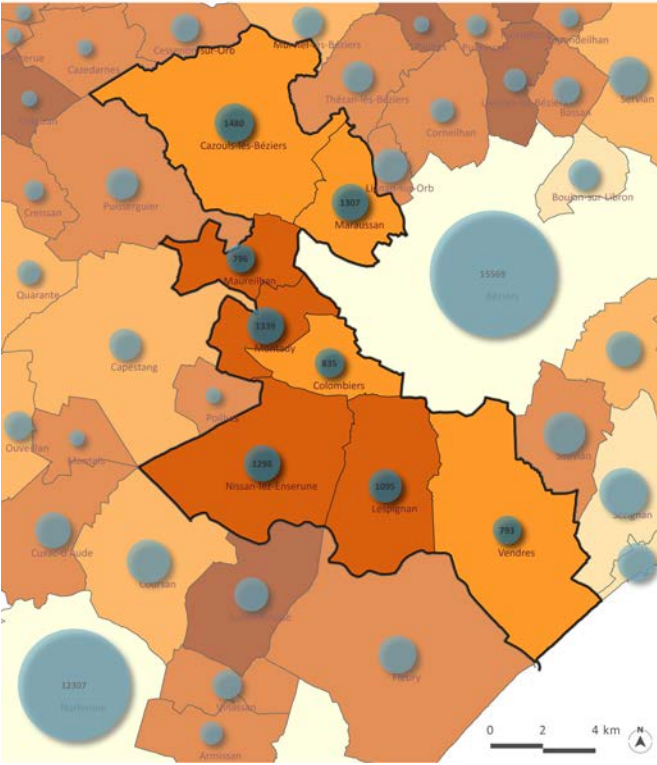
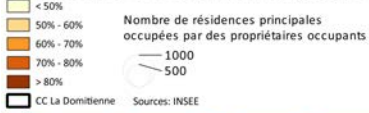
Le parc locatif privé est quantitativement plus développé sur les communes dont les centres anciens sont les plus développés : Cazouls-les-Béziers, Nissan-lès-Ensérune et Maraussan.

	Nombre de locataires du parc privé	Pourcentage de locataires du parc privé	Part du parc locatif privé de la CC La Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	560	25,9%	20,6%
Colombiers	285	22,8%	10,5%
Lespignan	282	18,7%	10,4%
Maraussan	439	22,5%	16,1%
Maureilhan	191	19,0%	7,0%
Montady	290	17,2%	10,7%
Nissan-lez-Ensérune	434	23,8%	15,9%
Vendres	242	21,2%	8,9%
CC La Domitienne	2 723	21,7%	100,0%

Source : INSEE 2020

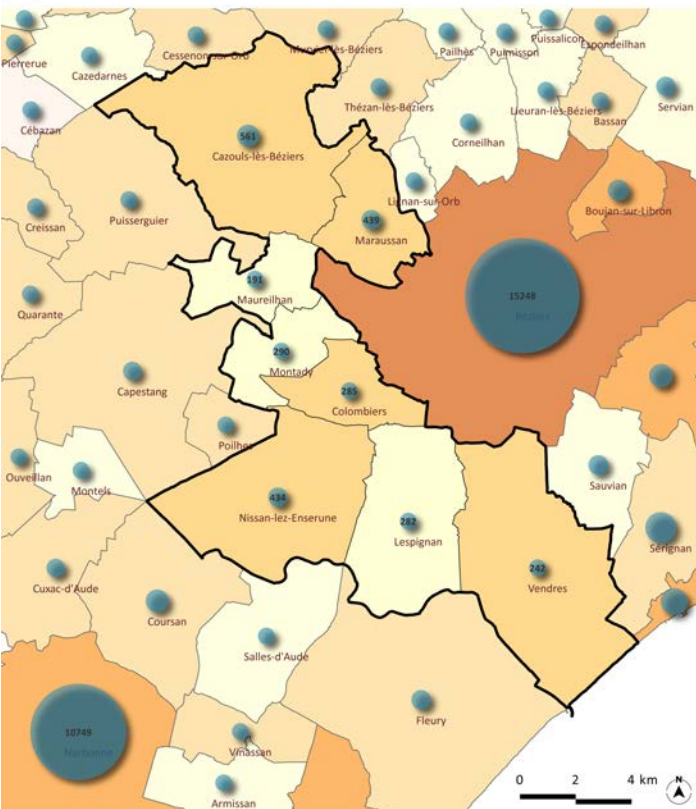
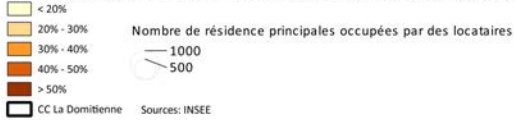
PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de résidences principales occupées par des propriétaires occupants en 2020



PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de résidences principales occupées par des locataires du parc privé en 2020



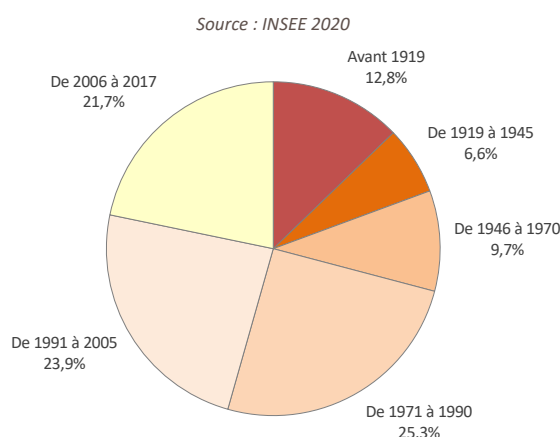
Le parc locatif privé se différencie très fortement du parc de propriétaires occupants par :

- sa typologie : la moitié des locataires occupent des appartements, contre 2% seulement des propriétaires occupants
- la taille des logements : près de la moitié des logements loués sont des T1 à T3, alors que ces petites typologies ne représentent que 13% des logements de propriétaires occupants.
- son ancienneté , une part importante du parc locatif privé locatif étant localisé en centres anciens.

3.2.3 - Un parc ancien important, au cœur des problématiques d’habitat

Le parc ancien représente une part importante de l’ensemble du parc de résidences principales : plus de 2 300 résidences principales, soit près de 20% du parc total de résidences principales de la Communauté de communes La Domitienne, ont été achevées avant 1946, contre 156% sur le Département de l’Hérault.

Période d'achèvement du parc de résidences principales de la CC Domitienne antérieur à 2018



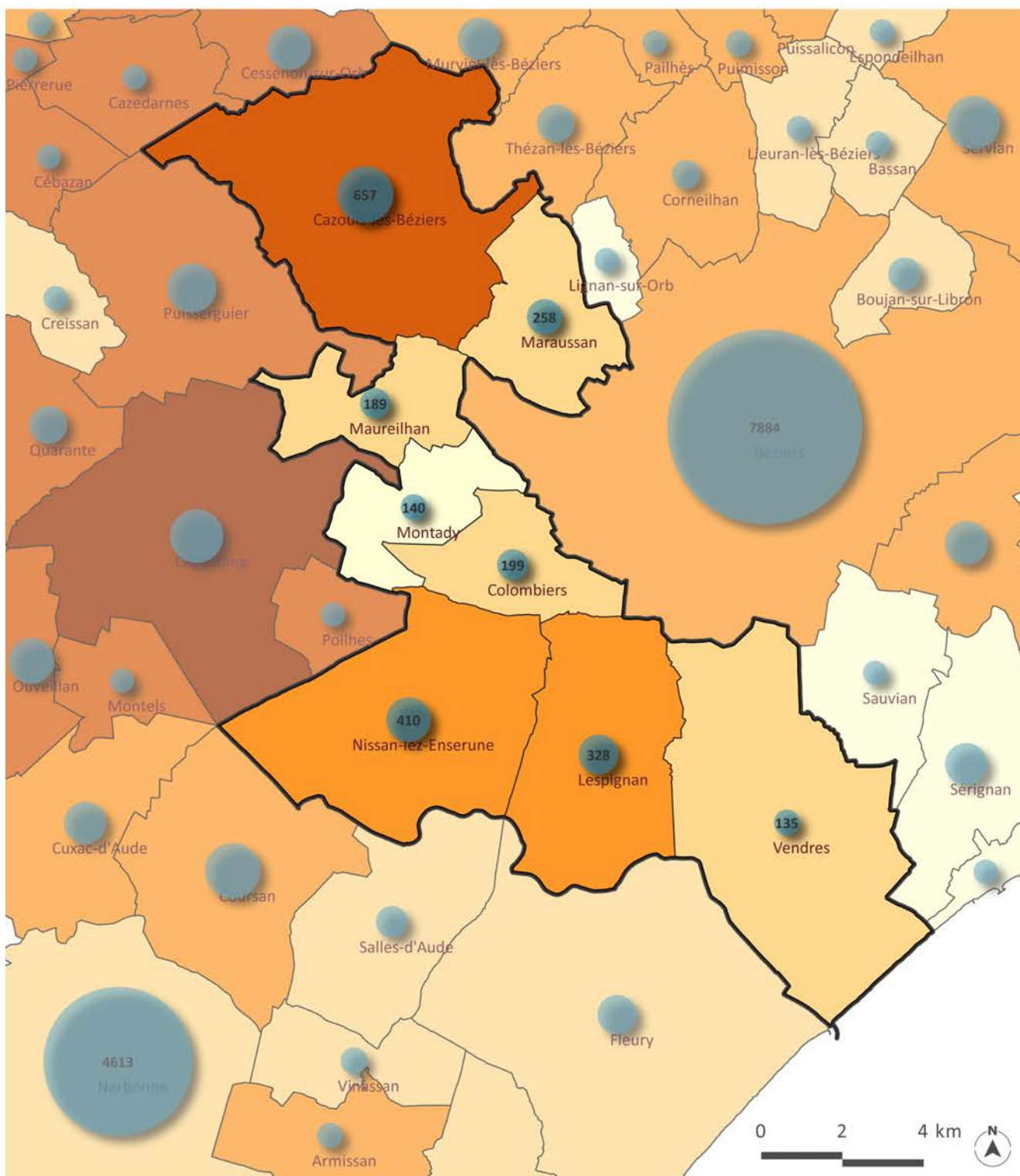
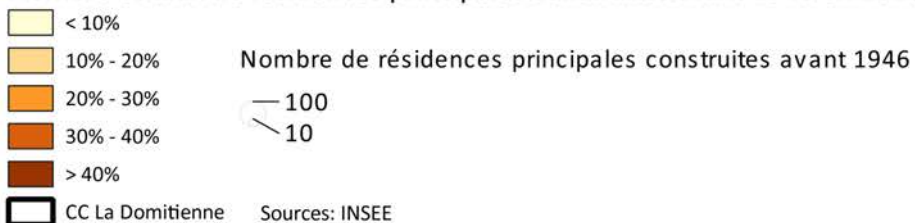
Une commune concentre un parc ancien très important : il s’agit de Cazouls-lès-Béziers dont près de 30% des résidences principales ont été construites avant 1946 ; à elle seule, cette commune concentre près de 30% des logements anciens de La Domitienne.

	Nombre de résidences principales achevées avant 1946	Pourcentage de résidences principales achevées avant 1946	Part du parc antérieur à 1946 de la CC La Domitienne
Cazouls-lès-Béziers	657	30,3%	28,4%
Colombiers	199	15,9%	8,6%
Lespignan	328	21,8%	14,2%
Maraussan	258	13,2%	11,1%
Maureilhan	189	18,8%	8,2%
Montady	140	8,3%	6,0%
Nissan-lez-Ensérune	410	22,5%	17,7%
Vendres	135	11,9%	5,8%
CC La Domitienne	2 316	19,4%	100,0%

Source : INSEE 2020

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de résidences principales construites avant 1946 en 2020



REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com

L'ancienneté du parc, notamment dans les centres villes et centres bourgs, va souvent de pair avec un taux de vacance élevé et des situations d'indignité.

Selon l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi dite MOLLE) du 25 mars 2009 : « *Constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

La notion de logement indigne recouvre en réalité des situations très diverses (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, péril ...). Il n'existe aucune source permettant de recenser exhaustivement le nombre de logements indignes mais on peut en estimer le volume grâce aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI). Le PPPI recense en effet les résidences principales des catégories cadastrales 6, 7 et 8, occupées par des ménages à faibles revenus ; sont ainsi considérés comme potentiellement indignes :

- les logements classés en catégorie 6 dont les occupants ont un revenu inférieur à 30 % des plafonds de ressources HLM ;
- les logements classés en catégorie 7 ou 8 (qualité médiocre voire très médiocre) dont les ménages ont un revenu annuel imposable inférieur à 60% des plafonds de ressources HLM.

Le PPPI est donc un outil de repérage des situations dans lesquelles la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Ces données nécessitent d'être toutefois d'être interprétées avec prudence dans la mesure où, comme la plupart des données fiscales, elles restituent des informations majoritairement déclaratives ; la valeur cadastrale n'est pas toujours fidèle à l'état observé des logements (suite notamment à la réalisation de travaux d'amélioration non connus des Services fiscaux)

Le parc privé potentiellement indigne est estimé (PPPI 2017) à 1 088 logements soit 9,2% du parc privé de La Domitienne. Ce parc privé, correspondant pour 2/3 à des logements anciens, est très largement concentré (pour près de la moitié) sur les deux communes de Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.

3.3 - Les dispositifs d'intervention pour la requalification du parc existant et la lutte contre l'habitat indigne sur le territoire de La Domitienne

3.3.1 - Le PIG Hérault Rénov' et le futur Pacte Territorial

Sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne, comme sur 6 autres intercommunalités du département de l'Hérault (Communauté de communes du Lodévois et Larzac, du Clermontais, du Grand Pic Saint Loup, des Cévennes Gangeoises et les Communautés d'Agglomération du Pays de l'Or et de Lunel), le **programme départemental pour l'amélioration de l'habitat et la rénovation énergétique Hérault Rénov'** aide les propriétaires privés à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement grâce aux subvention de France Rénov' et de l'ANAH.

Les principaux enjeux du programme, sont :

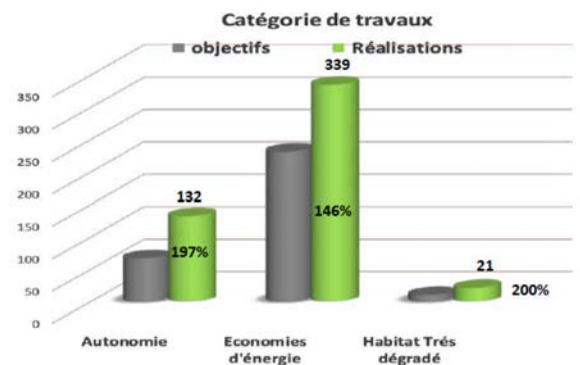
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'adaptation de l'habitat au handicap ou à la perte d'autonomie.
- la production de logements locatifs de qualité à loyers modérés.

Sur la période 2019-2024 couverte par le PIG et à l'échelle de l'ensemble des intercommunalités concernées, le dispositif a obtenu des résultats extrêmement positifs en direction des propriétaires occupants (objectifs atteints à 114%), notamment pour des travaux de lutte contre la précarité énergétique ou l'adaptation des logements au vieillissement, et des résultats significatifs concernant la réalisation de dossiers « travaux lourds ». Les résultats sont en demi-teinte concernant la production d'une offre locative nouvelle à loyers maîtrisés, avec moins d'une centaine de logements remis sur le marché de la location (à parts égales pratiquement entre conventionnés avec travaux et conventionnés sans travaux).

Aucun projet de travaux en copropriétés n'a par contre abouti sur la durée du dispositif.

Ces constats se retrouvent sur le territoire de La Domitienne où le **PIG a permis le traitement de 498 logements sur 5 ans**, soit 150% de l'objectif annuel de la convention.

Les objectifs ont été atteints à 146% pour les travaux d'économie d'énergie, à 200% pour les travaux d'adaptation des logements à l'autonomie et les travaux lourds à 200%.



8,96 M€ de travaux ont ainsi été engagés pour 5,8M€ de subventions mobilisées, réparties entre l'ANAH (4,42 M€), le Département (1 M€) et La Domitienne (379 000 €).

Ce dispositif a une incidence forte sur **l'économie et l'emploi local** puisque 40% environ des montants de travaux ont été réalisés par des entreprises de La Domitienne.

Par décision de son Conseil d'Administration du 13 mars 2024, l'ANAH a approuvé un nouveau cadre pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat. Le principe est de proposer une offre de service public universelle sur l'ensemble du territoire national et accessible à l'ensemble de la population. Ce nouveau modèle se décline à deux niveaux : des conventions de coopération et de coordination au niveau régional et le **Pacte Territorial** à l'échelle des départements et EPCI.

Ce Pacte comporte désormais 3 volets :

- Un volet dynamique territoriale, visant à la mobilisation des ménages et des professionnels au travers d'opérations de communication ciblées.
- Un volet information, orientation, conseil incluant l'information préalable des ménages sur les différents dispositifs d'accompagnement et de financement existants, leur orientation vers l'interlocuteur adéquat pour poursuivre leur projet et enfin une mission de conseil plus personnalisé sur leur projet proprement dit.
- Un volet accompagnement sur l'ensemble des aspects du projet de rénovation et d'adaptation pouvant être aidé.

La convention signée début 2024 en vue de la prolongation du PIG départemental (sur 2024-2027), donc avant l'approbation par l'ANAH de son nouveau cadre d'intervention, fixait au dispositif un objectif de 81 logements traités en moyenne par an sur La Domitienne, répartis comme suit :

	PIG 2024-2027 (objectifs annuels sur La Domitienne)
Economies d'énergie	52
Adaptation autonomie	24
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé PO	2
Lutte contre l'habitat indigne / très dégradé PB	3
TOTAL	81

Ce dispositif comportait un volet spécifique copropriétés, mais relativement limité puisque l'objectif fixé était de traiter 45 logements issus de copropriétés fragiles ou nécessitant des travaux de performances énergétique.

Le **futur Pacte Territorial du Département** se fixera à priori des ambitions plus élevées concernant le volet économies d'énergie et autonomie et comportera également un volet copropriétés fragiles / Energie ; les objectifs globaux et par EPCI devraient être formalisés avant la fin 2024.

3.3.2 - Le guichet habitat de La Domitienne

En parallèle du PIG Hérault Rénov, la Communauté de communes anime un **Guichet habitat labellisé France Rénov'** qui place le Service Habitat en primo-informateur sur les aides à l'amélioration de l'habitat. Une permanence est assurée tous les matins à l'Hôtel de la Communauté de communes. En 2023, 900 demandes y ont été traitées, en hausse de plus d'un tiers par rapport à 2022.

Le Guichet anime également des rencontres baptisées P'tit Déj de la Rénov ; 3 ont été animées en 2022, sur les thématiques des aides financières, des travaux de rénovation globale et RSE et sur les éco-matériaux.

Le maintien de ce guichet dans sa forme actuelle (animation en régie par le Service Habitat) devra de fait être questionné avec l'entrée en vigueur du nouveau PIG / Pacte Territorial du département qui inclut un volet information / orientation.

3.3.3 - L'opération façades et devantures de La Domitienne

En complément des aides de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation et d'adaptation des logements, la Domitienne mène depuis près de 15 ans, une opération « façades et devantures de locaux d'activités » (sur des périmètres incluant sur chaque commune les cœurs de village et les axes prioritaires).

Le règlement d'aide de l'opération, reconduite sur 2022-2025, prévoit les montants de subventions suivants :

Catégories de travaux	Taux de subvention	Plafond de l'aide
Pour les façades	De 35% à 45% du montant HT de dépenses éligibles, selon le niveau de revenus du ou des propriétaires	8 500 € HT
Pour les devantures de locaux d'activités	50%	10 000 € HT
Pour les projets mixtes portant à la fois sur les façades et les devantures de locaux d'activités	Jusqu'à 50% du montant HT des dépenses éligibles	18 500 € HT

Depuis le lancement de l'opération, 168 contacts ont été enregistrés, 118 préconisations façades ont été effectuées et 47 dossiers de demande de subventions ont été déposés.

Cette mission est confiée à un prestataire externe qui assure une permanence à l'Hôtel de la Communauté de communes, 1 fois par mois.

3.3.4 - Les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et le Permis de Louer

Le **Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne** a été mis en place en juin 2022, permettant une amélioration des repérages et des circuits de signalement d'une part, de l'action à l'endroit des propriétaires de logements indigne,s à la fois sur le volet incitatif et coercitif, d'autre part.

La mise en place du Comité Local va de pair avec l'implication des collectivités sur la lutte contre l'habitat indigne. 5 des 8 communes de La Domitienne ont ainsi demandé à ce que la compétence « **mise en œuvre et suivi du permis de louer** » leur soit déléguée par la Communauté de communes. Quatre d'entre elles ont en outre signé avec la Caisse d'Allocations Familiales une convention leur permettant de mieux repérer et donc de traiter les logements qui auraient été mis en location sans autorisation préalable sur les secteurs soumis à permis de louer.

	Cazouls-lès-Béziers	Lespignan	Maraussan	Nissan-lez-Ensérune	Vendres
Entrée en vigueur	01/01/2018	01/11/2021	01/02/2023	01/05/2023	01/01/2020
Régie	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation	Autorisation
Périmètre concerné	Ensemble de la commune	Centre ancien et bâti antérieur à 1990	Ensemble de la commune (logements antérieurs au 01/01/2000)	Centre-ville (zones UAa et UAAb), Avenue de Lespignan (zone UDb), Hameau Périès, Domaine Salabert et Donadive, Tête d'Or	Ensemble de la commune

Les résultats sont variables sur les communes, en fonction de l'antériorité de l'entrée en vigueur, du périmètre concerné et des moyens techniques et humains affectés. Nous présentons ici les données clés des bilans 2023 transmis à La Domitienne par les 5 communes sur lesquelles le permis de louer a été instauré :

Bilan du permis de louer 2023

	Dossiers déposés	Visites effectuées	Accords	Accords avec réserves	Refus	Autres
Cazouls-lès-Béziers	147	144	132	11	1	
Lespignan	78	75	34	25	12	3 mises en locations sans dépôt préalable
Maraussan	42	31	21	9	3	
Nissan-lez-Ensérune	41	41	30	10	1	
Vendres	11	11	11			

La majorité des anomalies constatées lors des visites portent sur des problèmes électriques, l'absence de garde-corps aux fenêtres, la hauteur des garde-corps d'escaliers, des peintures dégradées avec des risques d'exposition au plomb, des problèmes de ventilation

La très grande majorité des réserves émises lors de la première visite sont levées, les travaux ayant été réalisés avant le contre-visite ; 12 refus ont toutefois été enregistrés en 2023 sur la commune de Lespignan, soit 15% des dossiers déposés.

Rapport d'activités Cazouls-lès-Béziers 2022 :

"La majorité des dossiers présentent des biens conformes aux critères de location décente dès la première visite (près de 90%). Une grande majorité des propriétaires ont engagé les travaux ou aménagements prescrits lors de la 1^{ère} visite. Un impact réel sur l'amélioration globale de la qualité du parc locatif sur la commune. »

3.4 - Le parc de copropriétés de La Domitienne

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation précise que le diagnostic du Programme Local de l'Habitat inclut un repérage des copropriétés dégradées. Son programme d'actions doit par la suite indiquer les moyens à mettre en œuvre à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement.

Depuis plusieurs années la dégradation des copropriétés fait l'objet de nombreuses interventions publiques locales et nationales.

Le Plan Initiative Copropriétés, présenté le 10 octobre 2018 par le Ministère de la Cohésion des Territoires, décline plusieurs stratégies et outils d'intervention adaptés aux différentes situations rencontrées ; il s'appuie sur 3 axes d'intervention pour traiter l'ensemble des situations :

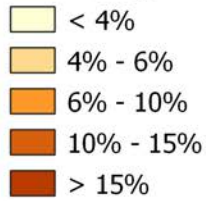
- la prévention qui permet d'accompagner les copropriétés pour prévenir les dégradations (registre national des copropriétés, Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés - POPAC, MaPrimeRénov' Copropriété).
- le redressement qui vise à sauvegarder les copropriétés dégradées (Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées – Opah-CD, opération de requalification des copropriétés dégradées - ORCOD, portage ciblé, gestion urbaine de proximité),
- la transformation pour enclencher un processus de restructuration pour les copropriétés très dégradées (carence, Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et de restauration immobilière (Thirori).

PLH Communauté de Communes La Domitienne 2025-2030

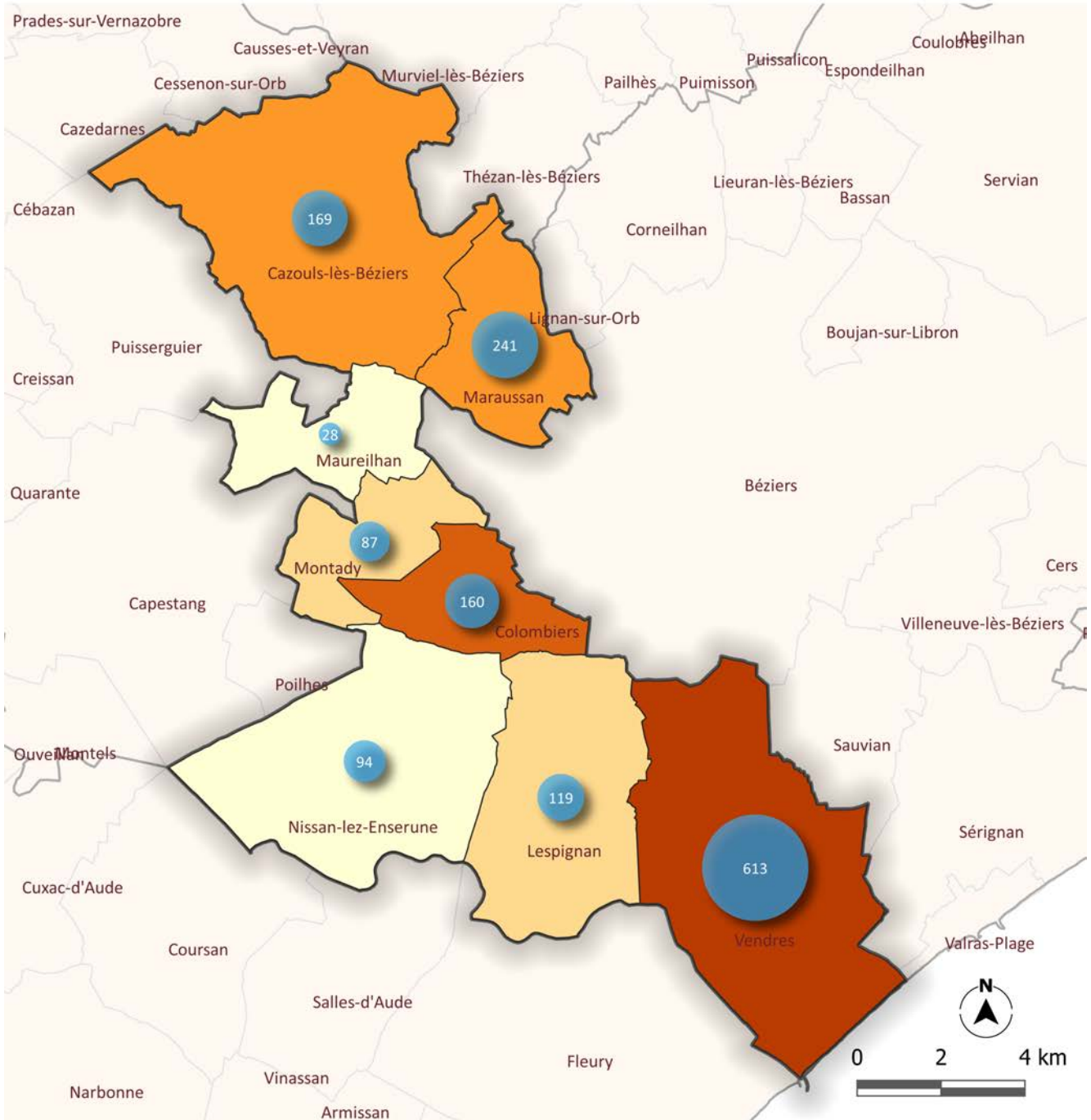
CC La Domitienne

Part des logements en copropriété

Nombre de logements en copropriété



Source : MAJIC 2023



Sur le territoire de la Domitienne, la problématique des copropriétés n'a jusqu'à présent été abordée qu'au travers du financement des travaux d'économie d'énergie dans le cadre du PIG Hérault Rénov' dont nous avons vu précédemment qu'il n'avait conduit à aucun dossier.

3.4.1 - Principales caractéristiques du parc de copropriétés de La Domitienne

L'exploitation des fichiers Majic 2023 permet de recenser **269 copropriétés sur le territoire de La Domitienne représentant un volume total de 1 511 logements**, soit moins de 9% du parc total de logements, tous types confondus.

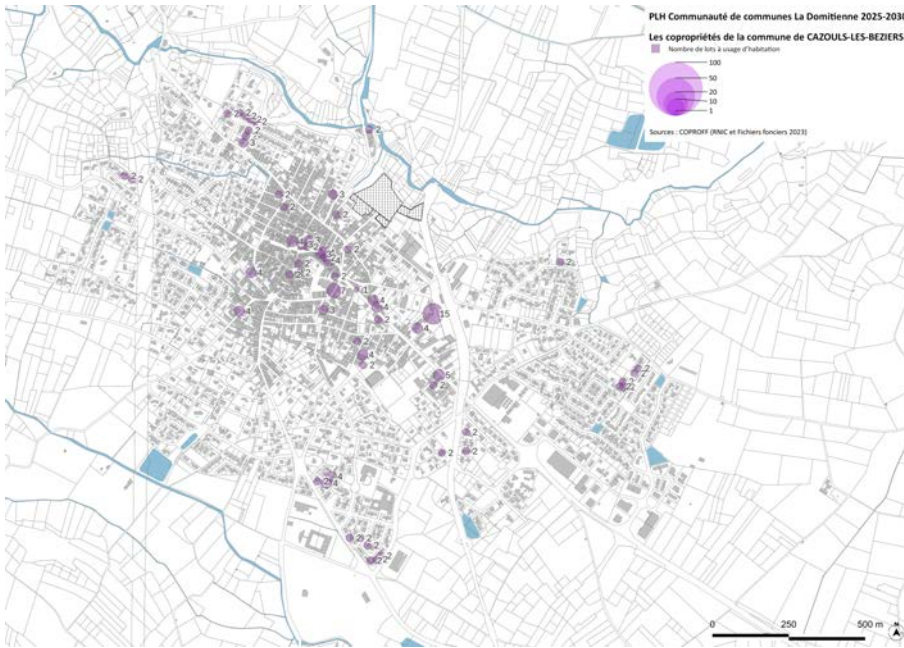
On peut distinguer, en fonction des typologies de copropriétés (ancienneté, taille, occupation), 3 ensemble des communes :

- Sur **Vendres**, qui concentre 45% des logements en copropriété de l'ensemble de La Domitienne et dont près d'¼ des logements sont en copropriété (verticale mais également horizontale) :
 - des copropriétés majoritairement de grande taille (25 logements en moyenne) ;
 - des copropriétés majoritairement construites entre 1975 et 2000 (pour ¾ des logements) ;
 - des copropriétés en grande partie dédiées à une occupation temporaire (60% des logements occupés à titre de résidences secondaires).

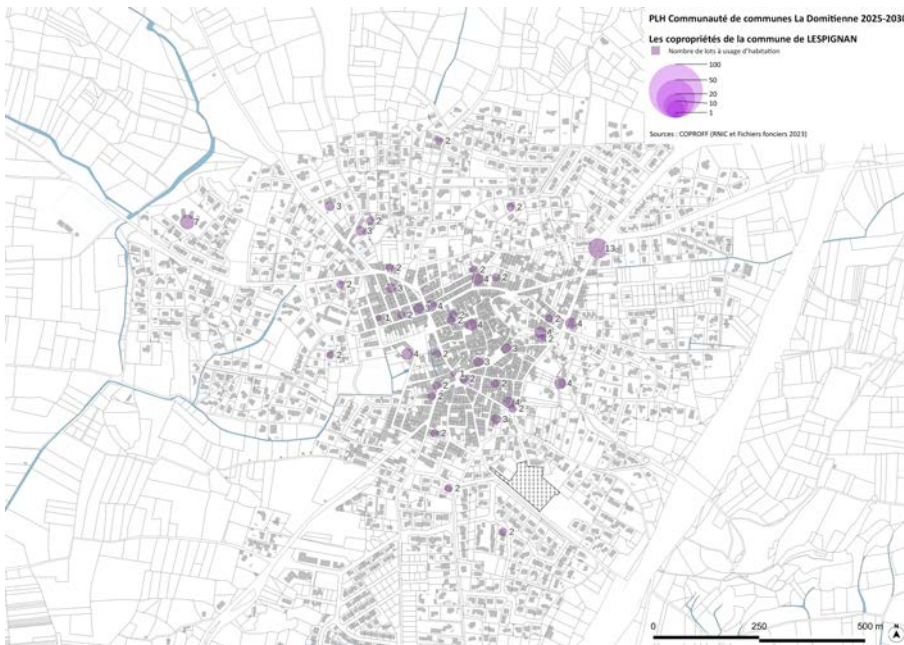


Copropriétés de Vendres-Plage (COPROFF 2023)

- Sur **Colombiers**, qui concentre 10% des logements en copropriété de l'ensemble de La Domitienne :
 - des copropriétés de taille moyenne (9 logements).
 - des copropriétés majoritairement récentes (1/3 des copropriétés regroupant ¾ des logements ont été construites après 2010).
 - des copropriétés pour une large part construites entre 1975 et 2000 (pour ¾ des logements).



Copropriétés de Cazouls-lès-Béziers
(COPROFF 2023)

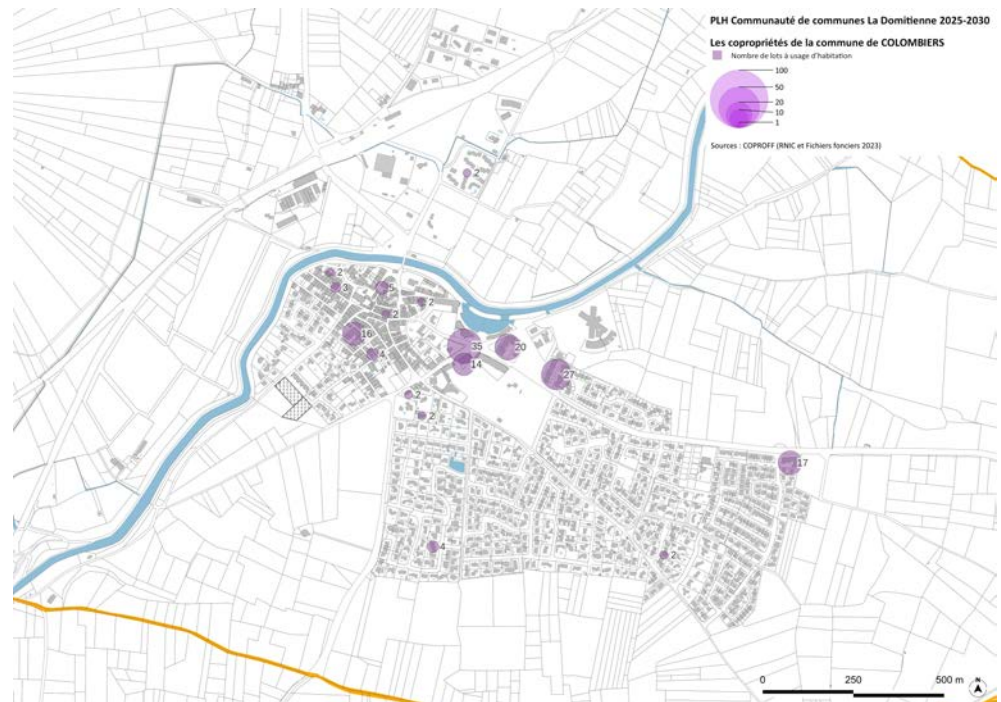


Copropriétés de Lespignan
(COPROFF 2023)



Copropriétés de Nissan-lès-Ensérune
(COPROFF 2023)

REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025₀₂
 Application agréée E-legalite.com



Copropriétés de Colombiers (COPROFF 2023)

- Sur les **autres communes**, qui concentrent 10% des logements en copropriété de l'ensemble de La Domitienne :
 - o des copropriétés de petite, voire de très petite taille (moins de 5 logements) ;
 - o des copropriétés majoritairement anciennes, antérieures à 1949 et localisées en centre ancien.

Voir les exemples de Cazouls-lès-Béziers, Lespignan et Nissan-lez-Ensérune ci-contre.

On peut souligner que le taux global de vacance au sein du parc de logements en copropriétés n'est pas plus élevé que le taux de vacance global du parc privé : Majic 2023 recense 141 logements vacants dont 51 depuis plus de 2 ans, représentant 3,4% du parc de logements (le taux de vacance structurelle sur l'ensemble du parc privé de La Domitienne étant de 3,8%). Il est par contre nettement supérieur sur les communes de Cazouls-lès-Béziers, Lespignan et Nissan-lez-Ensérune, pour la même raison de parc ancien dégradé déjà soulignée précédemment.

	Nombre de logements en copropriétés	Nombre de logements en copropriété vacants depuis plus de 2 ans	Taux de vacance de plus de 2 ans au sein du parc de copropriétés
Cazouls-lès-Béziers	169	10	5,9%
Colombiers`	160	7	4,4%
Lespignan	119	9	7,6%
Maraussan	241	11	4,6%
Maureilhan	28	1	3,6%
Montady	87	2	2,3%
Nissan-lez-Ensérune	94	6	6,4%
Vendres	613	5	0,8%
CC Domitienne	1511	51	3,4%

Coproff Majic 2023

3.4.2 - Des défaillances voire une absence totale de gestion

Le registre d'immatriculation des copropriétés rend compte d'une défaillance de gestion des copropriétés présentes sur le territoire de La Domitienne, notamment des copropriétés comportant peu de lots d'habitation.

Bien que toutes les copropriétés aient désormais pour obligation légale de s'immatriculer, 122 copropriétés seulement sont inscrites au registre des copropriétés, soit 4 copropriétés sur 10. Dans le détail, le défaut d'immatriculation concerne très largement les petites copropriétés de 10 lots d'habitation ou moins ; ainsi sur Vendres, $\frac{3}{4}$ des copropriétés sont inscrites au registre.

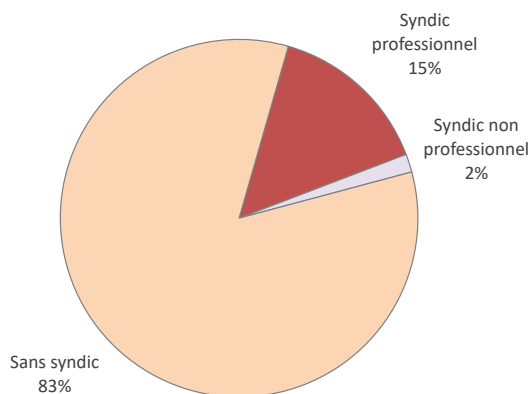
Le constat de fond rend compte d'une méconnaissance par les petites copropriétés du territoire des obligations légales qui leur incombent, si ce n'est d'une défaillance en matière de gestion et de fonctionnement.

En effet, sur les 122 copropriétés déclarées, plus de 80% n'ont pas de syndic (ni professionnel, ni bénévole) ; plus de 90% des « petites copropriétés » (moins de 10 lots) déclarées sans syndic.

Ce nombre est inquiétant car l'absence totale de syndic est fortement préjudiciable au fonctionnement et, par voie de conséquence, à l'entretien de ces ensembles immobiliers.

Organisation juridique des copropriétés de La Domitienne inscrites au Registre

Source : Anah, mise à jour au 31/12/2023



4 - Le parc locatif social

Avant-propos :

Le Recensement du Parc Locatif Social (RPLS) comptabilise les logements sociaux publics dits « ordinaires » ou « familiaux ». Les analyses qui suivent, conduites à partir du RPLS 2023, traitent donc exclusivement du logement locatif social public « familial », à la différence du décompte réalisé par les Services de l'Etat au titre de la Loi SRU sur la commune de Maraussan (seule commune de La Domitienne à être soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU) qui inclut non seulement les logements locatifs appartenant aux organismes HLM (recensés au titre du RPLS), mais également :

- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 du Code de la construction et de l'habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources (par exemple les logements communaux conventionnés ou les logements privés conventionnés par l'Anah à loyer social ou très social).
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) ; les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte sur la base d'un ratio de 3 lits pour 1 équivalent logement ;
- Les terrains locatifs familiaux, dans des conditions fixées par décret du 26 décembre 2019, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML) qui sont loués à un organisme agréé en vue de leur sous-location, meublés ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'organisme soit inférieur ou égal à un montant défini par le Ministre en charge du logement.

Les logements conventionnés privés dont la convention est arrivée à échéance sont décomptés pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention.

Les logements HLM vendus à leur locataire sont quant à eux décomptés pendant une période de 10 ans à compter de leur vente.

Sont également assimilés aux logements sociaux au titre de l'article 55 de la Loi SRU :

- à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et pendant les 5 années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location accession (PSLA)
- depuis le 1^{er} janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS).

PLH Communauté de Communes La Domitienne 2025-2030

■ Nombre de logements sociaux au 01/01/2023

Taux d'équipement 2023

○ 100
○ 10

□ CC La Domitienne

■ Aucun logement social

■ < 2%

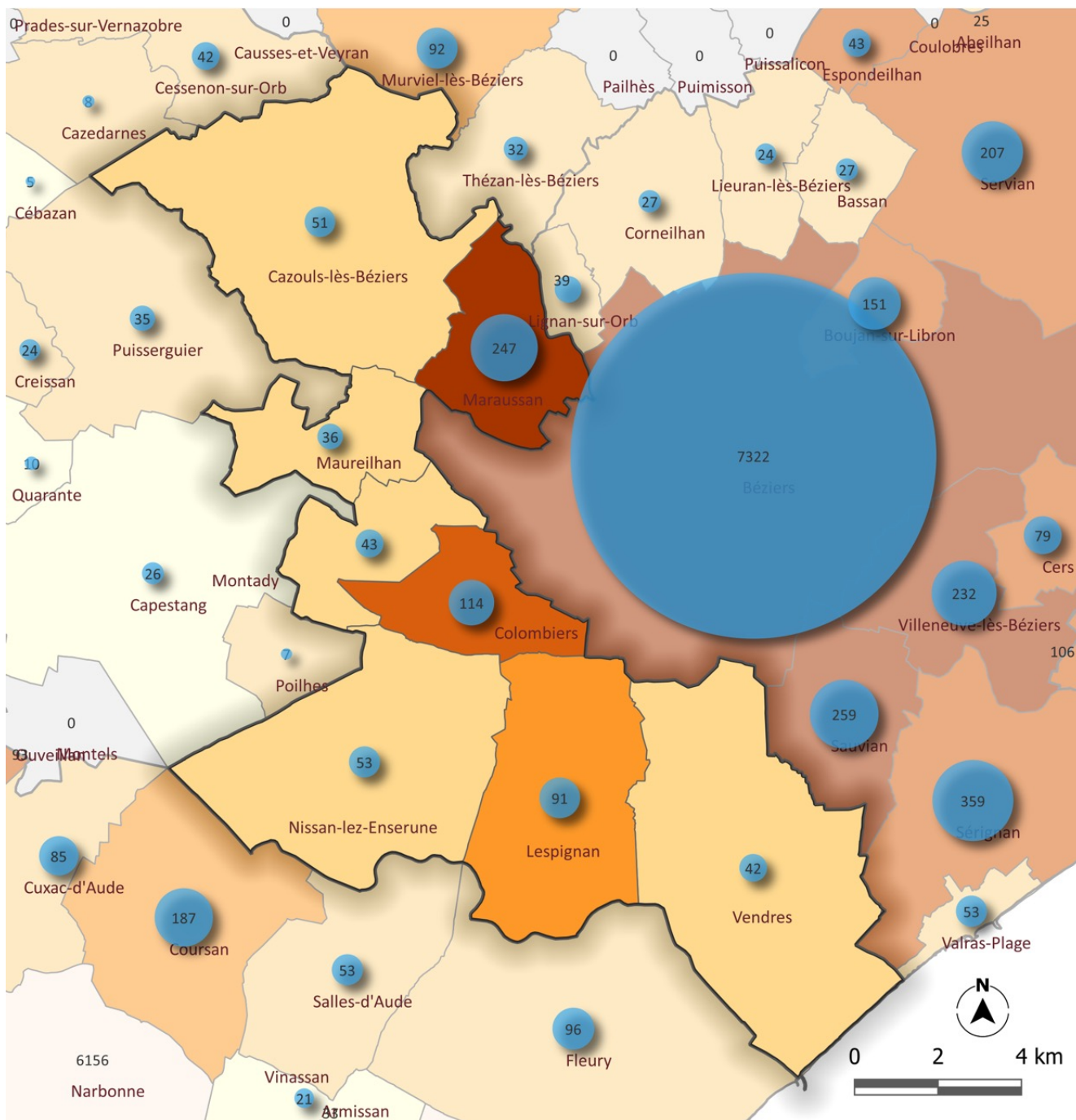
■ 2% - 4%

■ 5% - 7%

■ 7% - 10%

■ > 10%

Source : INSEE 2020, RPLS 2023



4.1 - Le parc locatif des bailleurs sociaux

4.1.1 - Une offre locative sociale limitée

Au 1^{er} janvier 2023, la Communauté de communes La Domitienne comptait 677 logements locatifs sociaux (LLS), dont 662 en location, 8 vacants, 1 pris en charge par une association et 6 occupés sans contrepartie financière.

Le taux d'équipement de La Domitienne, calculé en référence au parc de résidences principales INSEE 2020, s'établit ainsi à 5,4%, contre 12,9% à l'échelle du département de l'Hérault dans son ensemble et 10,4% à l'échelle du SCoT du Biterrois.

Ce taux d'équipement est nettement inférieur à celui des deux agglomérations périphériques : 14,9% pour la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et 12,9% pour la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne ; il est par contre supérieur à celui des deux Communautés de communes rurales limitrophes (Communautés de communes des Avants Monts et Sud Hérault).

Parc locatif social HLM et taux d'équipement de La Domitienne et des intercommunalités de référence

	Parc LLS (RPLS 2023)	Taux d'équipement (référence au parc de résidences principales 2020)
CC La Domitienne	677	5,4%
CA Béziers Méditerranée	8 886	14,9%
CA Hérault Méditerranée	3 529	9,2%
CC Les Avants Monts	343	2,8%
CC Sud Hérault	202	2,5%
CA Le Grand Narbonne	8 290	12,9%
SCOT du Biterrois	13 637	10,4%
Hérault	72 484	12,9%

Source : RPLS 2023, INSEE 2020

Le parc locatif social HLM de La Domitienne est essentiellement géré par FDI habitat et Hérault Logement qui concentrent à eux seuls 83% des logements du territoire. On observe toutefois l'arrivée de nouveaux bailleurs ; après Un Toit pour Tous, SA Patrimoine, bailleur toulousain, s'implante à son tour sur la Communauté de communes, avec 3 programmes de logements sur Maraussan (résidence La Plaine de 40 logements) et Lespignan (Résidence Le Cercle de 24 logements et résidence Les Jardins de Cruzels de 6 logements).

4.1.2 - Une répartition du parc social nettement déséquilibrée

Près de 40% du parc HLM est localisé sur la seule commune de Maraussan, unique commune de La Domitienne à être soumise aux dispositions de l'article 45 de la Loi SRU et qui, à ce titre, a produit un volume important de logements sociaux au cours des dernières années. Son taux d'équipement atteint ainsi 12,7%.

Deux autres communes présentent des taux d'équipement supérieurs à 5% : Colombiers avec 9,1% de logements HLM et Lespignan avec 6,0% de logements HLM.

A elles seules, ces trois communes concentrent 70% du parc HLM de la Communauté de communes. Les taux d'équipement des 5 autres communes du territoire sont faibles, inférieurs à 4% voire 3%.

Parc HLM et taux d'équipement des communes de La Domitienne

	Parc LLS (RPLS 2023)		Taux d'équipement au 01/01/2023 (référence parc RP 2020)
Cazouls-lès-Béziers	51	●	2,4%
Colombiers	114	●	9,1%
Lespignan	91	●	6,0%
Maraussan	247	●	12,7%
Maureilhan	36	●	3,6%
Montady	43	●	2,5%
Nissan-lez-Ensérune	53	●	2,9%
Vendres	42	●	3,7%
CC La Domitienne	677		5,4%

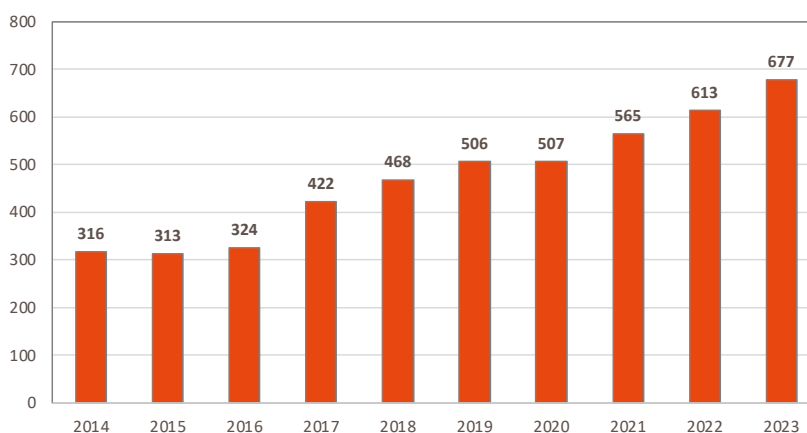
Source : RPLS 2023, INSEE 2020

4.1.3 - Un parc social en augmentation sensible depuis 2017, mais en deçà des objectifs fixés par le PLH 2017-2022

Sur les 6 années du premier PLH 2017-2023 (avant prorogation de 2 ans), le parc locatif social HLM a augmenté de 255 logements. La production a été particulièrement soutenue sur les 3 dernières années : 170 logements, soit un quart du parc HLM, ont en effet été mis en service entre le 01/01/2020 et le 01/01/2023.

Evolution du parc locatif social HLM de La Domitienne entre le 01/01/2014 et le 01/01/2023

Source : RPLS 2023



Mais cette progression n'a pas sensiblement modifié la répartition du parc social à l'échelle communale ; la production a en effet essentiellement été portée par deux communes : Maraussan (avec 146 logements HLM supplémentaires sur 6 ans) et Colombiers (avec 65 logements HLM supplémentaires sur 6 ans).

	Parc LLS 2017	Parc LLS 2023	Evolution du parc de LLS entre 2017 et 2023	Evolution du taux d'équipement en LLS entre 2017 et 2023
Cazouls-lès-Béziers	46	51	5	0,0%
Colombiers	49	114	65	4,2%
Lespignan	91	91	0	-0,5%
Maraussan	101	247	146	6,7%
Maureilhan	6	36	30	2,9%
Montady	33	43	10	0,4%
Nissan-lez-Ensérune	54	53	-1	-0,3%
Vendres	42	42	0	-0,1%
CC La Domitienne	422	677	255	1,7%

Source : RPLS 2017, RPLS 2023

Cette progression, bien que notable, reste par ailleurs en deçà de l'objectif fixé par le PLH 2017-2023, à savoir 454 logements supplémentaires sur 6 ans. Le taux d'atteinte de l'objectif fixé est globalement de 56% mais varie fortement selon les communes : de 0% sur Vendres à 150% sur Maraussan, qui soumise par la Loi SRU à un objectif d'équipement de 20%, a effectivement accueilli des programmes importants sur les dernières années (Les Terrasses du Stade de 30 appartements et 9 maisons individuelles livrées en 2022 ou encore la résidence Les Troubadours de 38 logements sur le lotissement Saint-Symphorien, pour ne citer que deux exemples).

	Objectifs de production de LLS sur la durée du PLH 2017-2023	Evolution du parc de LLS 2007-2023	Taux d'atteinte des objectifs fixés
Cazouls-lès-Béziers	35	5	14,3%
Colombiers	84	65	77,4%
Lespignan	37	0	0,0%
Maraussan	156	146	93,6%
Maureilhan	20	30	150,0%
Montady	38	10	26,3%
Nissan-lez-Ensérune	48	-1	-2,1%
Vendres	36	0	0,0%
CC La Domitienne	454	255	56,2%

Source : RPLS 2017, RPLS 2023

Plusieurs raisons peuvent être avancées pour expliquer ce « retard » de production globale à l'échelle de La Domitienne :

- Les délais de procédure et de mise en œuvre des opérations d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté au sein desquelles étaient prévus des programmes sociaux ; c'est le cas des ZAC La Glacière et Enjalbert sur Nissan-lez-Ensérune sur lesquelles le PLH 2017-2023 prévoyait un total de 48 LLS.
- Les décalages d'opérations, à l'instar de la résidence d'habitat social sur le lotissement Rulladou (12 logements) sur Cazouls-lès-Béziers.
- La complexité des opérations de logements sociaux en centres anciens ou réinvestissement urbain : c'est le cas de la Maison des Sociétés sur Cazouls-lès-Béziers (12 logements) ou de l'opération Cœur de village de Maureilhan qui devait accueillir une vingtaine de logements sociaux. Ces opérations n'ont pas pour autant été abandonnées et sont reportées sur la durée du PLH 2025-2030.

4.1.4 - Un parc social majoritairement récent et relativement diversifié

Le développement du parc locatif social sur le territoire de La Domitienne est relativement récent : près de 60% des 677 logements HLM recensés en 2023 ont été produits au cours des 10 dernières années (c'est-à-dire depuis le 01/01/2014).

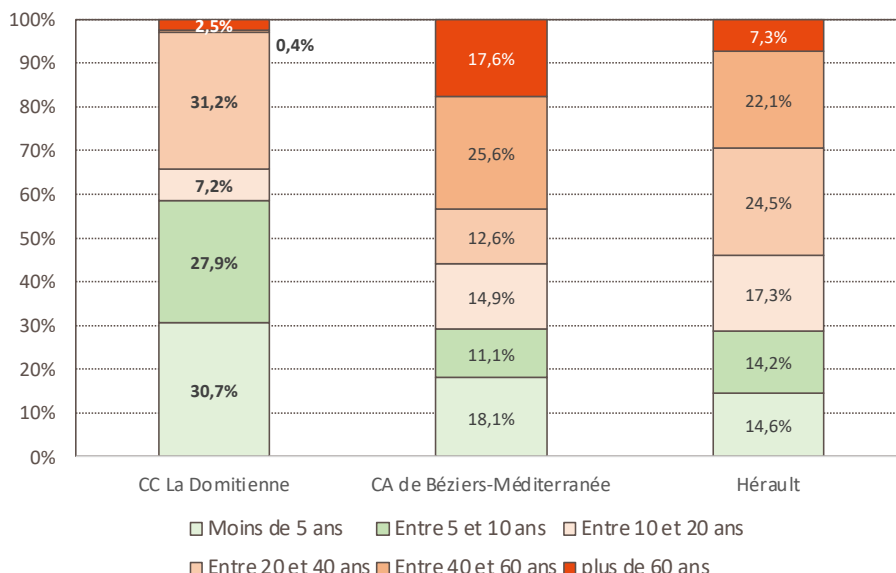
La structure par âge du parc locatif social HLM de La Domitienne est ainsi nettement différente de celle du parc HLM du département de l'Hérault et du parc de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, globalement beaucoup plus anciens.

L'âge moyen du parc HLM de La Domitienne (au 01/01/2023) est de 14,5 ans, contre 33,2 ans sur Béziers Méditerranée et 27,3 ans sur le département de l'Hérault dans son ensemble.

A peine plus d'un tiers des logements HLM de La Domitienne ont 20 ans ou plus, contre plus de la moitié des logements HLM du Département ou de l'Agglomération biterroise.

Ancienneté du parc locatif social HLM

Source : RPLS 2023



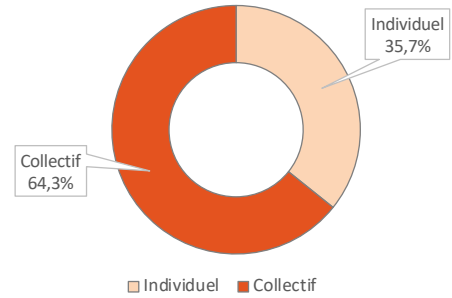
Les bailleurs n'expriment en conséquence pas de réelles problématiques d'amélioration énergétique du parc, ni n'envisagent de programmes de réhabilitations lourdes dans les prochaines années. 540 des 661 logements ayant fait l'objet d'un DPE - soit plus de 8 sur 10 - sont en étiquettes énergétiques A, B ou C ; aucun logement n'est en étiquette E ou au-delà.

La production récente a contribué à diversifier le parc de logements HLM de la Domitienne :

- L'offre locative sociale est désormais majoritairement collective : près des deux-tiers des logements HLM sont des appartements, alors qu'ils ne représentaient que 30% du parc en 2013. Le parc collectif est largement majoritaire sur toutes les communes de La Domitienne (représentant plus des ¾ du parc de chacune d'entre elles), à l'exception de Cazouls-lès-Béziers (2 appartements HLM seulement recensés sur les 51 logements sociaux de la commune) et de Vendres (où la totalité des 42 logements HLM recensés sont des maisons individuelles).

Typologie du parc LLS de La Domitienne

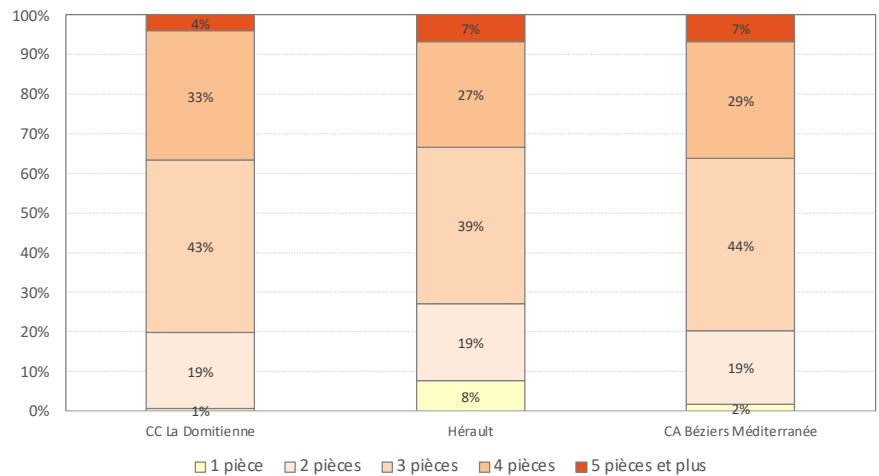
Source : RPLS 2023



- Si le parc reste à dominante familiale avec ¾ des logements de type T3 ou T4, la part des petits logements s’est renforcée au cours des dernières années : près de 30% des logements construits depuis 2017 sont des T2, ce qui a permis de porter à 19% leur représentation au sein du parc. On constate toutefois, en comparaison avec le parc locatif social du département de l’Hérault et de Béziers Méditerranée, un déficit en très petits logements de type T1 mais également, à l’autre extrémité du spectre, un déficit de grands logements familiaux de type T5 ou plus (moins d’une trentaine sur la totalité de la Communauté de communes).

Répartition du parc LLS par taille

Source : RPLS 2023



La répartition en taille du parc de logements locatifs sociaux est globalement homogène sur les communes de La Domitienne, avec une majorité de T3 et T4 dans des proportions quasiment similaires. Les communes de Cazouls-lès-Béziers et de Vendres présentent toutefois une part de grands logements nettement supérieure à la moyenne (de l’ordre de 12 à 14%), ce qui s’explique par le caractère individuel de leur parc HLM.

Les bailleurs interrogés disent privilégier les typologies intermédiaires du T2 au T4 qui permettent de couvrir un large éventail de demandeurs, depuis le couple avec ou sans enfants jusqu’aux familles monoparentales. Le T1 est pratiquement exclu, l’attribution d’un T2 plutôt qu’un T1 à une personne seule lui assurant un meilleur confort de vie. Quelques logements de type T5 sont également intégrés aux programmes pour répondre à la demande de familles nombreuses constituées, mais également, de plus fréquemment, à la demande de familles recomposées.

Les 3 types de financement du logement locatif social

Le PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)

Le PLAi est destiné à un public à très faibles ressources et / ou en difficultés d'insertion.

Le loyer est par définition inférieurs aux autres types de logements HLM (4,71 €/m² sur La Domitienne, 5,64 €/m² sur le département de l'Hérault en 2023).

En 2024, les plafonds de ressources d'accès sont les suivants (revenu fiscal de référence *).

Personne seule

Ressources < à 1 038 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Ressources < à 1 512 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage

Ressources < à 1 818 €/mois

Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

Le PLUS est destiné à un public à revenus modestes.

Le loyer est supérieur à celui des logements PLAi, mais inférieur à celui des logements PLS (5,47 €/m² sur La Domitienne, 6,52 €/m² sur le département de l'Hérault en 2023).

Les plafonds de ressources sont les plafonds de référence permettant d'accéder au parc locatif social.

Personne seule

Ressources < à 1 886 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Ressources < à 2 519 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage

Ressources < à 3 030 €/mois

Le PLS (Prêt locatif Social)

Il est parfois appelé « logement intermédiaire » ; les conditions pour y accéder sont plus élevées que pour le PLU et le niveau de loyer y est supérieur (8,53 €/m² sur le département de l'Hérault en 2023).

Les plafonds de ressources sont égaux à ceux du PLUS, majorés de 30%.

Personne seule

Ressources < à 2 452 €/mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages

Ressources < à 3 276 €/mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage

Ressources < à 3 939 €/mois

*Revenu fiscal de référence de l'année 2022, figurant sur l'avis d'imposition 2021

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025⁷²

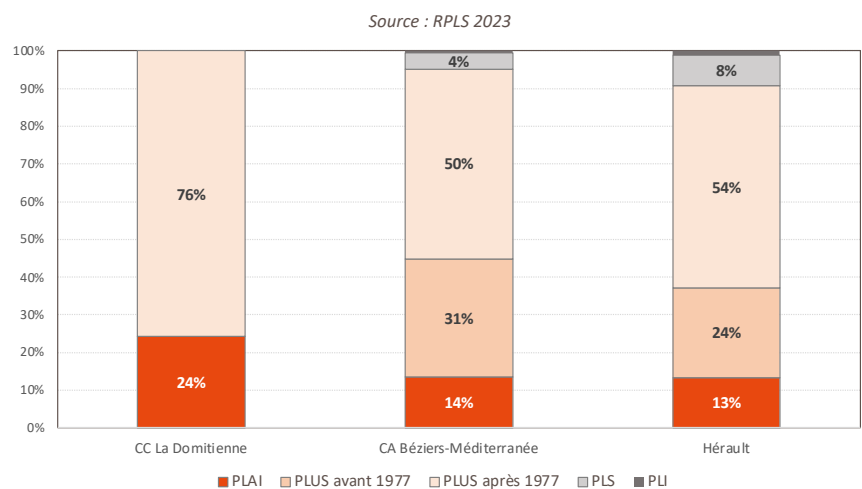
Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

- La composante très sociale du parc a été renforcée : la part des logements financés en PLAI, aux niveaux de loyers les plus bas (4,71€/m² en moyenne sur La Domitienne en 2023), est en effet passée de 16% à 24% entre 2013 et 2023. La part des PLAI au sein du parc HLM atteint désormais 20% à 30% sur toutes les communes, exception faite de Nissan-lez-Ensérune où elle reste inférieure à 10%.

Aucun logement PLS, au niveau de loyers le plus élevé, n'est recensé au 1^{er} janvier 2023 sur La Domitienne, alors que ce type de financement représente près de 8% des logements HLM de l'Hérault ; c'est clairement, pour les bailleurs interrogés, un produit qui ne correspond pas à la demande locale (en l'absence de programmes spécifiques de type résidences étudiantes, voire résidences sociales séniors telles qu'on peut les rencontrer sur Béziers par exemple).

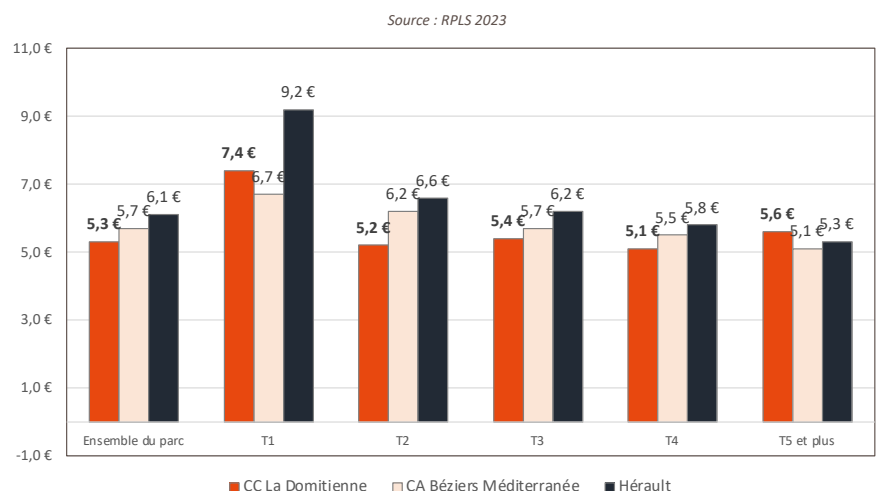
Financement des logements locatifs sociaux de La Domitienne des territoires de comparaison



Le niveau de loyer moyen du parc HLM de La Domitienne, impacté par la part relativement élevée de logements PLAI et l'absence de logements PLS, est ainsi relativement abordable : à 5,3 €/m² en 2023, il est inférieur au loyer moyen du parc HLM départemental (6,1 €/m²) et au loyer moyen du parc HLM de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (5,7 €/m²).

Ce même constat se retrouve pour pratiquement toutes les typologies de logements : du T1 au T4, les niveaux de loyers moyens au m² sont systématiquement inférieurs à ceux constatés sur le département de l'Hérault.

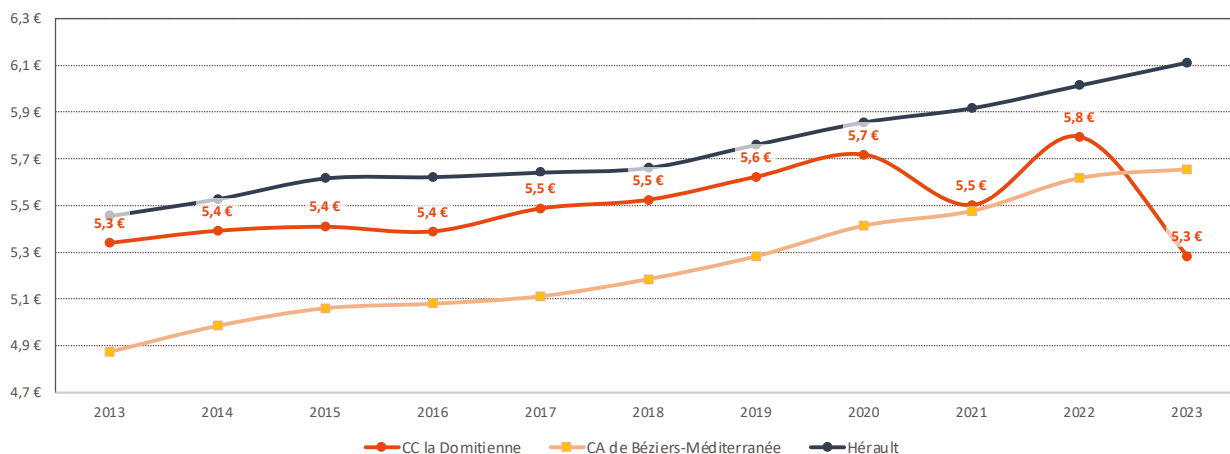
Loyer en m2 en fonction de la taille du logement



On observe même une diminution du loyer moyen m² sur 2023, en lien avec la mise en service d'un nombre conséquent de logements financés en PLAI sur Maraussan.

Évolution du loyer au m² des logements locatifs sociaux de La Domitienne et des territoires de comparaison

Source : RPLS



4.1.5 - Les outils de soutien à la production locative sociale sur La Domitienne

En complément des aides financières au logement social portées par l'Etat (prêts aidés et subventions aux logements PLUS et PLAI), les bailleurs sociaux bénéficient sur le territoire de La Domitienne d'un double dispositif de soutien à la production :

- **La garantie d'emprunt de La Domitienne aux bailleurs sociaux**, toutefois limitée aux programmes localisés sur la seule commune de Maraussan (en tant que commune SRU).
Depuis son adoption en Conseil Communautaire le 31 mai 2017, 4 opérations ont bénéficié de cette garantie d'emprunt, pour un total de 109 logements (35 PLAI et 74 PLUS).
Le montant garanti atteint un total de 5,76 M€.
En contrepartie, La Domitienne s'est vue attribuer un contingent dit réservataire de 20 logements.
- **Une aide financière sur fonds propres de La Domitienne**, pour la production de logements PLUS et PLAI en renouvellement urbain sur toutes les communes du territoire et en extension pour les logements bénéficiant d'un label environnemental certifié uniquement sur Maraussan.
Depuis 2017, 4 opérations en renouvellement urbain ont bénéficié de ces subventions, pour un total de 64 logements (22 PLAI et 42 PLUS) sur les communes de Maraussan (Immeuble Balaman), Maureilhan (La Vigneronne) et Cazouls-lès-Béziers (résidences Condorcet et Maison des Associations).
Le montant total des subventions allouées s'élève à 451 000 €, bien en deçà des 800 000 € initialement prévus sur 2016-2021. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette différence :

 - une production nettement inférieure aux objectifs très ambitieux fixés par le PLH (255 logements supplémentaires mis en location entre 2017 et 2023, contre 454 projetés) qui se traduit mathématiquement par une consommation moindre des crédits ;
 - un règlement d'aides perçu par certains bailleurs comme trop restrictif concernant les labels environnementaux, et souvent insuffisant pour aider effectivement à la sortie d'opérations de démolition-reconstruction ou acquisition-réhabilitation en centres anciens

4.1.6 - Zoom sur la commune de Maraussan seule commune SRU

L'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation impose un pourcentage minimum de 25% voire, par exception, de 20% de logements sociaux, aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire, et qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

C'est le cas de la commune de Maraussan, comprise dans l'aire urbaine de Béziers et en conséquence soumise à l'obligation d'atteindre un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux (taux qui pourrait passer à 25% sur la prochaine période triennale 2026-2028 si la tension du parc de logements sur l'agglomération biterroise devait dépasser le plafond de 4 demandes pour 1 attribution).

L'inventaire au titre de la Loi SRU fait état de 290 logements sociaux en location au 1^{er} janvier 2023 sur la commune de Maraussan, dont 247 logements HLM.

	Logements ou équivalents logements
Logements locatifs sociaux publics	247
Logements locatifs sociaux privés	22
Logements foyers	21
Logements sociaux en location au 01/01/2023	290

Le taux d'équipement, en référence aux 2 093 résidences principales décomptées par les services fiscaux au 1^{er} janvier 2022, s'établit ainsi à 13,9% et le déficit à 128 logements, sur la base d'un taux cible de 20%. La commune de Maraussan a, à ce titre, été soumise au paiement de pénalités, comprises selon les années entre 15 000 € et 52 000 €, pour un montant total de près de 340 000 € depuis 2013.

Deux opérations regroupant une cinquantaine de logements au total sont en cours de construction et viendront pour partie compenser ce déficit : la résidence de 40 logements La Plaine par SA Patrimoine et 12 logements sur le lotissement Saint Symphorien par Hérault Logement.

En tout état de cause, la forte production des dernières années - pour rappel 146 logements supplémentaires mis en location entre 2017 et 2023 - a pratiquement « asséché » la demande. Nous verrons que le taux de pression sur le parc social de Maraussan est faible, de l'ordre de 1 attribution pour 2 demandes. Les bailleurs soulignent d'ailleurs le risque de surproduction et tendent, de façon assez unanime, à limiter tout nouveau projet sur la commune ; les Elus mettent quant à eux en avant les déséquilibres sociaux engendrés par la construction massive de logements sociaux au cours des dernières années et la nécessité de marquer une pause.

Le parc social et la demande locative sociale vus par les bailleurs et les Elus

Une demande forte, dans un contexte économique difficile.

Mais une demande qui commence à se tarir sur Maraussan et des bailleurs qui veulent sur cette commune « lever le pied », notamment sur les programmes en collectif.

*« Sur Maraussan, aujourd'hui on « importe » des familles en grande difficulté sociale et d'insertion »
« Attention aux dérives de la surproduction sur Maraussan »*

Un travail en bonne intelligence entre communes et bailleurs sociaux dans l'analyse des dossiers de demande et les attributions

« 80 à 90% des ménages attributaires d'un logement social dans le parc géré par FDI sont issus des listes communales »

Les freins à la production : l'augmentation des coûts du foncier comme de la construction et la difficulté pour les bailleurs à équilibrer leurs opérations (notamment en réinvestissement urbain) ; le retard pris par les opérations d'ensemble qui portent une part importante de la production, dans un contexte global de crise du logement.

Les produits privilégiés ou susceptibles d'être développés :

- Les logements de taille intermédiaire (T3, T4, quelques T2 et à l'inverse quelques grands logements familiaux qui sont aujourd'hui très peu présents sur le territoire).
- Les logements très sociaux (PLAi), pas de PLS qui ne correspond pas à la demande.
- Des programmes à destination de publics spécifiques (de type résidences sociales seniors, habitat inclusif). Le label Habitat Senior Services (HSS), dans lequel s'est engagé Hérault Habitat, atteste de la qualité des opérations concernées et de leur adaptation au public seniors, concernant à la fois le logement (confort et sécurité), les parties communes et abords (accès et cheminements, éclairage, signalétique), la localisation (proximité de services et commerces) et la gestion de proximité.
- A la marge, des programmes PSLA qui étaient jusqu'à présent concurrencés par une offre de terrain à bâtir encore abordable ; la hausse des prix du foncier et de la construction, les tensions sur le marché de l'accession tendent à redonner de l'intérêt à ce type de produit qui présente, à la différence de l'accession dite « abordable », l'intérêt d'être règlementairement encadré, limitant les effets d'aubaine (remboursement du différentiel de TVA à l'Etat en cas de revente durant les 10 premières années, la location accession permettant de bénéficier d'une TVA à taux réduit à 5,5% au lieu de 20%, avec toutefois une décote de 10% par année écoulée).

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025⁷⁶

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

4.2 - La demande locative sociale

4.2.1 - Une demande locative sociale en hausse régulière

L'analyse de la demande en logement social est basée sur l'exploitation des données du Système National d'Enregistrement (SNE) mis en place depuis mars 2011.

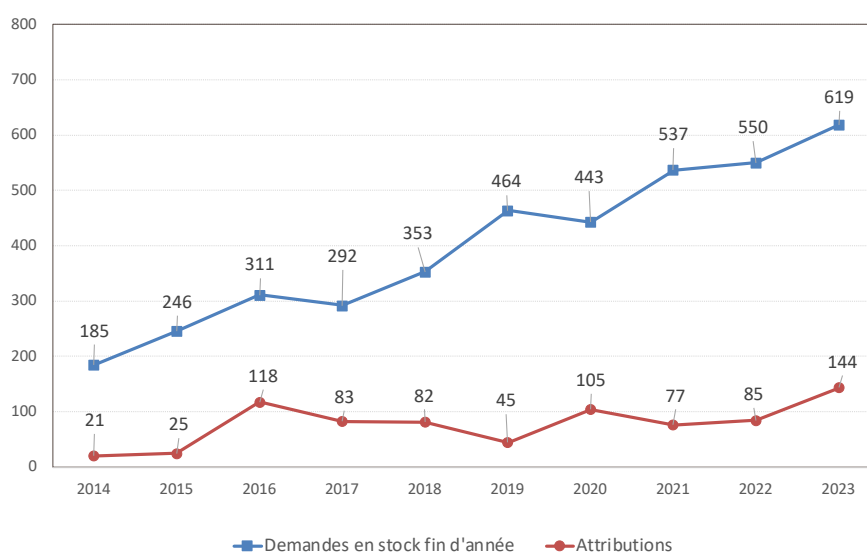
> Une demande locative sociale en hausse régulière

619 demandes de logements HLM étaient enregistrées à la fin de l'année 2023 sur La Domitienne, soit un ratio de 1,1 logement pour 1 demande. Sur ces 619 demandes, 115 portent sur une mutation c'est-à-dire émane de ménages déjà locataires au sein du parc HLM et désireux de changer de logement (sur la même commune ou pas).

Le nombre de demandes actives a régulièrement augmenté au cours des dernières, à l'exception de deux années (2017 et 2022) ; il a ainsi plus que doublé sur la durée du premier PLH, entre fin 2017 et fin 2023. 60% des demandes ont moins de 1 an, 20% environ 2 ans ou plus.

Evolution de la demande et des attributions de logements sociaux

Source : SNE



> Des attributions en nette hausse depuis 2016, mais pas en proportion de la demande

Depuis 2016 et la relance de la production de logements sociaux sur le territoire de la Domitienne, le nombre d'attributions varie, au gré de la livraison des nouveaux programmes, entre 40 et 140 par an.

L'année 2023 a ainsi enregistré un pic d'attributions, en lien avec la mise en service de 64 nouveaux logements sur Maraussan notamment : 144 logements ont été attribués sur l'année, contre 85 l'année précédente.

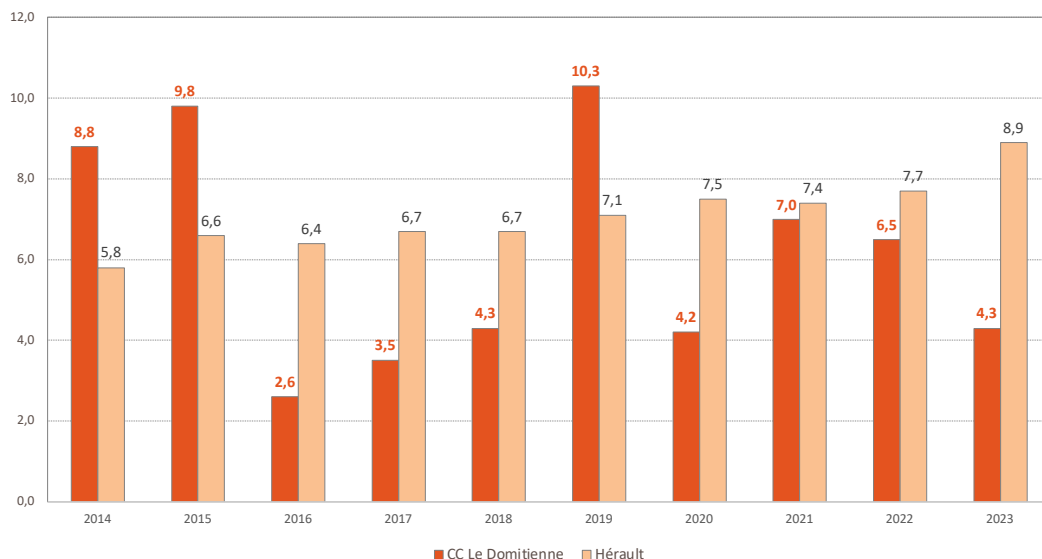
4.2.2 - Une pression globalement modérée, mais différenciée selon les communes

La pression globale sur le parc locatif social de La Domitienne s'établit ainsi sur l'année 2023 à 4,3 (4,3 demandes en stock en fin d'année pour une attribution sur l'année), contre 5,8 sur la communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée limitrophe et 8,9 sur le département de l'Hérault dans son ensemble.

Depuis la relance de la production de logements sociaux en 2016/2017, la pression sur le parc social de La Domitienne a fortement diminué et est restée quasi-systématiquement inférieure à la pression pesant sur le parc départemental.

Evolution de la pression sur le parc locatif social de la Domitienne et du Département de l'Hérault

Source : SNE



La pression est toutefois différente selon les communes et étroitement liée à l'importance du parc et à la livraison de nouveaux programmes de logements.

Elle est faible sur Maraussan, où la livraison massive de nouveaux programmes sur les 6 dernières années semble avoir « asséché » une part importante de la demande, nettement plus forte sur Cazouls-lès-Béziers qui ne dispose que d'un parc social encore très limité (ratio de 8 demandes pour une attribution sur l'année 2023)

	Parc LLS (RPLS 2023)	Nombre de demandes en stock fin 2023 (hors mutations)	Attributions sur l'année 2023 (hors mutations)	Pression
Cazouls-lès-Béziers	51	88	11	8,0
Colombiers`	114	93	SS	N/A
Lespignan	91	61	16	3,8
Maraussan	247	104	53	2,0
Maureilhan	36	16	SS	N/A
Montady	43	39	SS	N/A
Nissan-lez-Ensérune	53	63	32	2,0
Vendres	42	40	SS	N/A
CC La Domitienne	677	504	127	4,0

Source : RPLS 2023 et SNE 2023

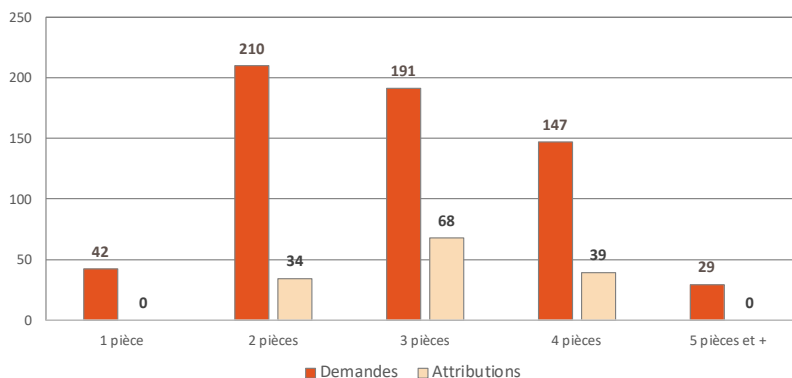
4.2.3 - Une demande sociale très typée

La demande locative sociale sur La Domitienne ne se distingue pas de celle qui s'exprime de façon plus générale sur le département de l'Hérault :

- Les demandeurs sont très majoritairement modestes voire très modestes : 70% disposent de revenus compris entre 500 et 1 500 € par mois.
- Les ménages demandeurs sont dans un très large majorité des petits ménages : près de 2/3 sont composés d'une ou deux personnes, 4 sur 10 d'une personne seule.
- Les logements demandés sont en conséquence principalement :
 - des logements très sociaux PLAI, qui concernent 70% des demandes.
 - des petits logements : à 40% des T1 ou T2, à 30% des T3. C'est sur les T2, qui ne représentent que 19% du parc de logement sociaux, que la pression est la plus forte (6,2 demandes pour 1 attribution sur l'année 2023).

Demandes et attributions par typologies de logements

Source : SNE

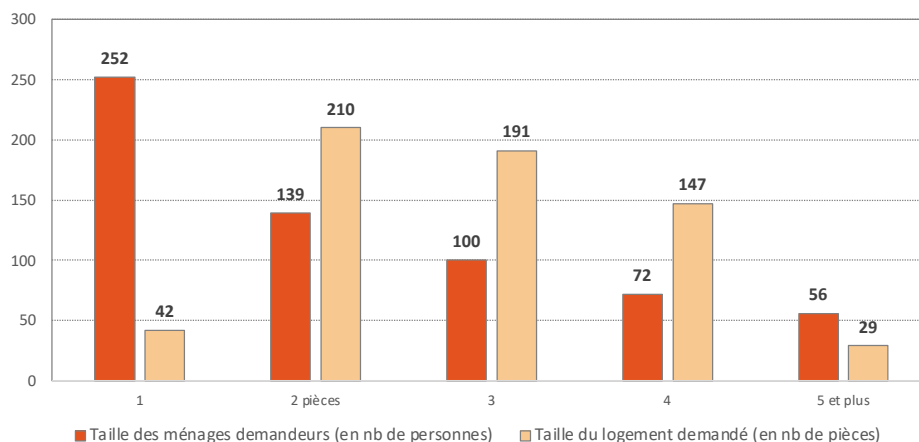


La comparaison entre la taille des ménages demandeurs et la taille des logements demandés montre un décalage des demandes vers des logements de plus grandes tailles, soit par choix de confort (une chambre supplémentaire) soit au regard de l'insuffisance de logements de petites tailles. 252 ménages demandeurs sont ainsi composés d'une seule personne alors que 42 seulement demandent un T1 ; plus de 390 ménages demandeurs sont composés d'une ou de deux personnes, alors qu'à peine plus de 250 recherchent un T2 et un T3. Les bailleurs répondent à cette tendance, en privilégiant les typologies intermédiaires, du T2 au T4, qui permettent de couvrir un large éventail de demandeurs, depuis la personne seule jusqu'au couple avec enfants et familles monoparentales

A l'inverse, le nombre de demandes de grands logements - de type T5 ou plus - est pratiquement deux fois inférieur au nombre de ménages de 5 personnes ou plus ; l'insuffisance de grands logements au sein du parc peut être une explication, les demandeurs préférant une certaine « sur-occupation » au risque de ne pas se voir attribuer de logement.

Comparaison entre la taille des ménages demandeurs et la taille des logements demandés

Source : SNE



> Les outils de gestion de la demande

Conformément à l'article L. 441-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont tenus de créer une conférence intercommunale du logement (CIL) :

- Les EPCI tenus de se doter d'une Programme Local de l'Habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1 du même Code (dont les Communautés de communes qui ont pris la compétence en matière d'habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants)
- Les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

La Communauté de communes La Domitienne n'est donc pas soumise à l'obligation de créer une CIL.

4.3 - Le parc conventionné privé et le parc locatif communal

On recense au 1^{er} janvier 2024, 26 logements **privés conventionnés ANAH** sur le territoire de La Domitienne dont 13 conventionnés avec travaux et 13 conventionnés sans travaux. Près de la moitié de ces logements est localisée, à parts égales, sur les communes de Cazouls-lès-Béziers et Maraussan.

Toutes les communes disposent de **logements communaux**, généralement loués à des niveaux de loyers nettement inférieurs au marché, mais dont aucun ne semble avoir fait l'objet d'un conventionnement ; la demande est forte et la totalité des logements est à ce jour occupée.

Communes	Cazouls-lès-Béziers	Colombiers	Lespignan	Maraussan	Maureilhan	Montady	Nissan-lez-Ensérune	Vendres
Nb de logements communaux recensés	3	15	3	3	7	1	2	NC

5 - Le marché du logement

5.1 - Les tendances nationales du marché au 3^{ème} trimestre 2023

Ce cadrage préliminaire s'appuie sur les notes de conjoncture immobilière des notaires de France de janvier, avril, juillet et octobre 2023 (texte en italiques). Ces notes révèlent à la fois un retournement en cours du marché immobilier, qui après avoir été très dynamique sur la période post-pandémie tend à se contracter en cette fin d'année 2023 ; elles mettent également en exergue de nouveaux comportements immobiliers issus de la crise sanitaire.

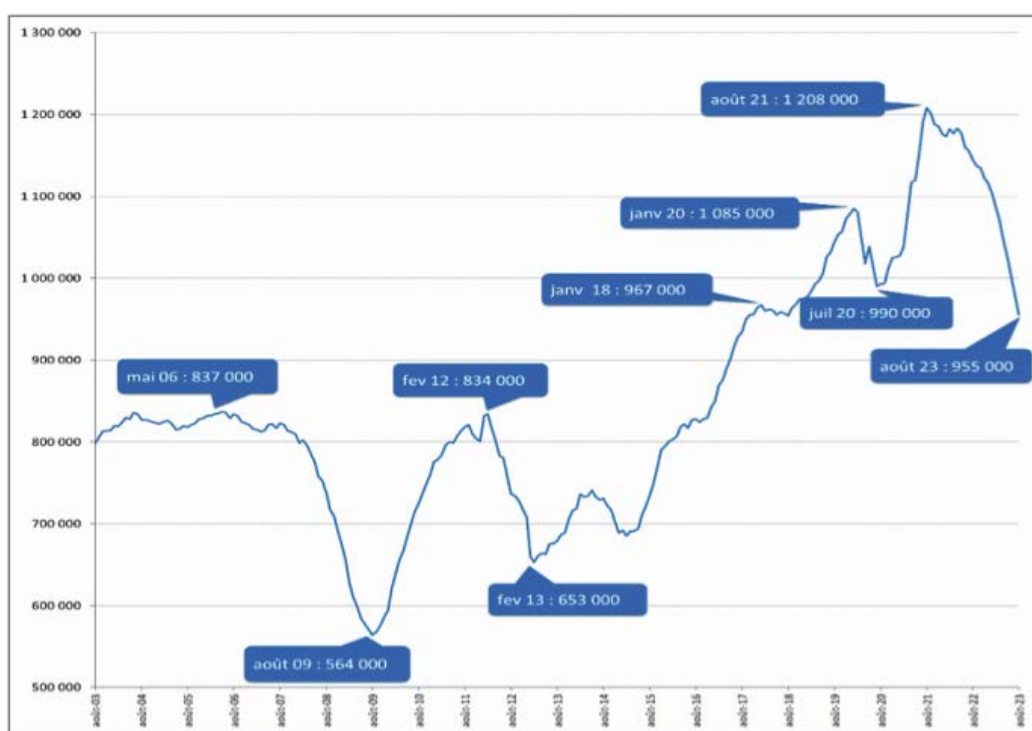
5.1.1 - Un marché en contraction

Extrait de la Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023

« Le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) atteint 955 000 à fin août 2023. Depuis l'automne 2022, les baisses du volume annuel de ventes s'intensifient progressivement : de 3 % à fin juillet 2022, à 6 % en janvier 2023, pour dépasser 10 % depuis avril 2023. À fin août 2023, la baisse du volume de ventes sur douze mois atteint 16,6 % sur un an. Une baisse annuelle aussi conséquente n'avait pas été relevée depuis dix ans »

Evolution des volumes de transactions en France (hors Mayotte) pour la période 2003/2023

Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023



Source : IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Volumes de transactions en France (hors Mayotte) à la fin Août 2023 et évolution annuelle

Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023



Source: IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

« Le marché actuel se contracte sous l'effet de la politique monétaire de la Banque centrale européenne (BCE) dans un objectif unique d'assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme. Dans ce climat morose, la BCE indique néanmoins dans son bulletin économique de fin septembre 2023 que l'inflation continue de ralentir, même si elle devrait toujours rester forte pendant une trop longue période. Mais il semble que les taux d'intérêt directeurs de la BCE ont atteint leur maximum. Ils pourraient ainsi se maintenir plusieurs mois à ces hauteurs élevées sans augmenter, laissant même entrevoir une baisse à moyen terme, dès lors que l'objectif de juguler l'inflation aura été atteint. Dans ce sens, les notaires constatent beaucoup de refus de prêt, mettant de nombreux projets à l'arrêt et créant un effet déceptif, au regard de l'appétence toujours aussi grande des Français pour la pierre, placement sûr en des temps troublés.

En toute hypothèse, l'année 2023 devrait se terminer aux alentours des 900 000 transactions, signe d'une très forte décélération sur un an, conjuguant inflation, taux d'intérêt élevés et fin de l'euphorie. Le réajustement des volumes de ventes est brutal et pourrait continuer à s'opérer sur l'année à venir.»

5.1.2 - Une baisse du prix des logements anciens au 3^{ème} trimestre 2023, une première depuis 2015

Extrait de la Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023

“Quant aux prix des logements anciens en France métropolitaine, ils ont enregistré une première baisse annuelle à la fin de l'été 2023. Après avoir résisté jusqu'en juillet 2023 (-0,2 % sur un an), les prix ont diminué en France métropolitaine de 1 % sur un an en août 2023, pour la première fois depuis fin 2015. Cette baisse s'accélérait dans les mois suivants pour atteindre 3 % sur un an en novembre 2023 et serait légèrement plus importante pour les maisons anciennes (-3,2 %) que pour les appartements anciens (-2,7 %).”

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₈₂

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

En province, les prix des logements anciens diminueraient moins rapidement qu'en France métropolitaine, avec -1,9 % à fin novembre 2023. Le marché des appartements anciens résisterait encore avec -0,3 % à fin novembre 2023 contre -2,7 % pour celui des maisons anciennes...

Les ventes de maisons anciennes dans les plus grandes agglomérations à fin novembre 2023 enregistreraient de fortes baisses annuelles, d'au moins 8 %, dans les agglomérations d'Amiens, Orléans, Nîmes, Saint-Étienne, Valence, Lyon et Toulon. Des baisses plus modérées, de l'ordre de 3 à 6 %, seraient attendues dans les agglomérations du Havre, de Maubeuge, Rennes, Valenciennes, La Rochelle, Toulouse, Le Mans, Grenoble et Lille.»

5.1.3 - Solvabilité des acquéreurs et contexte de prudence

Extrait de la Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023

“ Le contexte inflationniste a mécaniquement impacté le pouvoir d'achat des Français et avec une capacité d'emprunt qui se réduit, l'achat immobilier est rendu extrêmement complexe, encore plus pour les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus aujourd'hui à entrevoir un achat. Les arbitrages se font en défaveur de l'acquisition immobilière au regard du reste à vivre des Français.

L'ajustement annoncé des prix se met timidement en marche, les vendeurs n'acceptant pas encore de baisse substantielle de leur prix, plus en prise avec la réalité économique du marché, même si cette idée commence à cheminer, au regard de négociations plus ouvertes, en faveur de l'acquéreur.

Mais le marché pâtit encore de positions attentistes sur les prix qui rejaillissent par ailleurs mécaniquement sur le marché de la location, les locataires désireux d'accéder à l'acquisition ayant vocation à rester en place plus longtemps, restreignant l'offre de biens à louer. De même, depuis le début de l'année 2023, les logements présentant une étiquette énergie finale plus défavorable que la classe G au DPE (>450 kWh/m²/an), soit environ 140 000 logements, ne sont plus considérés comme décents et donc exclus du marché locatif pour un nouveau bail.”

5.1.4 - Des inquiétudes particulièrement vives sur le marché du neuf

Extrait de la Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2023

“ Le marché immobilier dans son ensemble subit une période de contraction dans lequel celui du neuf n'est pas épargné. Il faut se réjouir d'une prolongation du PTZ jusqu'en 2027 alors que sa disparition était programmée, avec une augmentation du plafond de la somme maximale à 100 000 euros et des conditions de ressources, ainsi qu'un élargissement du périmètre à 210 communes supplémentaires. Mais son champ d'application semble loin de satisfaire les acteurs du bâtiment qui notent d'une part l'exclusion de la maison individuelle (au regard particulièrement de la lutte contre l'artificialisation des sols), mais surtout le resserrement du PTZ sur les achats d'appartements neufs en zone tendue ou d'un logement ancien avec travaux en zone non tendue, excluant de facto les zones rurales.”

Le marché du neuf - les chiffres clés

Construction de logements
St@t info n° 584 - Septembre 2023
Résultats à fin août 2023

Variation T/T-1 ⁽¹⁾	Ensemble	Individuels	Collectifs (y compris en résidences)
Logements autorisés	-0,2 %	-19,5 %	+2,6 %
Logements commencés	-13,1 %	-6,8 %	-17,6 %

Trois derniers mois par rapport aux trois mois précédents.
Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin août 2023

Commercialisation des logements neufs

St@t info n° 571 - août 2023
Résultats au 2^e trimestre 2023

	2 ^e trimestre 2023
Nombre de réservations	-39,9 % sur un an (17 872 unités)
Mises en vente	-29,5 % sur un an (21 135 unités)
Encours de logements	+18,2 % sur un an (126 993 unités)
Annulations des réservations à la vente	-8,4 % sur un an (4 103 unités)

Source : SDES, ECLN
L'évolution annuelle est calculée sur les données non corrigées des effets saisonniers.

5.1.5 - De nouveaux comportements immobiliers suite à la pandémie

Extrait de la Note de conjoncture Notaires de France Octobre 2021 et Etude du POPSU de 2023 « Exode urbain : un mythe, des réalités »

Une note de conjoncture des notaires de France d'octobre 2021 évoquait l'évolution des comportements immobiliers des français à la suite de la crise du COVID :

*« La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille et cela jusque dans des départements limitrophes... Mais cette tendance, liée aux confinements, pourrait en fait n'impliquer qu'une population précise et limitée, sociologiquement définie (âge, profession...). En revanche, ce mouvement vers des communes plus petites où la pression foncière est moins forte pourrait concerner davantage de personnes, notamment celles qui n'ont désormais plus la capacité d'acquérir un bien dans les grands centres urbains, au regard de la tension foncière... **Cette redistribution est un enjeu de taille au regard de l'aménagement et du développement du territoire.** Cette envie de verdure, traduction d'une volonté de "déconnexion connectée", ne peut bénéficier aux petites villes et villes moyennes que si elles ont la capacité de proposer toutes les infrastructures et notamment des moyens de communication très performants, au risque de laisser subsister des zones blanches ».*

Les premiers éléments de constats mis en exergue par cette note ont été confirmés par une étude menée par le POPSU en 2023 : *« Exode urbain : un mythe, des réalités »*. Dans les grandes lignes, cette étude confirme les tendances observées dès fin 2021 par les notaires :

- Un desserrement des mutations à la suite de la pandémie mais pas, pour autant, d'exode urbain ou de retour massif à la ruralité ; le POPSU parle plutôt d'un "rééquilibrage de l'armature urbaine" ;
- La pandémie a plutôt renforcé la métropolisation des grands centres urbains : c'est une périurbanisation qui est à l'œuvre et le POPSU de qualifier ce mouvement de "méga-périurbanisation vers les zones rurales des espaces métropolitains" ;
- Certaines villes intermédiaires ou espaces ruraux ont bénéficié de ce desserrement, dès lors qu'elles étaient bien desservies, bien équipées (réseaux) avec des aménités ; il s'agit pour l'essentiel des villes qui disposaient déjà d'une attractivité pré-pandémie.

En somme, la pandémie a renforcé, voire aggravé des tendances et des tensions qui étaient déjà sous-jacentes sur le marché immobilier.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₃₄

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

Cette tendance est principalement motivée par trois raisons directement issues des confinements :

- un désir de “campagne”, couplé à un essor de l'éco-anxiété chez certains citoyens ;
- l'essor du télétravail suite à la crise du covid 19 ;
- un désir d'espace prononcé : pouvoir habiter dans un logement plus grand avec un extérieur (balcon, pièce supplémentaire, jardin.....).

Dans le détail, l'étude du POPSU nuance le mythe de l'arrivée massive de cadres parisiens venant télétravailler en province et y installant leur famille. Le constat qui est établi tend plutôt à caractériser l'installation de professionnels, pouvant effectivement télétravailler, et qui, après un passage dans une grande ville pour réaliser leurs études et débiter leur carrière, reviennent s'installer dans des territoires où ils ont déjà des racines. Une arrivée qui s'effectue également souvent dans le cadre d'une reconversion d'un des deux membres du couple vers un métier dit “traditionnel”.

Cette “néoruralité pragmatique” est effectivement portée par des cadres et professions intellectuelles dans les conditions décrites ci-avant. Toutefois, ce ne sont pas les seules populations qui suivent ce schéma ; selon le POPSU, deux autres grands acteurs investissent ces territoires :

- les retraités, qui ne peuvent plus acheter sur le littoral, comme ils avaient tendance à le faire historiquement, et se replient sur ces communes moyennes et rurales ;
- les primo-accédants des catégories sociales intermédiaires et populaires qui ne peuvent plus accéder à la propriété près des grandes villes du fait de la hausse des prix post-covid et qui, sont en conséquence contraints de s'éloigner pour accéder à leurs rêves de propriété.

La crainte d'une « gentrification rurale » est dès lors observée sur ces territoires. La pandémie a accéléré les projets de départs et suscite des interrogations vives quant à son effet sur les territoires concernés : *“ Ces arrivées, si elles concourent à la redynamisation de certains territoires, posent des défis en matière de cohésion. L'arrivée de ménages aux capitaux sociaux et économiques élevés, et qui importent des problématiques urbaines en milieu rural, peut en effet laisser craindre une éviction des populations « déjà là » ”.*

5.1.6 - Une tension sur le marché locatif de plus en plus vive

Ce mouvement impacte également le marché locatif. Du fait (entre autres) d'une concurrence accrue avec des accédants externes au territoire, disposant d'un capital financier ou de revenus plus élevés, **les candidats à la primo-accession locaux ne peuvent plus accéder à la propriété. Ils ne libèrent ainsi pas les logements locatifs qu'ils occupent, perturbant la rotation du parc généralement observée** et conduisant à un embouteillage préoccupant sur ce segment, dont pâtissent notamment les populations les plus jeunes, en phase de décohabitation, ainsi que les populations les plus fragiles, captives du marché locatif.

Outre le recul du volume des transactions dans l'ancien, deux autres éléments viennent fragiliser un marché locatif déjà sous-tension :

- Les normes énergétiques, qui s'imposent ou vont s'imposer aux bailleurs dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, interrogent les vendeurs et les acquéreurs, provoquant une position attentiste qui participe à l'atonie actuelle de ce segment du marché immobilier ;
- Dans certaines régions et sur certaines communes, la concurrence avec le marché de la location saisonnière de courte durée (de type Airbnb), participe également au tarissement de l'offre locative.

5.2 - Le marché des transactions

Le chapitre suivant va notamment permettre de confirmer, infirmer, préciser les grandes tendances observées à l'échelle nationale sur le territoire de la Communauté de communes La Domitienne.

N.B. : Tous les prix mentionnés (valeurs unitaires, prix au m²) sont, sauf indication contraire, les valeurs nettes des transactions (source : DVF), hors frais notariés et frais d'agence.

5.2.1 - Les dynamiques générales du marché

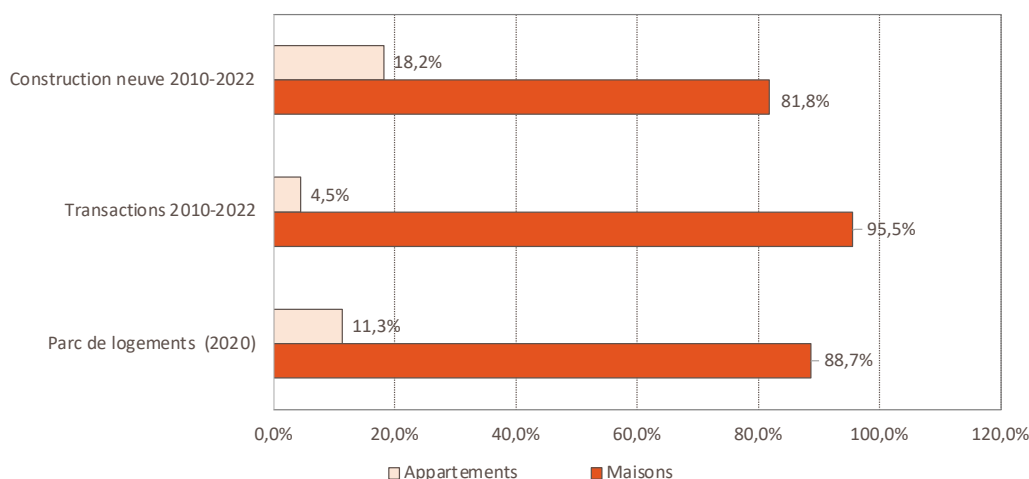
> Un marché dominé par l'habitat individuel

Plus de 95% des transactions enregistrées sur le territoire de La Domitienne sur la période 2010-2022 concernent des maisons, moins de 5% des appartements ; on constate ainsi une surreprésentation des maisons dans les transactions, en comparaison de leur poids dans le parc de logements (88,7% sur la base de l'INSEE 2020).

Sur cette même période 2010-2022, les mises en chantier³ ont atteint en moyenne 196 logements par an dont 82% de maisons et 18% d'appartements ; la construction neuve sur les 12 dernières années est ainsi venue renforcer le parc collectif.

Marché du logement de La Domitienne : répartition en volume

Sources : INSEE, DVF, Sitadel 2



³ Logements commencés - Source Sitadel 2

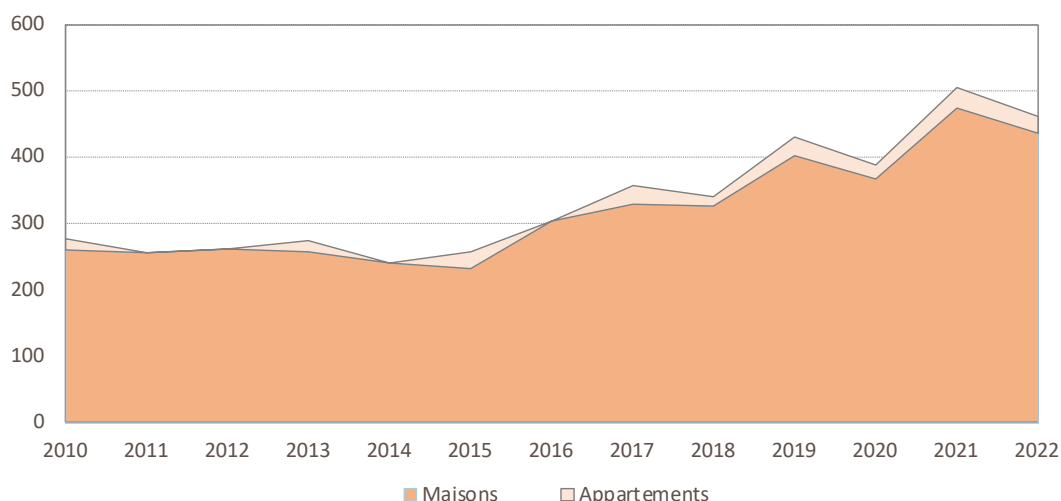
> Un volume de transactions en hausse mais un début de contraction

L'exploitation des données DVF montre :

- Une forte augmentation du volume des transactions entre 2014 et 2019, de près de 80% ; cette évolution globale est concordante avec la tendance observée au plan national.
- Une chute des transactions de l'ordre de 10% entre 2019 et 2020, conséquence de la pandémie et des restrictions d'activités.
- Un rebond post-pandémie en 2021, comme à l'échelle nationale, avec un point culminant à plus de 500 transactions sur l'année ; entre 2020 et 2021, les transactions ont augmenté de 30% (+ 29% pour les maisons et + 55% pour les appartements).
- Un début de contraction en 2022, avec une chute de l'ordre de 9% du nombre de transactions (-8% pour les maisons et -19% pour les appartements)

Evolution du nombre de transactions sur la CC La Domitienne
(biens de plus de 2 ans) entre 2010 et 2022

Sources : DVF, CEREMA



> Un ralentissement tendanciel de la construction neuve

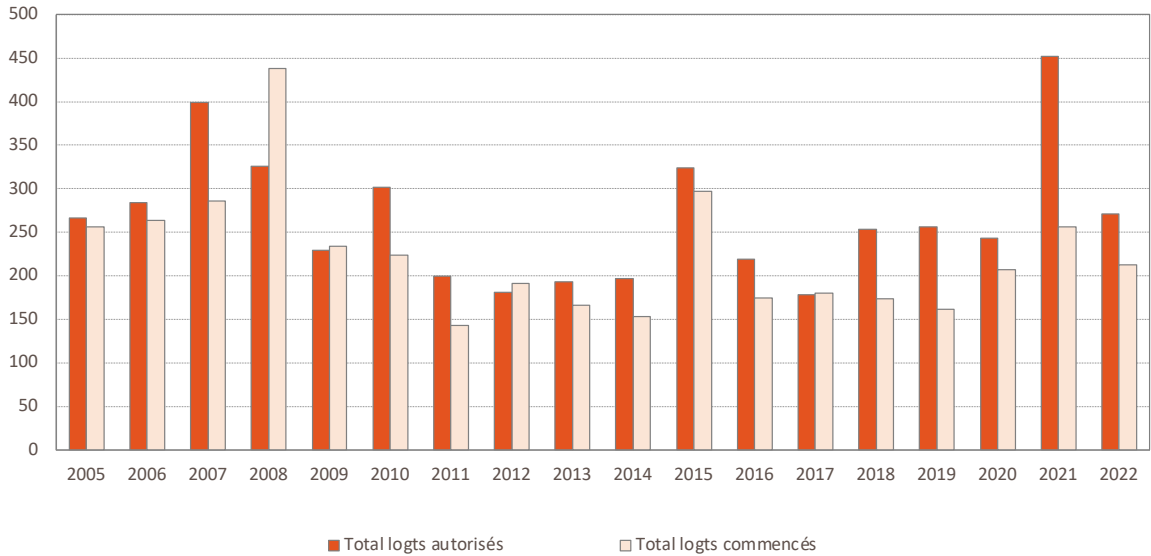
En parallèle, la construction neuve est en recul relativement régulier depuis le milieu des années 2000, hormis quelques pics ponctuels. Le nombre de logements neufs mis en chantier a chuté de près de 33% passant de 295 logements en moyenne par an sur la période 2005-2009, à 199 logements sur la période 2016-2022.

L'année 2021 a toutefois été marquée par un pic 452 logements autorisés. Ce chiffre ne doit cependant pas masquer un effet de rattrapage, consécutif à la crise sanitaire, accentué par un dépôt massif de demandes d'autorisation de construire avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes environnementales RE 2020 à la fin de l'année 2021.

Sur la période 2017-2022, 1 196 logements ont été mis en chantier, soit à peine 200 logements en moyenne par an, en deçà de l'objectif de 245 logements par an fixé par le PLH 2017-2023.

**Evolution de la construction neuve sur la CC La Domitienne
2005 et 2022**

Source : Sitadel2



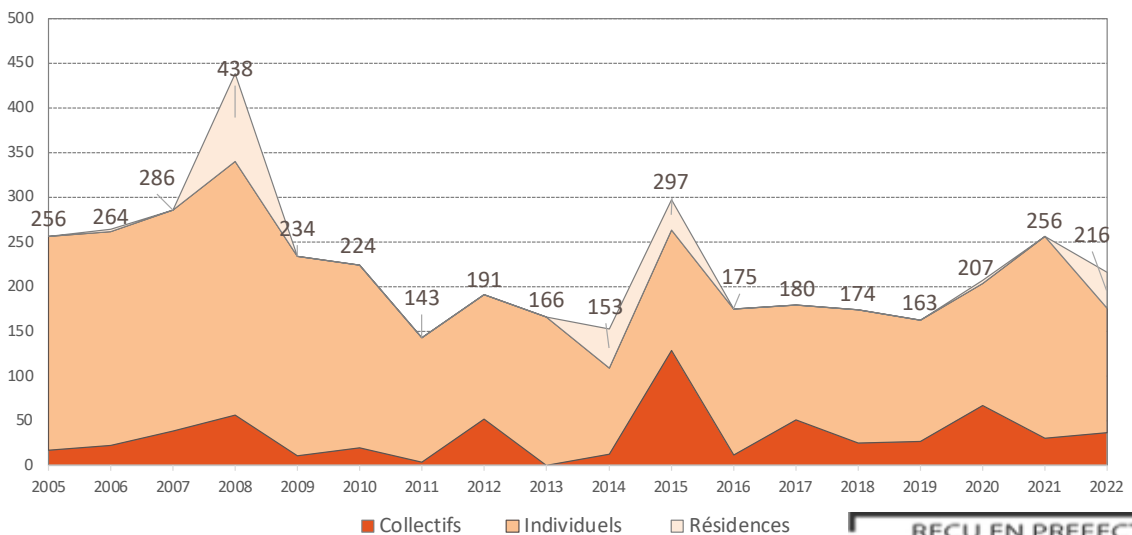
La production de logements neufs est dominée par le logement individuel. La part des logements collectifs dans la production neuve s’est néanmoins renforcée au cours des dernières années : 20% des logements mis en chantier sur les 3 dernières années 2020-2022 sont des logements collectifs, alors qu’ils ne représentaient que 10% de la construction neuve dans les années 2005-2008.

Le recul de la construction neuve enregistré sur les 15 dernières années est essentiellement dû au recul de la construction individuelle :

- Le nombre de logements neufs individuels mis en chantier a ainsi chuté de 38%, passant de 252 logements en moyenne par an sur la période 2005-2009 à 152 logements sur la période 2017-2022.
- A l’inverse le nombre de logements collectifs mis en chantier a progressé de 35%, passant de 29 logements en moyenne par an sur la période 2005-2009 à 39 logements sur la période 2017-2022.

**Nombre de logements mis en chantier entre 2005 et 2022 sur
la CC La Domitienne**

Source : Sitadel 2



> Des prix en hausse mais qui restent attractifs par rapport aux territoires littoraux et à la Métropole montpelliéraine

Le prix médian des maisons de plus de 2 ans est de 200 000 € en 2022 sur La Domitienne, le prix médian au m² de 2 330 €.

Ce prix médian est sensiblement comparable à celui enregistré sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et de 9% inférieur à celui de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne.

Il est par contre nettement inférieur au prix médian au m² des maisons de plus de 2 ans vendues sur les secteurs plus tendus que sont les secteurs littoraux (Hérault Méditerranée et Sète Agglopolé Méditerranée) et la Métropole montpelliéraine où le prix médian au m² d'une maison de plus de 2 ans dépasse les 4 000 €.

Le prix médian des appartements de plus de 2 ans est de 120 000 € en 2022 sur La Domitienne, le prix médian au m² de 1 721 €.

Le prix médian au m² des appartements de plus de 2 ans est ainsi de 25% inférieur à celui des maisons de plus de 2 ans.

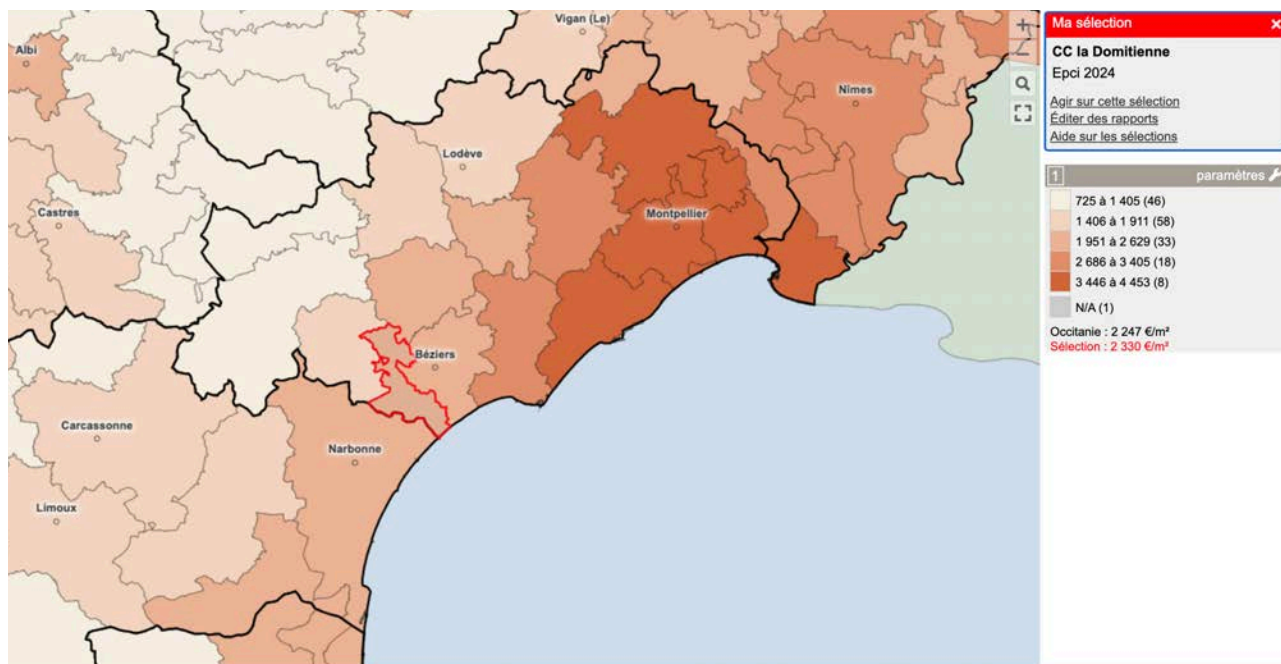
Il est pratiquement identique à celui enregistré sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée limitrophe ; il est par contre assez nettement inférieur au prix médian au m² des appartements du Grand Narbonne et pratiquement 2 fois moindre que le prix médian au m² des appartements des secteurs littoraux (de l'ordre de 3 300 € du m²) ou de la Métropole montpelliéraine (à 3 454 € du m²).

Prix médian au m² des maisons et des appartements de plus de 2 ans (2022)

	Prix médian au m ² des maisons de plus de 2 ans en 2022	Prix médian au m ² des appartements de plus de 2 ans en 2022
CC La Domitienne	2 330 €	1 721 €
CA Béziers Méditerranée	2 368 €	1 759 €
CC Les Avants Monts	2 191 €	NC
CA Grand Narbonne	2 558 €	2 550 €
CC Sud Hérault	1 657 €	NC
Hérault Méditerranée	2 986 €	3 283 €
Sète Agglopolé Méditerranée	3 627 €	3 298 €
Montpellier Méditerranée Métropole	4 087 €	3 454 €

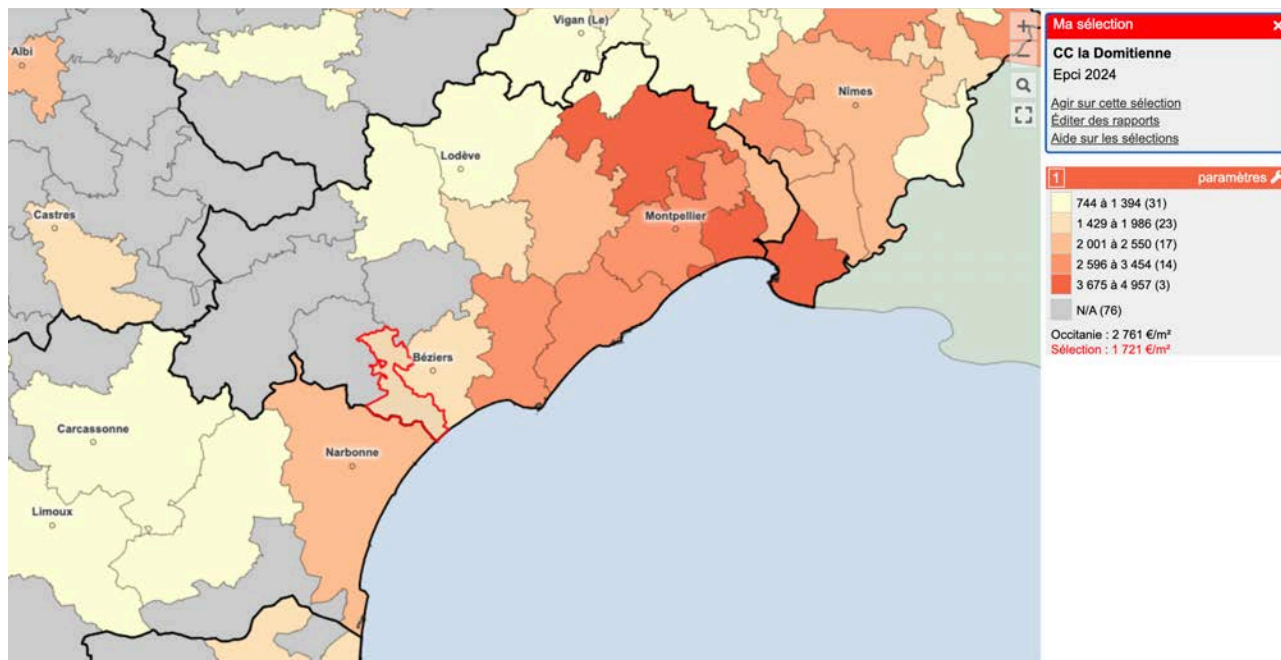
Source : DVF - CEREMA

Prix médian au m² des maisons de plus de 2 ans (2022)



Source : PictoStat - DVF - CEREMA

Prix médian au m² des appartements de plus de 2 ans (2022)



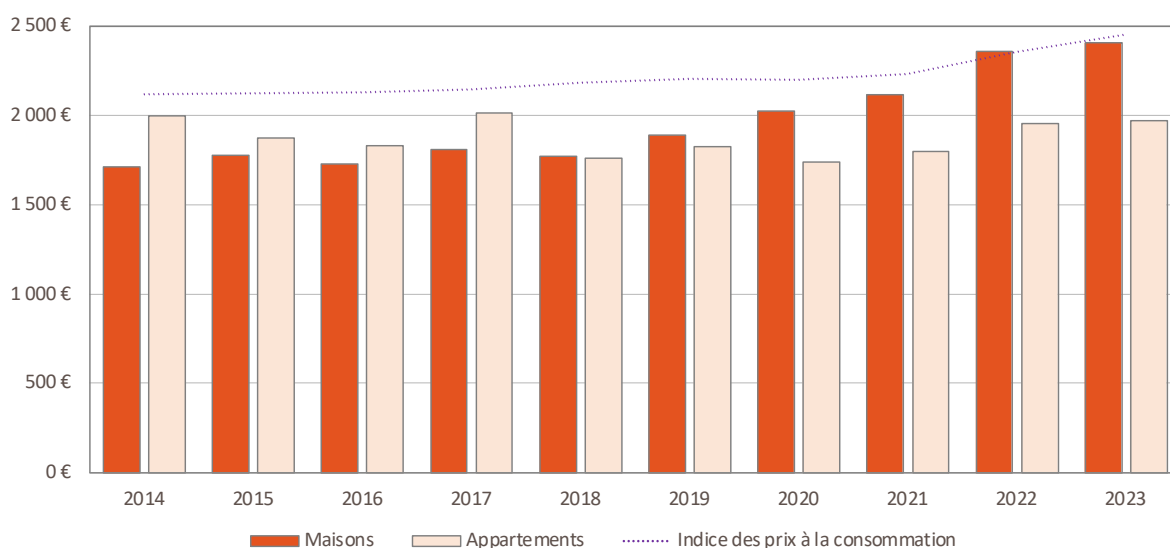
Source : PictoStat - DVF - CEREMA

Les prix de l'immobilier, s'ils restent abordables par rapport aux territoires plus tendus, ont enregistré une augmentation sensible sur les dernières années. Cette hausse, amorcée en 2018, s'est amplifiée à la suite de la crise sanitaire liée au COVID.

Le prix moyen au m² des maisons (biens de plus de 2 ans) a ainsi augmenté de 36% entre 2018 et 2023. Le constat est plus nuancé pour les appartements : leur prix moyen au m² a en effet augmenté de 8% entre 2018 et 2023, mais ce constat est à relativiser au regard du faible volume de ventes enregistré entre ces deux dates (15 transactions seulement en 2023).

Evolution du prix moyen des logements au m² sur La Domitienne entre 2014 et 2023

Source : DVF, traitement Urbanis



Cette évolution est selon les professionnels, la résultante de plusieurs facteurs : l'accroissement de la demande post-confinement, la contraction de l'offre dans l'ancien et la pénurie de la production neuve.

Le tableau suivant permet d'analyser l'évolution des prix moyens au m² des appartements et des maisons de plus de 2 ans sur les différentes communes de La Domitienne sur la période 2019-2023. Concernant les maisons, l'augmentation des prix se retrouve sur toutes les communes, et de façon encore plus marquée sur Cazouls-lès-Béziers (+ 42% sur 4 ans), où le prix au m² reste toutefois inférieur à la moyenne de la Communauté de communes, et Colombiers (+ 59% sur 4 ans).

Les données concernant les appartements ne peuvent véritablement être exploitées, au vu du faible volume des ventes sur la plupart des communes du territoire.

Produits et communes	2019		2023	
	Nombre de transactions	Prix moyen au m ²	Nombre de transactions	Prix moyen au m ²
Appartements	37	1 827 €	15	1 971 €
Cazouls-lès-Béziers	10	1 325 €	-	-
Colombiers	3	2 843 €	3	2 584 €
Lespignan	4	1 292 €	2	1 863 €
Maraussan	5	1 413 €	2	1 228 €
Maureilhan	1	577 €	-	1 971 €
Montady	1	689 €	1	1 971 €
Nissan-lez-Enserune	2	1 113 €	3	1 971 €
Vendres	11	2 738 €	4	1 971 €
Maisons	437	1 890 €	164	2 407 €
Cazouls-lès-Béziers	72	1 480 €	22	2 106 €
Colombiers	37	1 602 €	15	2 551 €
Lespignan	51	1 558 €	19	1 745 €
Maraussan	55	1 795 €	19	2 407 €
Maureilhan	35	1 940 €	15	2 203 €
Montady	62	2 028 €	25	2 515 €
Nissan-lez-Ensérune	60	1 668 €	23	1 964 €
Vendres	65	2 898 €	26	3 465 €

Source : DVF - URBANIS

Les dynamiques de marché vues par les professionnels

Un territoire attractif, par sa localisation géographique, son environnement, ses villages à taille humaine, sa bonne desserte.

Mais qui, malgré des prix attractifs, attire encore peu les actifs montpelliérains à la recherche de biens moins chers que dans la capitale héraultaise et sa première couronne et qui aujourd'hui se tournent encore prioritairement vers des secteurs plus proches de la Métropole et mieux desservis par l'A9 ou l'A75 (secteurs de Gignac, Clermont l'Hérault, Pézenas, Bessan

Des prix encore modérés surtout en comparaison du Montpelliérain et du littoral héraultais.

Sur Vendres, un marché immobilier qui tranche, par sa dynamique, sa structure, ses niveaux de prix, de celui observé sur le reste de la Communauté de communes.

Un marché qui montre des signes de ralentissement sensibles depuis mi-2023, conséquence :

- de la hausse des taux d'intérêt ;
- de l'inflation et notamment de l'augmentation du coût global de la construction (liée à la fois à la hausse du prix des matières premières estimée par les professionnels à environ 20% et à l'entrée en vigueur des nouvelles normes, dont la RE2020 qui se traduirait par un surcoût de 8% environ selon un constructeur de maisons individuelles du secteur) et de la hausse du coût de l'énergie (sur un territoire où le recours à la voiture individuelle est indispensable au quotidien).

« Pour une même opération réalisable aux alentours de 200 000 € au sortir de la crise sanitaire, il en coûterait désormais aux alentours de 280 000 €, excluant ainsi un nombre important de primo-accédants ou de ménages plus modestes qui constituent le cœur du marché »

Deux tendances qui pourraient contribuer à une relance du marché :

- La baisse prévue (et depuis confirmée) des taux d'intérêt en 2024. La stagnation des taux d'intérêt du crédit immobilier fin 2023 et la baisse amorcée début 2024 a envoyé un signal positif à certains candidats à l'accession, qui ont ainsi relancé leur projet d'acquisition d'un bien ou d'un foncier à bâtir ; l'effet sur la dynamique de marché n'est toutefois pas encore conséquent fin 2023.
Un réajustement attendu des prix sur des niveaux plus en prise avec la réalité du marché et la qualité des biens mis en vente, corrigeant une décorrélation forte observée depuis la rentrée 2020 dans l'euphorie post-confinement.

" Preuve de l'amorce d'un rééquilibrage, certains propriétaires, qui souhaitaient vendre leur bien au prix fort, sont aujourd'hui contraints de revoir leur position »

5.2.2 - Le marché de la maison individuelle

Les analyses ci-après portent sur la période de janvier 2022 à juin 2023 correspondant aux données les plus récentes disponibles à la date de rédaction du diagnostic du Programme Local de l'Habitat de La Domitienne.

> Le marché le plus important en volume

Comme déjà souligné sur une période plus longue 2010-2022, le marché de la maison individuelle est largement majoritaire : il représente 88% des transactions enregistrées sur le territoire de La Domitienne entre janvier 2022 et juin 2023.

La maison individuelle est traditionnellement le parc d'accueil privilégié des familles, y compris des primo-accédants ; il est également le produit le plus recherché par les seniors et les jeunes retraités extérieurs à la région, qui représentent aujourd'hui une part importante des candidats à l'accession (voir les dires d'experts ci-après).

Nombre et part des maisons au sein des transactions de janvier 2022 à juin 2023

Communes	Maisons	Appartements	Total	Part des maisons dans les transactions
Cazouls-lès-Béziers	113	9	122	92,6%
Colombiers	58	12	70	82,9%
Lespignan	93	12	105	88,6%
Maraussan	100	21	121	82,6%
Maureilhan	50	0	50	100,0%
Montady	79	11	90	87,8%
Nissan-lez-Enserune	100	11	111	90,1%
Vendres	104	18	122	85,2%
CC La Domitienne	697	94	791	88,1%

Source : DVF - Urbanis

> Un marché relativement homogène, hors Vendres

Caractéristiques et niveau de prix des transactions de maisons entre janvier 2022 et juin 2023

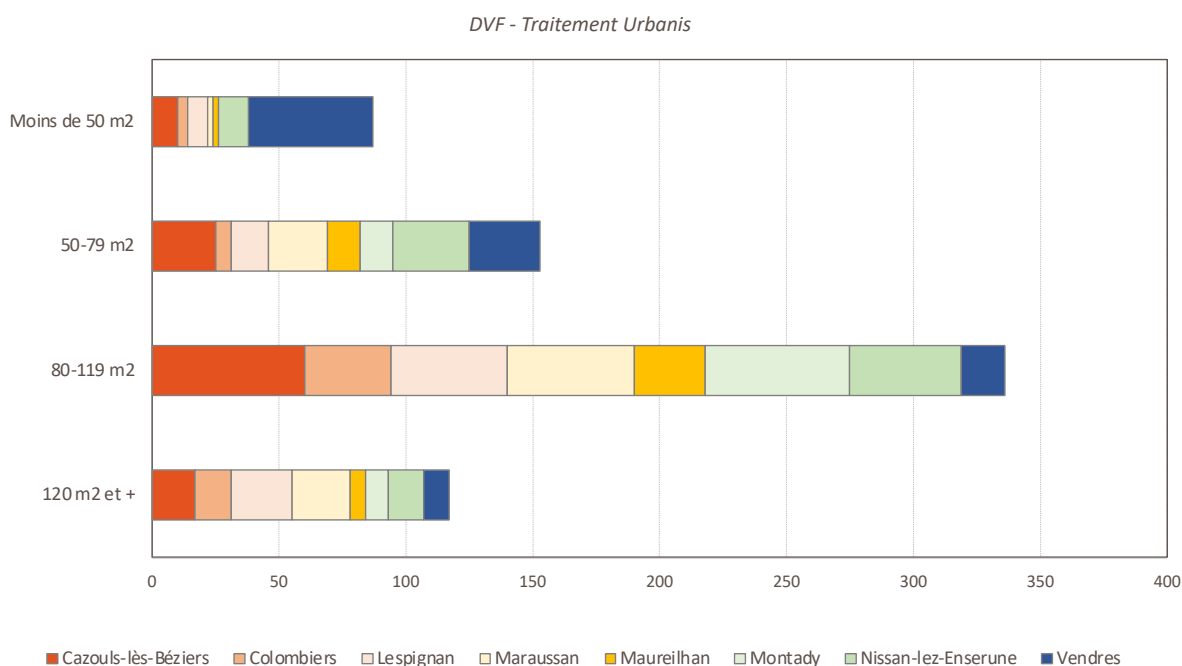
	Prix moyen du bien	Prix moyen au m ²	Surface utile moyenne en m ²	Surface moyenne du terrain en m ²
Cazouls-lès-Béziers	181 846 €	1 903 €	97,6	725
Colombiers	256 627 €	2 610 €	101,3	407
Lespignan	189 555 €	1 892 €	98,4	493
Maraussan	235 417 €	2 345 €	99,3	864
Maureilhan	208 286 €	2 225 €	90,8	411
Montady	237 491 €	2 447 €	97,4	691
Nissan-lez-Enserune	185 373 €	2 114 €	85,7	747
Vendres	187 495 €	3 458 €	60,8	214
Total général	206 083 €	2 372 €	90,5	587

Source : DVF, traitement Urbanis

Exception faite sur Vendres, le volume de transactions le plus important concerne les maisons de taille intermédiaire : la surface utile des maisons vendues entre janvier 2022 et juin 2023 sur l'ensemble de La Domitienne est de 90,5 m² ; une maison sur deux vendues offre une surface utile comprise entre 80 et 120 m².

Vendres se distingue par une surface moyenne des maisons vendues nettement plus basse que sur le reste de La Domitienne : la surface utile des quelques 104 maisons vendues sur cette commune entre janvier 2022 et juin 2023 est de 60,8 m² ; une maison sur deux vendues n'excède pas 50 m² de surface utile.

Nombre de transactions de maisons de plus de 2 ans par commune selon la surface utile - Janvier 2022 - juin 2023



Le même constat peut être établi concernant la surface des terrains : les maisons vendues sur Vendres ne disposent que d'un terrain d'un peu plus de 210 m² en moyenne, nettement en deçà de la moyenne intercommunale de 587 m².

Les autres communes peuvent être classées en deux catégories concernant la taille des terrains :

- des terrains de l'ordre de 700 à 860 m² sur Montady, Cazouls-lès-Béziers, Nissan-lez-Enserune et Maraussan ;
- des terrains autour de 400 à 500 m² sur Colombiers, Lespignan et Maureilhan.

Les maisons sur des terrains de grande taille sont pour la plupart des maisons construites dans les années 1980 - 1990, à une période où construire sur de grands terrains était une pratique courante.

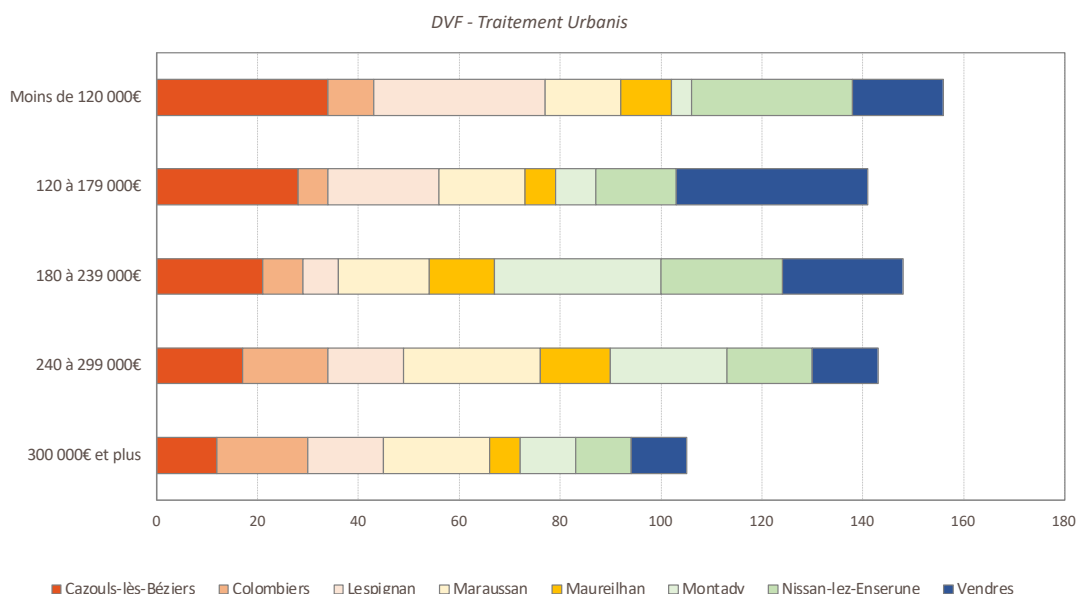
> Une diversité de prix selon les typologies et les secteurs

Le prix moyen des transactions enregistrées entre janvier 2022 et juin 2023 sur La Domitienne est de 206 000 € soit 2 372 € du m². Il convient toutefois de noter que tout particulièrement pour les maisons, les valeurs moyennes ne reflètent pas la diversité du marché. A l'exception des lotissements très normés, toute maison présente ses spécificités propres qui impactent sa valeur : chaque produit est unique...

Les prix au m² les plus abordables s’observent sur les communes de Lespignan et Cazouls-lès-Béziers (autour de 1 900 € du m² en moyenne). Le prix au m² est par contre nettement supérieur à la moyenne de l’intercommunalité sur Vendres : à 3 460 € du m², il se rapproche des prix observés sur les communes littorales proches comme Fleury ou Valras-Plage.

La répartition des ventes de maisons en fonction des fourchettes de prix est relativement homogène. L’aspect atypique du marché de Vendres par rapport au marché local apparaît ici encore ; les biens majoritairement vendus sur cette commune se situent dans une fourchette de prix située entre 120 000 € à 180 000 €, s’agissant de maisons de plus petites tailles.

Nombre de transactions de maisons de plus de 2 ans par commune
selon le niveau de prix- Janvier 2022 - juin 2023



> Des écarts significatifs entre villas récentes et maisons anciennes

Il existe en termes de marché immobilier, des différences notables entre les maisons anciennes, souvent situées dans les cœurs des villes ou des villages, et le parc pavillonnaire plus récent. Quelques maisons bourgeoises anciennes, disposant d’un espace extérieur, peuvent s’adresser aux mêmes clientèles que les maisons plus récentes ; mais à l’inverse, les petites maisons situées au cœur du tissu ancien s’assimilent plus en termes de marché à celui des appartements anciens.

Nous avons conduit une analyse comparative entre les maisons situées dans les sections cadastrales correspondant aux centres anciens, et celles situées sur le reste du territoire.

Il en ressort que le prix au m² des maisons situées dans les centres anciens est en moyenne inférieur de 50 % à celui des maisons situées dans les autres secteurs des communes (essentiellement le parc pavillonnaire) : 1 934 € du m² en centres anciens contre 2 896 € du m² sur les autres quartiers.

Il convient de souligner que sur les 693 transactions renseignées, plus de la moitié concernent des maisons de centres anciens ; ces biens, plus accessibles, peuvent constituer le premier achat de jeunes ménages, prêts parfois à réaliser des travaux de mises aux normes et de modernisation importants.

Comparaison du prix moyen au m2 des transactions de maisons entre janvier 2022 et juin 2023 selon leur localisation

	Maisons des sections cadastrales des centres anciens		Maisons des autres sections cadastrales		Ensemble des maisons	
	Nombre de transactions	Prix moyen au m2	Nombre de transactions	Prix moyen au m2	Nombre de transactions	Prix moyen au m2
Cazouls-lès-Béziers	80	1 614 €	32	2 617 €	112	1 903 €
Colombiers	53	2 597 €	5	2 742 €	58	2 610 €
Lespignan	80	1 860 €	13	2 089 €	93	1 892 €
Maraussan	35	1 678 €	63	2 716 €	98	2 345 €
Maureilhan	33	2 072 €	16	2 541 €	49	2 225 €
Montady	17	2 168 €	62	2 521 €	79	2 447 €
Nissan-lez-Enserune	65	1 860 €	35	2 586 €	100	2 114 €
Vendres	16	2 106 €	88	3 703 €	104	3 458 €
CC La Domitienne	379	1 934 €	314	2 896 €	693	2 372 €

Source : DVF - URBANIS

5.2.3 - Le marché du terrain à bâtir

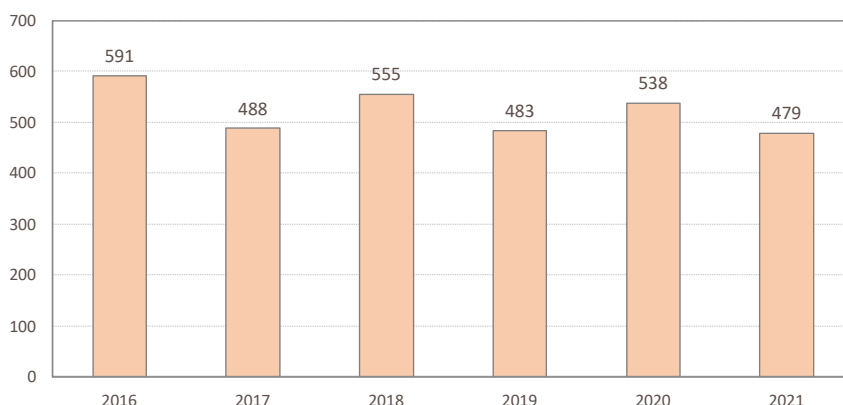
Le marché du terrain reste le marché privilégié des candidats à l'accession.

> Une taille des terrains en baisse

La superficie moyenne des terrains à bâtir achetés sur La Domitienne en 2021 s'établit à un peu moins de 480 m². Cette superficie est en diminution constante depuis 2016 (perte moyenne de 112 m² soit près de 20% de terrain en moins en moyenne).

Evolution de la superficie moyenne (en m2) des terrains à bâtir sur La Domitienne entre 2016 et 2021

Source : EPTB - Pictostat

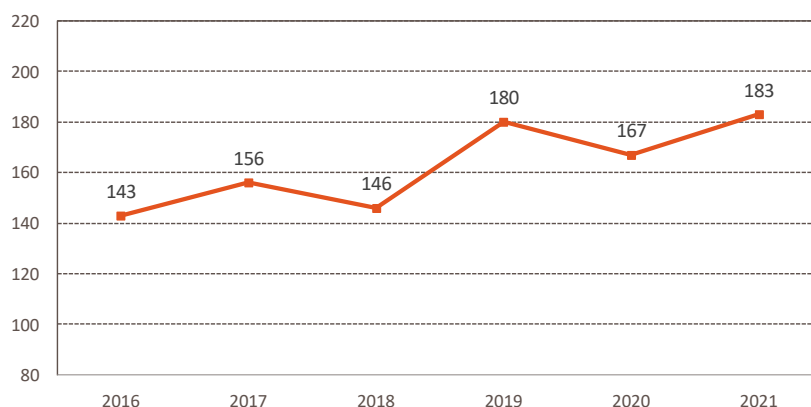


> Une hausse sensible du prix du foncier depuis 2016 mais des prix qui restent modérés par rapport aux territoires voisins

L'exploitation des données Pictostat montre une augmentation relativement régulière du prix du foncier entre 2016 et 2021 : entre ces deux années, le prix moyen du m² constructible a augmenté de 28% passant de 143 à 183 €/m².

**Evolution du prix moyen des terrains à bâtir en €/m²
sur La Domitienne entre 2016 et 2021**

Source : EPTB - Pictostat



A l'échelle de la Communauté de communes, le prix moyen d'un terrain à bâtir est de 87 657 € en 2021 pour une surface de près de 480 m², soit 20 000 € de moins que sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée pour un terrain de surface sensiblement comparable. Ce prix moyen est nettement en deçà des niveaux de prix observés sur les secteurs littoraux (Hérault Méditerranée et Sète Agglopolo Méditerranée) et sur la Métropole montpelliéraine où le prix moyen d'un terrain de taille comparable dépasse les 150 000 €.

Caractéristiques et prix des terrains à bâtir et des maisons neuves en 2021

Source : Enquête EPTB - Pictostat

Commune	Nombre de terrains	Prix moyen (€/m ²)	Prix total (€)	Prix total (€)
CC La Domitienne	479	183 €	87 657 €	225 647 €
CA Béziers Méditerranée	451	237 €	106 887 €	265 890 €
CC Les Avants Monts	802	132 €	105 864 €	274 025 €
CA Grand Narbonne	619	135 €	83 565 €	234 404 €
CC Sud Hérault	738	120 €	88 560 €	240 483 €
Hérault Méditerranée	512	212 €	108 544 €	273 634 €
Sète Agglopolo Méditerranée	558	252 €	140 616 €	314 917 €
Montpellier M.M.	485	313 €	151 805 €	329 234 €

L'analyse des programmes en cours (fin 2023 / début 2024) sur La Domitienne montre des prix compris :

- entre 65 000 et 70 000 € pour des terrains de 210 à 250 m² ;
- entre 100 000 et 120 000 € pour des terrains plus grands, entre 400 et 500 m² .

Les niveaux de prix du foncier sont plus élevés sur Vendres, entre 110 000 € et 130 000 € pour un terrain constructible de 300 / 350 m², 160 000 € pour 500 m²

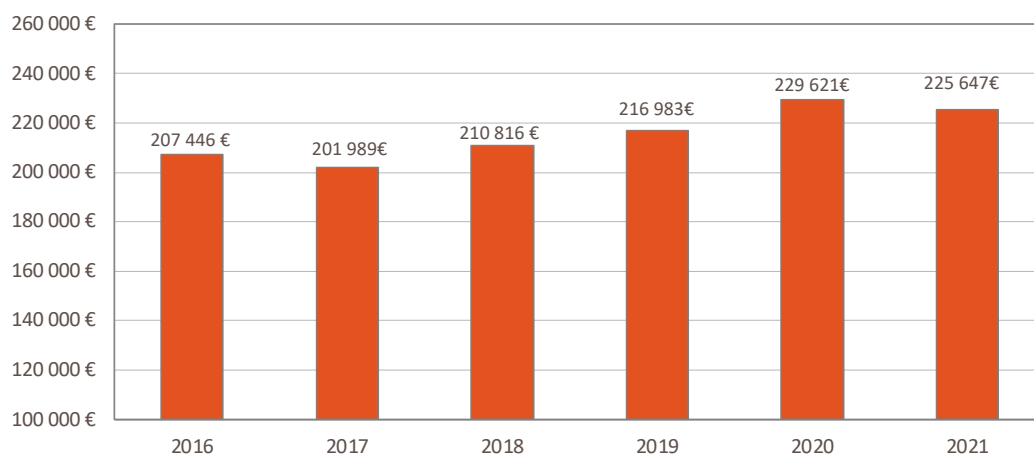
> Une hausse du coût de la construction

En 2021 (dernière année où les données en la matière sont disponibles à la date de rédaction du présent diagnostic), le prix global d'un projet (terrain + maison) s'établit en moyenne sur La Domitienne à 225 647 €, soit un niveau de prix sensiblement supérieur à celui des maisons existantes (pour rappel, 206 083 €).

Sur la période 2016-2021, le prix moyen d'une maison neuve (terrain + construction) a progressé de 9 %. Selon les professionnels du secteur, les nouvelles normes environnementales (RE 2020) se traduiraient pas un surcoût de l'ordre de 8%, l'augmentation du coût des matières premières par un surcoût de l'ordre de 20% en 2022.

Evolution du coût d'un projet (terrain + maison) sur La Domitienne
entre 2016 et 2021

Source : EPTB - Pictostat



Pour autant, là encore, le coût d'un projet global (achat d'un terrain à bâtir + maison neuve) reste plus abordable sur La Domitienne que sur Béziers Méditerranée (- 40 000 € environ pour un terrain de taille moyenne comparable) et bien plus encore par rapport aux secteurs littoraux et à l'agglomération montpellieraine, du fait principalement d'un coût du foncier moindre.

Le marché de la maison individuelle vu par les professionnels

Le marché de la maison individuelle se structure principalement autour de la villa de plain-pied T4, de 80 à 100 m² avec un petit extérieur (terrain de 200 à 300 m²).

Un marché en forte tension du fait à la fois de la raréfaction de l'offre dans le parc existant, de la chute de la construction neuve, également alimentée par l'installation de ménages extérieurs au territoire, à plus fort pouvoir d'achat.

Les professionnels de l'immobilier du territoire soulignent, de manière assez unanime, le poids croissant des retraités parmi les candidats à l'achat (*"75 % de ma clientèle est en retraite ou préretraite"*), selon un phénomène d'héliotropisme classique qui touche bon nombre de territoires du Sud de la France, dont notamment l'ancien Languedoc-Roussillon. Arrivant de toute la France, et notamment d'Auvergne, du Lyonnais et de région parisienne, ces séniors disposent d'un pouvoir d'achat important. Leur installation se fait généralement en deux temps, via l'achat d'une résidence secondaire qui devient permanente une fois l'ensemble du ménage à la retraite et la revente de la résidence principale dans la région d'origine effectuée. Du fait de leur budget plus important et de la tension du marché, ce public, n'hésitant pas à surpayer certains biens, contribue à faire encore monter les prix sur le secteur.

Des actifs disposant d'un pouvoir d'achat plus important (cadres, professions libérales) sont également candidats à l'accession, mais à priori dans des proportions moindres ; il s'agit notamment d'actifs parisiens ou lyonnais pouvant télétravailler. Globalement plus conscients de ce que peut leur offrir leur budget, ils préfèrent se montrer patients, à la recherche du juste prix pour le produit attendu.

Une concurrence qui pénalise les primo-accédants locaux et les ménages plus jeunes

Les primo-accédants locaux et les ménages plus jeunes de manière générale (jusqu'à la quarantaine) pâtissent de cette tension et de cette concurrence. Disposant de revenus moins confortables, confrontés à la hausse des taux d'intérêt et à l'augmentation globale du coût de la construction, leur capacité d'achat est moindre.

De ce fait, et l'ensemble de la profession est unanime sur un point, une majorité des jeunes ménages candidats à l'accession ne trouvant pas de biens correspondant à leur capacité de remboursement, ne libèrent pas les logements qu'ils occupent en tant que locataires, comme cela pourrait être attendu selon un schéma classique de trajectoire résidentielle ; ce mécanisme a pour conséquence une très forte tension sur le marché locatif.

"Vu les niveaux actuels des prix et des taux d'intérêt, il est plus intéressant aujourd'hui pour un jeune ménage de payer un loyer plutôt qu'une mensualité d'emprunt : Il pourra occuper pour moins cher un logement plus confortable"

Certains candidats à la primo-acquisition, contraints par leur budget, se tournent par défaut vers l'achat de maisons de ville anciennes, parfois très dégradées, peu chères mais nécessitant des travaux d'ampleur ; en réalisant ces travaux, aidés le cas échéant par les aides de l'Anah (en augmentation sensible, par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2024), ces ménages font un premier pas dans la propriété avant d'envisager, à un horizon de 5 à 10 ans, d'accéder à ce qui reste l'objectif encore principal, à savoir une maison individuelle avec avec jardin et piscine. Les professionnels soulignent toutefois que tous les ménages concernés ne font pas ce chemin et restent, en majorité, captifs du marché locatif, gelant les trajectoires résidentielles.

De manière générale, la non satisfaction des besoins des locaux, notamment des primo-accédants, interrogent beaucoup les professionnels : vieillissement de la population, perte de services et de commerces faute d'actifs ...

5.2.4 - Le marché des appartements

> Un marché restreint

Le marché des appartements représente moins de 12% des transactions enregistrées sur le territoire de La Domitienne entre janvier 2022 et juin 2023 ; en 18 mois, moins d'une centaine d'appartements a été vendue, contre près de 700 maisons.

Le marché des appartements apparaît légèrement plus actif sur les communes de Maraussan et de Colombiers (17% des transactions) qui offrent effectivement un parc collectif plus important ; il est à l'inverse nettement minoritaire sur Cazouls-lès-Béziers (7% des transactions) et inexistant sur Maureilhan (aucune vente d'appartements enregistrée sur 18 mois).

En tout état de cause, les volumes globaux restent modestes et ne concernent pas plus d'une dizaine de logements sur la plupart des communes, une vingtaine sur Maraussan et Vendres.

Nombre et part des appartements au sein des transactions de janvier 2022 à juin 2023

Communes	Maisons	Appartements	Total	Part des appartements dans les transactions
Cazouls-lès-Béziers	113	9	122	7,4%
Colombiers	58	12	70	17,1%
Lespignan	93	12	105	11,4%
Maraussan	100	21	121	17,4%
Maureilhan	50	0	50	0,0%
Montady	79	11	90	12,2%
Nissan-lez-Ensérune	100	11	111	9,9%
Vendres	104	18	122	14,8%
CC La Domitienne	697	94	791	11,9%

Source : DVF - Urbanis

> Un marché là encore relativement homogène, encore hors Vendres

Caractéristiques et niveau de prix des transactions d'appartements entre janvier 2022 et juin 2023

Communes	Prix moyen du bien	Prix moyen au m2	Surface utile moyenne en m2
Cazouls-lès-Béziers	164 503 €	2 088 €	93,9
Colombiers	132 972 €	2 465 €	57,0
Lespignan	97 625 €	1 456 €	65,3
Maraussan	115 034 €	1 391 €	81,4
Maureilhan	-	-	-
Montady	109 563 €	1 581 €	69,0
Nissan-lez-Ensérune	94 419 €	1 303 €	70,9
Vendres	126 540 €	2 983 €	54,4
Total général	118 016 €	1 960 €	68,5

Source : DVF, traitement Urbanis

Les typologies intermédiaires (T3 / petits T4) dominent le marché des transactions sur la période janvier 2022 - juin 2023.

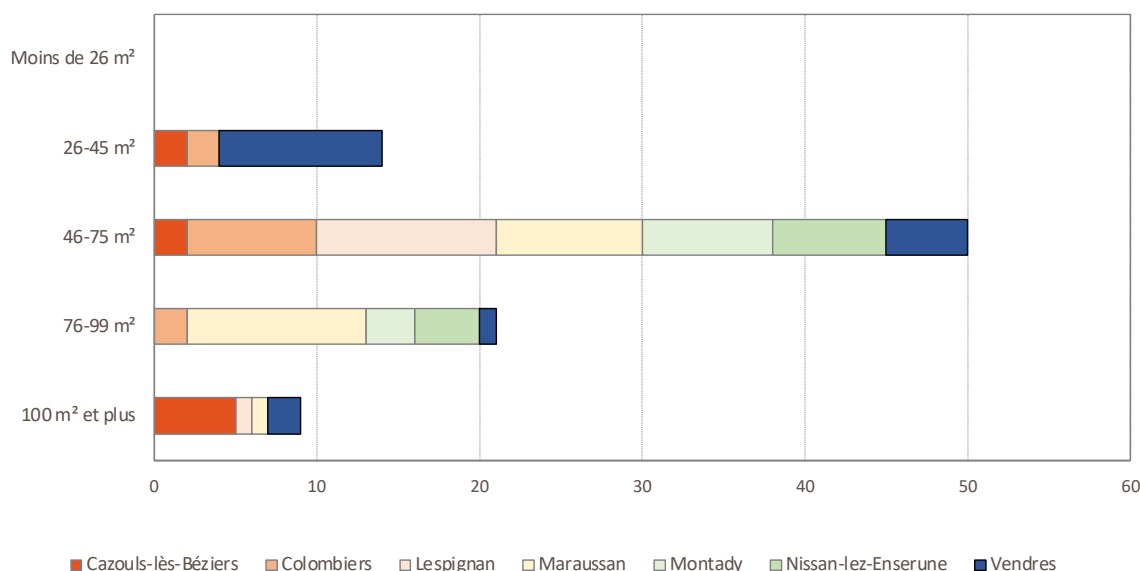
La surface utile moyenne des appartements vendus sur ces 18 mois est de 68,5 m² ; plus de la moitié des appartements vendus ont une surface utile comprise entre 46 et 75 m².

Aucune très petite surface ne s'est vendue sur l'intercommunalité entre janvier 2022 et juin 2023.

Alors que la taille moyenne des appartements vendus sur Maraussan et Cazouls-lès-Béziers dépasse assez largement la moyenne de l'intercommunalité (avec des appartements de plus de 80 et 90 m² de surface moyenne), Vendres se distingue là encore par une taille moyenne des appartements vendus bien inférieure à cette moyenne (54 m²) ; un appartement vendu sur deux sur cette commune ne dépasse pas les 45 m² de surface utile.

Nombre de transactions d'appartements par commune selon la surface utile - Janvier 2022 - juin 2023

DVF - Traitement Urbanis



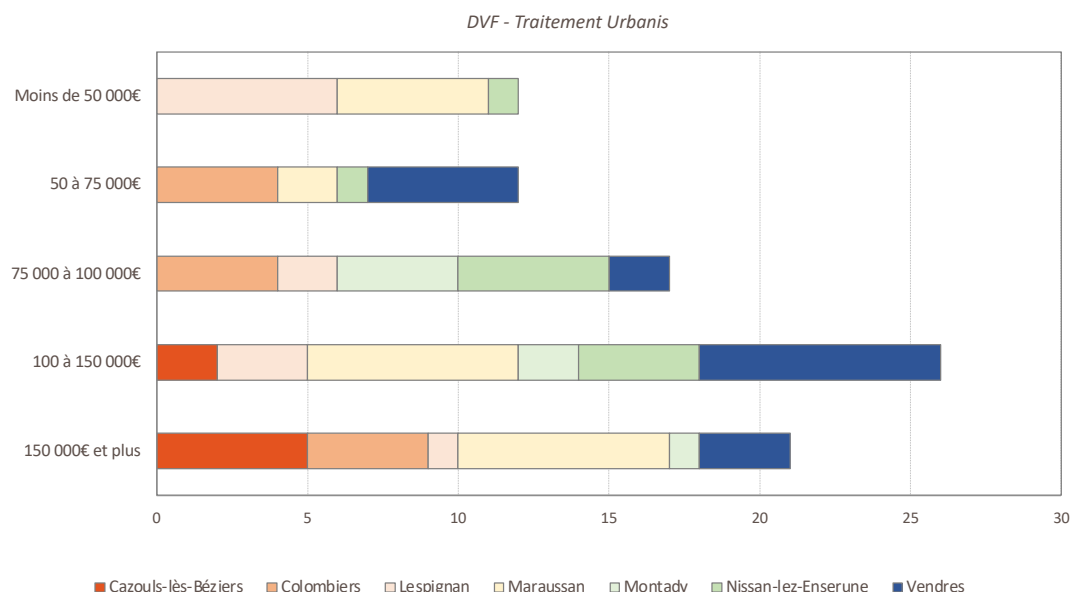
> Des prix également modérés

Le prix moyen des appartements vendus sur La Domitienne entre janvier 2022 et juin 2023 est de 118 000 € soit 1 960 € du m², 20% en deçà du prix moyen au m² de maisons de plus de 2 ans.

Ce prix moyen au m² est tiré vers le haut par la commune de Vendres, où les prix de vente sont particulièrement élevés (à près de 3 000 € du m²) et qui concentre 1/5 des ventes d'appartements sur la période analysée.

Le prix des appartements vendus sur ces 18 mois est majoritairement compris entre 100 000 et 150 000 €. Plus de la moitié des appartements vendus sur La Domitienne entre janvier 2022 et juin 2023 se sont vendus à plus de 100 000 €.

**Nombre de transactions d'appartements par commune
selon le niveau de prix- Janvier 2022 - juin 2023**



> Des transactions très majoritairement localisées en centres anciens et des écarts significatifs entre parc ancien et parc récent

La majorité des transactions d'appartements se fait sur les sections cadastrales englobant les centres anciens : ¾ des ventes ont lieu sur ces secteurs.

Comme pour les maisons de plus de 2 ans, nous avons conduit une analyse comparative entre les appartements situés dans les sections cadastrales correspondant aux centres anciens, et ceux situés sur le reste du territoire.

Les prix en centres anciens sont, sans surprise, nettement inférieurs à ceux observés sur les autres quartiers ; la différence est encore plus marquée que pour les maisons : du simple (1 517 € du m² moyen) au double (3 159 € du m² moyen) à l'échelle de l'ensemble de La Domitienne.

NB : Les comparaisons à l'échelle communale doivent être appréhendées avec prudence au regard du faible nombre de transactions.

Comparaison du prix moyen au m2 des transactions d'appartements entre janvier 2022 et juin 2023 selon leur localisation

	Appartements des sections cadastrales des centres anciens		Appartements des autres sections cadastrales		Ensemble des appartements	
	Nombre de transactions	Prix moyen au m2	Nombre de transactions	Prix moyen au m2	Nombre de transactions	Prix moyen au m2
Cazouls-lès-Béziers	5	2 325 €	2	1 377 €	7	2 088 €
Colombiers	10	2 013 €	2	3 820 €	12	2 465 €
Lespignan	12	1 456 €	-	-	12	1 456 €
Maraussan	18	1 308 €	3	1 974 €	21	1 391 €
Maureilhan	-	-	-	-	-	-
Montady	6	1 342 €	5	1 819 €	11	1 581 €
Nissan-lez-Enserune	9	1 294 €	2	1 367 €	11	1 303 €
Vendres	9	1 503 €	9	3 970 €	18	2 983 €
CC La Domitienne	69	1 517 €	23	3 159 €	92	1 960 €

Source : DVF - URBANIS

Le marché des appartements vu par les professionnels

Un marché restreint sur le territoire de La Domitienne, mais qui s'inscrit dans la même dynamique que le marché de l'individuel

«Du moment que le bien est au prix juste, il se vend »

Un marché spécifique sur la commune de Vendres qui s'apparente plus à celui observée sur le reste du littoral audois et héraultais que sur le reste du territoire intercommunal (petites surfaces et prix au m² nettement plus élevé)

Des attentes différentes selon les profils :

- Les acquéreurs-occupants, notamment retraités souhaitant s'installer sur la Communauté de communes, recherchent un appartement avec un bon niveau de confort (résidence moderne avec ascenseur, stationnement réservé, terrasse, bonnes prestations ...), à proximité des commerces et services. L'offre est limitée sur ce champ.
- Les investisseurs se tournent vers des biens moins chers, plutôt en centres anciens. Comme sur de nombreux territoires, deux logiques d'investissement s'affrontent sur le secteur : d'une part, les investisseurs dans une logique patrimoniale, qui considèrent les immeubles comme un placement à long-terme, les entretiennent correctement, avec un objectif de rentabilité « classique » ; d'autre part, les investisseurs à la recherche d'une rentabilité maximale et qui souvent ne font les travaux qu'à minima (même si les exigences imposées par la réglementation – normes, diagnostics – sont très généralement respectées).

Plusieurs professionnels de l'immobilier soulignent ainsi l'arrivée sur La Domitienne d'investisseurs montpelliérains ou nîmois, attirés par les prix plus modérés du secteur et à la recherche de taux de rentabilités qualifiés par certains agents de *“gourmands”*, de l'ordre 8% à 10% brut, 5 à 6% sur Vendres au regard de la configuration du marché et des niveaux de prix plus élevés.

Les éventuels travaux de mise aux normes (imposés dans le cadre du permis de louer instauré sur 5 des communes du territoire ou du niveau d'étiquette énergétique à respecter) sont généralement réalisés par les investisseurs bailleurs, mais les biens font dans ce cas l'objet d'une négociation en amont.

Une promotion immobilière neuve très peu présente sur le territoire, faute de dispositifs fiscaux incitatifs.

Les règles qui s'imposent aux bailleurs (étiquette énergétique minimale, permis de louer notamment) sont diversement perçues par les agences immobilières interrogées. Certains les identifient comme des freins importants à la fluidité du marché, d'autres les qualifient de nécessaires et légitimes.

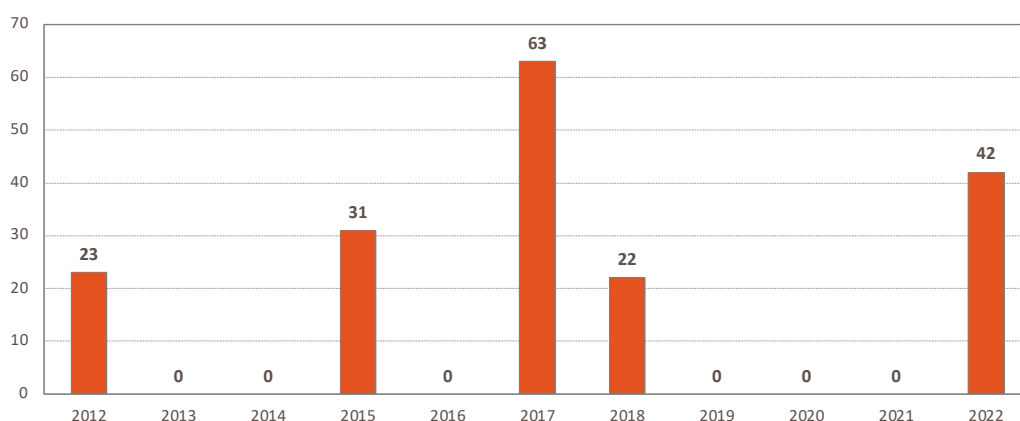
> La promotion immobilière

La mise en vente d'appartements neufs au travers de la promotion immobilière est irrégulière sur le territoire de La Domitienne ; elle varie au gré des opérations de promotion réalisées et ne concerne qu'un nombre limité de communes : 42 logements sur Cazouls-lès-Béziers en 2022, 22 sur Colombiers en 2018 et 63 sur la seule commune de Vendres en 2017.

La promotion est essentiellement orientée vers les appartements de type T2 / T3 à parts égales.

Nombre d'appartements neufs (promotion immobilière) mis à la vente sur la CC La Domitienne entre 2012 et 2022

Source : ECLN - Pictostat



5.3 - Le marché locatif

5.3.1 - Composition du parc locatif

En 2020, 3 257 des ménages, soit 26% du nombre total de ménages de La Domitienne, étaient locataires de leur logement ; 84% dans le parc privé, 16% dans le parc social HLM.

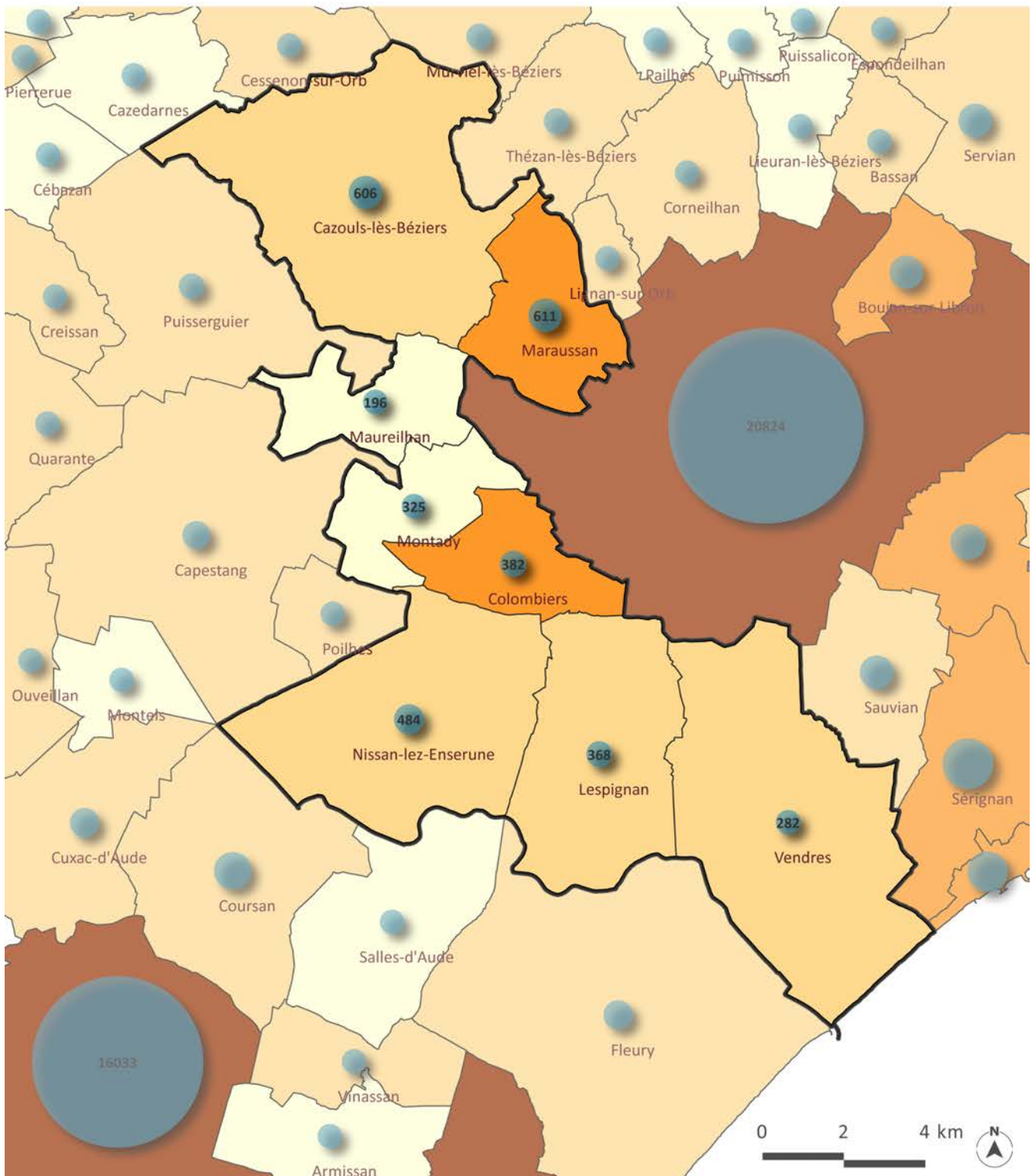
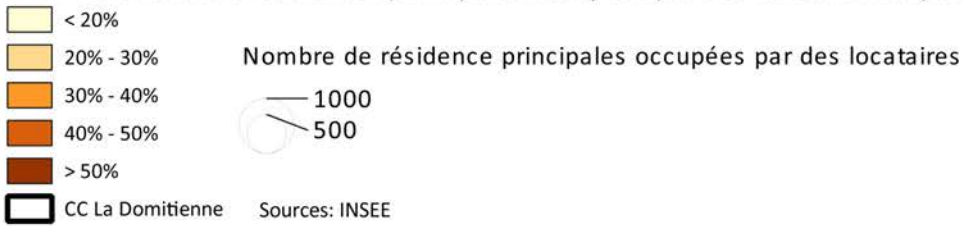
Le parc locatif est plus développé sur la commune de Maraussan, où il représente près d'un tiers des résidences principales, du fait d'un parc social important.

	Nombre de locataires du parc privé	Nombre de locataires du parc HLM	Part des locataires
Cazouls-lès-Béziers	560	46	28,0%
Colombiers`	285	98	30,6%
Lespignan	282	86	24,5%
Maraussan	439	173	31,4%
Maureilhan	191	5	19,5%
Montady	290	35	19,3%
Nissan-lez-Ensérune	434	51	26,6%
Vendres	242	40	24,8%
CC La Domitienne	2 723	534	26,0%

Source : INSEE 2020

PLH Communauté de communes La Domitienne 2025-2030

Nombre et taux de résidences principales occupées par des locataires du parc privé



REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com

Le parc locatif a augmenté de manière significative entre 2014 et 2020 : + 12,8 % sur 6 ans. Cette croissance est principalement portée par le parc HLM (+ 44 % sur la période), même si le parc privé a également progressé (+ 7%).

La progression en valeur relative du parc locatif a été particulièrement marquée sur Colombiers, Maraussan et Lespignan, en lien principalement avec l'augmentation de leur parc social.

Evolution du parc locatif entre 2014 et 2020

	Ensemble des locataires	Locataires du parc social HLM	Locataires du parc privé
Cazouls-lès-Béziers	7,8%	13,0%	7,3%
Colombiers`	38,4%	71,4%	27,0%
Lespignan	17,9%	70,9%	1,8%
Maraussan	24,0%	58,4%	10,5%
Maureilhan	-7,1%	0,0%	-7,3%
Montady	4,6%	11,4%	3,8%
Nissan-lez-Ensérune	-1,4%	-2,0%	-1,4%
Vendres	6,0%	-12,5%	9,1%
CC La Domitienne	12,8%	44,1%	6,7%

Source INSEE: 2014 et 2020

5.3.2 - Le parc locatif privé

L'analyse ci-après porte uniquement sur le parc locatif privé, le parc social HLM ayant fait l'objet d'une analyse spécifique au chapitre 3 ci-avant.

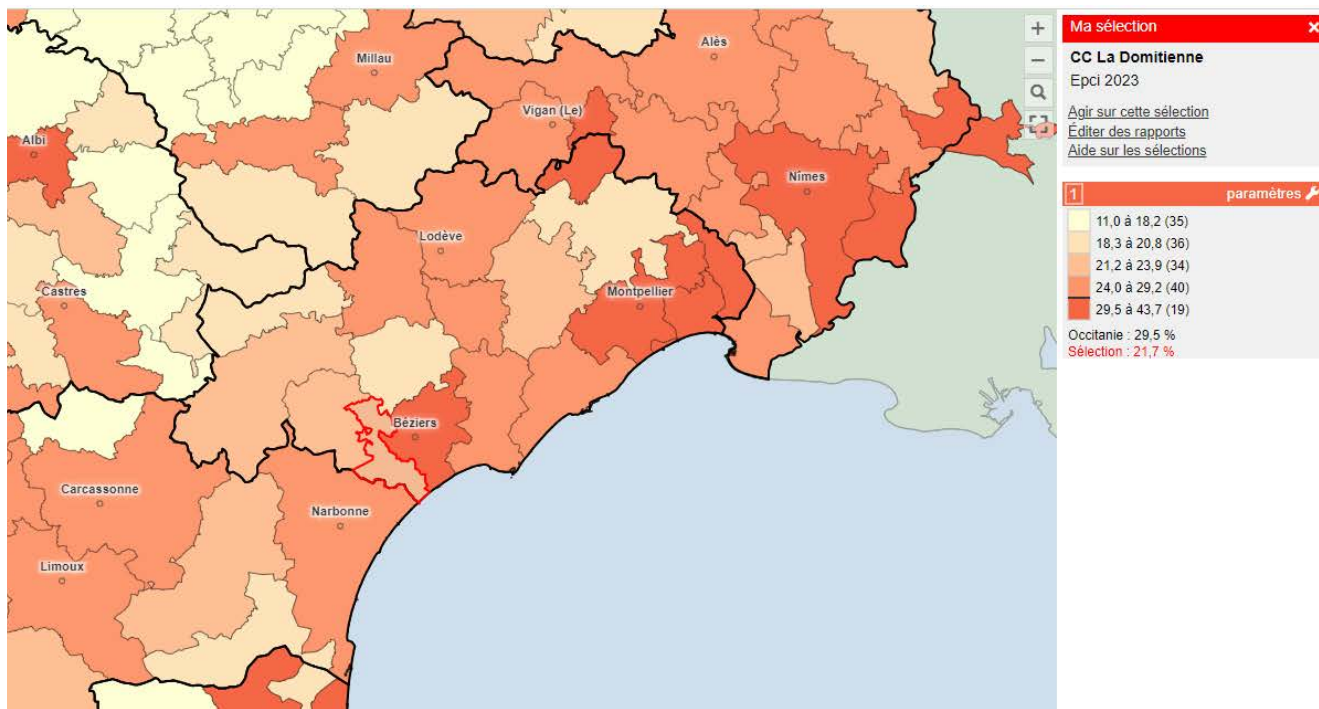
Le parc locatif privé est nettement moins développé sur La Domitienne que sur les intercommunalités voisines (exception faite de la Communauté de communes Les Avants Monts située au Nord de La Domitienne et à caractère rural affirmé). 21,7% des ménages de La Domitienne sont locataires du parc privé, contre plus de 34% sur le département de l'Hérault dans son ensemble et 35% sur Béziers Méditerranée.

	Pourcentage de locataires du parc privé
CC La Domitienne	21,7%
CA Béziers Méditerranée	35,1%
CA Hérault Méditerranée	29,2%
CC Les Avants Monts	19,2%
CC Sud Hérault	22,4%
CA Le Grand Narbonne	28,3%
SCOT du Biterrois	29,8%
Hérault	34,3%

Source : INSEE 2020

Ce parc locatif est jugé insuffisant et sous tension ; en décembre 2023, on recensait sur les sites en ligne moteurimmo.com, seulement 42 offres de location sur l'ensemble de La Domitienne, dont 32 appartements ou maisons de villages et seulement 10 villas (voir ci-après).

Part des résidences principales occupées par un locataire du parc privé

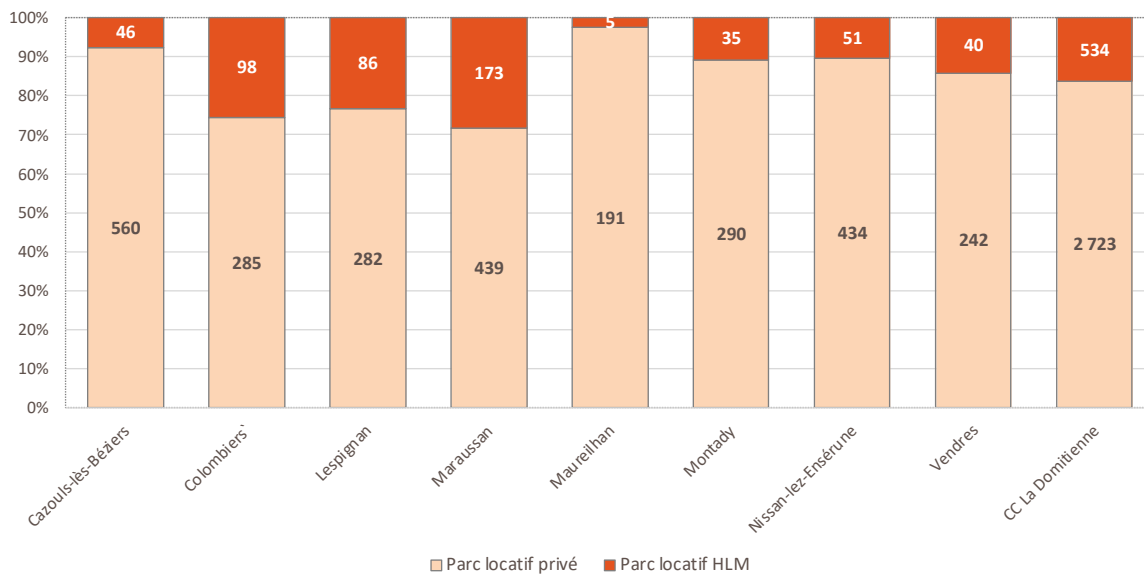


Source : INSEE 2020 - Pictostat

La part du parc locatif privé est comprise selon les communes entre 17,2% (sur Montady) et près de 26% (sur Cazouls-lès-Béziers, en contrepoint d'un parc social ne représentant que 2,1% du parc de résidences principales de la commune).

Répartition du parc locatif de La Domitienne

Source : INSEE 2020



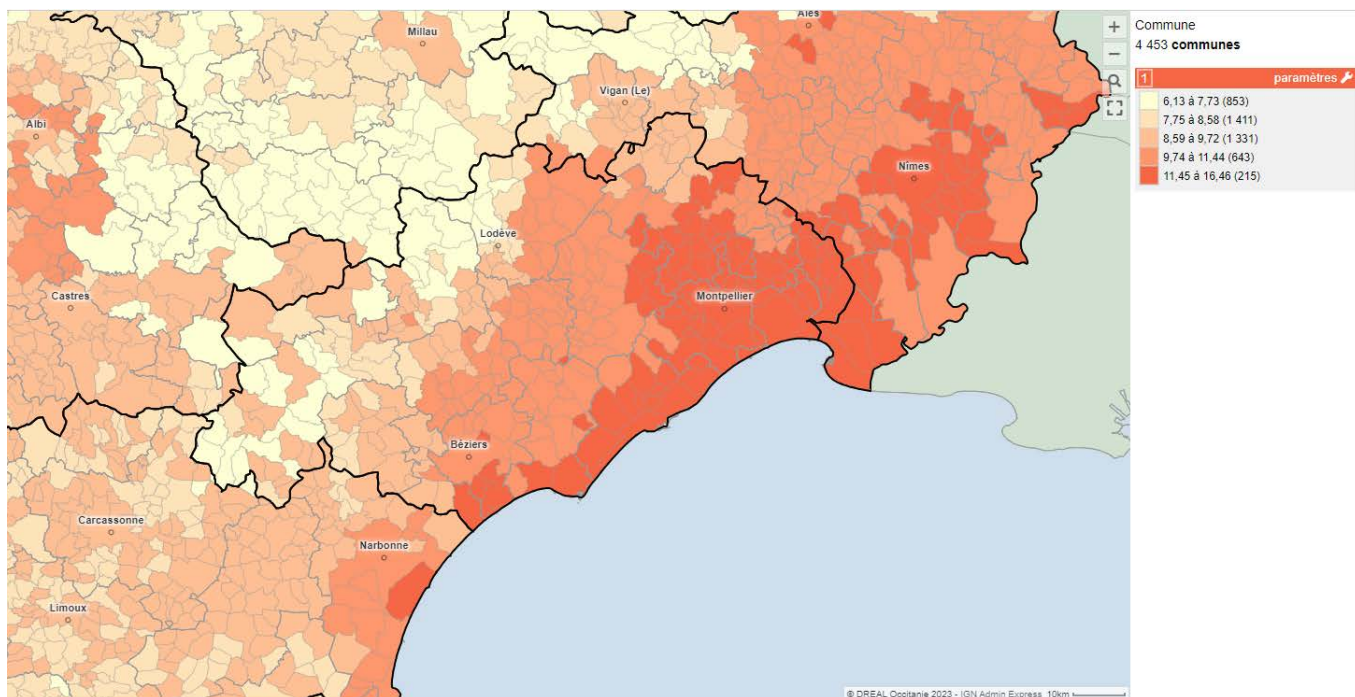
5.3.3 - Les loyers du parc locatif privé

> Des loyers à la relocation variables selon les communes

Les loyers observés sur chaque commune sont liés à leur implantation géographique.

Ainsi Vendres présente les loyers les plus élevés de la Communauté de communes La Domitienne, à un niveau comparable à celui des autres communes littorales proches. Colombiers présente ensuite un niveau de loyer similaire à celui observé sur les communes situées entre Béziers et Montpellier, hors frange littorale. Les autres communes présentent quant à elles des niveaux de prix équivalents à ceux généralement constatés sur les communes de l'arrière-pays du Biterrois ou du Narbonnais.

Loyer d'annonce par m², charges comprises, pour un appartement type du parc locatif privé – 2018



Source : Pictostat

> Une offre locative limitée

Une analyse détaillée de l'offre a été réalisée en décembre 2023 à partir des offres à la location recenser via moteurimmo.com (agrégateur des données et annonces immobilières).

42 offres locatives ont été recensées à cette période sur l'ensemble de la Communauté de communes La Domitienne.

Les deux communes de Cazouls-lès-Béziers et de Colombiers concentrent à elles deux 4 annonces de locations sur 10.

Le marché locatif vu par les professionnels

Un marché en très forte tension, conséquence du « grippage » des parcours résidentiels, les locataires candidats à l'accession n'arrivant plus à concrétiser leur projet ; dès lors les rares logements mis sur le marché de la location trouvent rapidement preneurs, voire ne passent pas par agence (location par bouche à oreille).

«Un logement en bon état, sans aménités particulières, est loué en moins de 48 heures »

Avec pour conséquence, une tendance à la hausse des loyers à la relocation, par ailleurs alimentée par l'inflation des biens à l'achat ; les investisseurs, notamment les extérieurs, ne renoncent pas aux taux de rentabilité de 8 à 10 % brut attendus et fixent les loyers en conséquence. La recherche de rendements élevés peut ne pas favoriser la réalisation de travaux importants (réalisation des travaux à minima nécessaires à la validation de l'autorisation de louer), même si les agences indiquent ne pas avoir connaissance de situations aigües sur le secteur.

En l'absence de dispositif de défiscalisation, **l'offre locative locale est insuffisante pour répondre à la demande des nouveaux arrivants actifs, à la recherche d'appartements récents de qualité**. Les produits locatifs « défiscalisés » (Pinel), qui satisfont habituellement cette demande sur d'autres villes, sont ici absents. Ces candidats, disposant de revenus globalement confortables, se tournent le plus souvent vers les agences qui n'ont que très peu d'offres à leur proposer, en appartements comme en villas. Ils concurrencent alors, comme nous les avons vu, le public local, exacerbant encore les tensions du marché locatif.

La concurrence du locatif touristique meublé notamment dans les communes les plus proches du littoral, soulignée par certains professionnels. Les nouvelles dispositions fiscales envisagées pour mieux réguler les meublés touristiques pourraient toutefois détourner certains propriétaires de mode de location.

Une perception du permis de louer diverse selon les professionnels : une contrainte trop forte pour certains, une garantie pour d'autres. Les avis sont également partagés concernant la réglementation énergétique des logements locatifs et les dispositions de certains Plans Locaux d'Urbanisme relatives aux divisions d'immeubles.

Le permis de louer permet de "tranquilliser » les agences immobilières sur la qualification des travaux à réaliser pour que le bien puisse être loué, alors que cela pouvait auparavant conduire à des tensions avec les propriétaires ».

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025¹⁰

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

Offres de location sur La Domitienne - décembre 2023

Source : moteur'immo.com

Type de logement	Nombre de logements à la location	Dont, meublés	Loyer mensuel charges comprises			Loyers mensuels au m ² charges comprises		
			Moyen	Mini	Max	Moyen	Mini	Max
T1	2	0	450 €	400 €	500 €	17,7 €	14,3 €	21,1 €
T2	13	4	486 €	320 €	620 €	11,1 €	8,0 €	14,9 €
T3	14	0	632 €	485 €	830 €	10,6 €	7,8 €	15,1 €
T4	12	0	935 €	665 €	1 400 €	9,2 €	6,7 €	11,9 €
T5	1	0	1 200 €	1 200 €	1 200 €	8,3 €	8,3 €	8,3 €
Appartements / Maison de village	32	3	573 €	320 €	850 €	10,7 €	7,7 €	21,1 €
Villas	10	1	1 014 €	620 €	1 400 €	10,4 €	6,7 €	14,3 €
Ensemble des logements	42	4	678 €	320 €	1 400 €	10,6 €	6,7 €	21,1 €

Trois quarts des offres de locations concernent des appartements ou des maisons de village, un quart seulement des villas ; avec pour conséquence une majorité de petits logements : les T2 et T3 représentent ainsi près de 6 logements proposés à la location sur 10.

Le loyer moyen ressort à 10,60 € le m², charges comprises ; sans surprise, les loyers au m² des studios sont les plus élevés à 14,30 € (mais sur un échantillon de 2 logements seulement) ceux des T4 et T5 les plus bas, entre 8,30 et 9,20 € (1 seul T5 offert à la location).

10 % des logements sont des meublés, une proportion somme toute assez faible au regard de l'offre globale de location et notamment de la proportion élevée de petits logements.

Les loyers moyens s'échelonnent de 486 € pour un T2, à 935 € pour un T4 et 1 000 € environ pour un villa.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025¹²

Application agréée E-legalite.com

6 - Les besoins en logement et hébergement des publics spécifiques

Certains publics, qu'il s'agisse de publics défavorisés ou de publics aux besoins spécifiques sont confrontés à des difficultés d'accès au logement. Les problématiques, aussi nombreuses que variées, rencontrées par ces publics (jeunes, personnes âgées et/ou en situation de handicap, ménages en rupture, ...) nécessitent une offre d'habitat adaptée. La diversité des situations appelle à une palette tout aussi diversifiée de réponses, de l'hébergement jusqu'au logement autonome.

La prise en considération des problématiques spécifiques de ces publics, dans le cadre du présent Programme Local de l'Habitat, se fera en conformité avec le 7^{ème} Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du département de l'Hérault 2024-2029, le Schéma départemental de l'autonomie de l'Hérault 2017-2021 et le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage de l'Hérault 2018-2024.

6.1 - L'accès au logement des publics défavorisés

En 2023, le département de l'Hérault est le 4^{ème} département le plus pauvre de France métropolitaine et le 4^{ème} département avec le taux de chômage les plus élevé.

“Le département est confronté depuis plusieurs années à des situations de précarité importantes et durables. Celles-ci se sont trouvées aggravées par le contexte économique, par les tensions sur le marché immobilier local..... L'accès au logement reste limité du fait de loyers élevés pratiqués dans le parc privé et du nombre insuffisant de logements sociaux. Le contexte inflationniste et la crise énergétique sont venus affecter de manière plus forte les ménages les plus modestes”.

Source : PDALHPD - 2024-2029 de l'Hérault

6.1.1 - Les indicateurs de précarité des ménages de La Domitienne

Plusieurs indicateurs mettent en évidence une situation sociale et financière des ménages de La Domitienne globalement meilleure que celle des ménages héraultais dans leur ensemble et, encore davantage, que celle des ménages de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée limitrophe. Cette analyse globale ne doit toutefois pas masquer la présence sur le territoire de ménages en situation de précarité.

> Plus de 15% de ménages sous le seuil de pauvreté

La Communauté de communes La Domitienne affiche un taux de pauvreté en 2021 de 15,5%, taux qui reste toutefois inférieur au taux de pauvreté départemental (19,4%) et encore davantage aux taux de pauvreté des deux Communautés d'Agglomération voisines (20,2% sur Le Grand Narbonne et 27,8% sur Béziers Méditerranée).

Près de 2 000 ménages de La Domitienne vivent ainsi sous le seuil de pauvreté.

Les moins de 30 ans sont les plus touchés par la précarité : près de 27% des ménages de La Domitienne dont le référent fiscal est âgé de moins de 30 vivent en effet sous le seuil de pauvreté. Pour autant la précarité n'épargne aucune classe d'âge et notamment celle des plus âgés : plus de 15% des ménages les plus âgés (référent fiscal de 75 ans ou plus) vivent sous le seuil de pauvreté.

Si le revenu médian disponible par unité de consommation des ménages de La Domitienne est en 2021 pratiquement identique au revenu médian des ménages héraultais (à 21 790 €) et de près de 15% supérieur à celui des ménages de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée voisine, il faut néanmoins souligner que les 10% des ménages les plus modestes disposent d'à peine 1 000 € par mois et par unité de consommation.

> Un nombre d'allocataires CAF relativement modéré

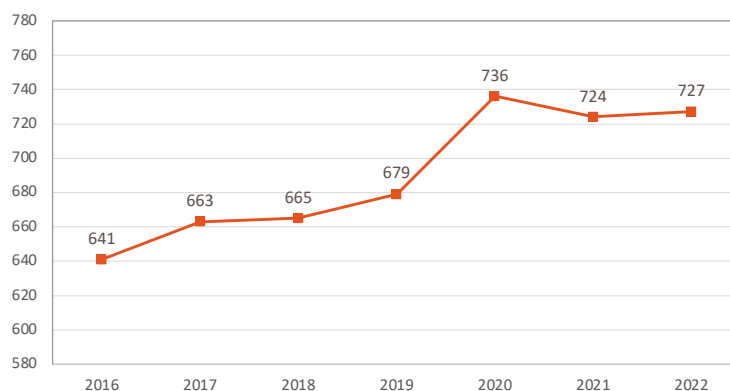
5 483 allocataires CAF sont recensés au 31/12/2022 sur le territoire de La Domitienne, soit 13 829 personnes couvertes par au moins une prestation versée par la CAF, représentant 48% de la population totale de la Communauté de communes (Source : Cafdata - 31/12/2022).

Parmi ces allocataires, 727 sont bénéficiaires du RSA, couvrant une population totale de 1 562 personnes, soit 5,4% de la population totale de La Domitienne. A titre de comparaison, ce taux est de 12,3% sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Après une augmentation particulièrement marquée entre 2019 et 2020, le nombre de bénéficiaires du RSA a eu tendance à se stabiliser sur les 3 dernières années (Source : Cafdata – 31/12/2022).

Evolution du nombre de bénéficiaires du RSA

Source : Cafdata 31/12/2022



6.1.2 - Le cadre règlementaire

> Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022

La question du logement et de l'hébergement des personnes les plus précaires est encadrée par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) institué par la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

En introduisant la fusion du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et le PDAHI (Plan Départemental d'Accueil et d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile fixe) en un seul document unique, la Loi ALUR a voulu affirmer la nécessité d'appréhender conjointement les problématiques du non et du mal logement avec comme principes, l'inconditionnalité en matière d'accueil et la continuité de la prise en charge.

Pour rappel, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées vise *"toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence... , pour accéder à un logement décent ou indépendant ou s'y maintenir et pour y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques".* (Loi n°90-449 du 31 mai 1990). En d'autres termes, le PDALHPD a pour but de faciliter l'accès et le maintien dans un logement convenable des personnes en difficultés sociales et économiques.

En matière de logement et d'hébergement, les publics prioritaires sont définis par l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Parmi ces publics, le département de l'Hérault a distingué 4 niveaux de priorité :

- Priorité 1 : les ménages reconnus prioritaires et urgents DALO,
- Priorité 2 : les ménages sortants de structures AHI ;
- Priorité 3 : les ménages reconnus en difficultés économiques et sociales ;
- Priorité 4 : les autres ménages prioritaires (critères de priorité issus du CCH, du PDALHPD).

Le PDALHPD de l'Hérault 2024-2029 se structure autour de 3 grandes orientations déclinées en 12 actions que nous rappelons ci-après

> Orientation 1 : Soutenir le développement de la production d'une offre d'hébergement et de logements adaptée aux besoins des ménages du territoire

- Action 1 : Favoriser la production d'une offre locative sociale, privée et publique en adéquation avec les besoins des publics, les orientations des documents programmatiques de l'habitat (PDH, PLH, ...) et les enjeux de la transition écologique.
- Action 2 : Coordonner la mise en œuvre du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et du PDALHPD.
- Action 3 : Renforcer le repérage et l'accompagnement des situations de précarité énergétique dans le parc public comme privé.
- Action 4 : Améliorer l'adéquation entre l'offre d'hébergement et de logement accompagné par rapport aux besoins identifiés.

> Orientation 2 : Faire évoluer les outils d'accès et de maintien dans le logement pour répondre aux enjeux du logement d'abord sur les différents territoires

- Action 2.1 : Renforcer la coordination partenariale en vue d'assurer la construction et le suivi des parcours vers le logement
- Action 2.2 : Simplifier/faire évoluer l'offre d'accompagnement social selon les principes du logement d'abord.
- Action 2.3 : Renforcer les réponses en matière d'accompagnement santé dans le logement et au sein des structures d'hébergement ou de logement accompagné.
- Action 2.4 : Faire évoluer les outils permettant de faciliter l'accès et le maintien dans le logement.

> Orientation 3 : Adapter les modalités de travail pour renforcer la participation des partenaires et développer l'animation territoriale du plan

- Action 3.1 : Renforcer les outils d'observation des besoins en matière d'hébergement et de logement sur l'ensemble du territoire
- Action 3.2 : Renforcer l'information, la sensibilisation et la formation des professionnels de l'action sociale sur les thématiques du logement d'abord
- Action 3.3 : Rénover la gouvernance du plan, renforcer sa dimension territoriale et les synergies avec les documents programmatiques des collectivités en matière de logement et d'action sociale
- Action 4.4 : Favoriser la participation des usagers.

Les objectifs du plan s'inscrivent dans le cadre du Plan quinquennal pour le Logement d'Abord 2023-2027. L'objectif est d'apporter une réponse au sans-abrisme, à la saturation des dispositifs d'hébergement d'urgence et de favoriser un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté à la situation des personnes. Autrement dit, le Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord vise la sortie d'une logique de parcours dans les différents dispositifs : hébergement d'urgence, hébergement d'insertion - logement transitoire - logement autonome.

> Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

La Loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion dite Loi Molle a introduit la création d'un Système Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), service public de l'hébergement et de l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées sous l'autorité de l'Etat.

Conformément à la circulaire du 8 avril 2010, le SIAO vise à mieux prendre en compte l'accueil et l'orientation des personnes sans abri ou risquant de l'être, en fonction de leurs besoins et des caractéristiques de l'offre autour de deux grands principes :

- la mise en place d'un véritable service public de l'hébergement et l'accès au logement ;
- la mise en œuvre d'une logique favorisant l'accès au logement institué par la stratégie du logement d'abord.

Dans le département de l'Hérault, le SIAO est porté par l'association SIAO-Hérault qui gère le « 115 » et assure les 7 missions listées à l'article L. 345-2-4 du Code de l'Action Sociale et des Familles :

- Recenser l'ensemble de l'offre disponible en matière d'hébergement d'urgence, d'hébergement de stabilisation ou d'insertion et de logement adapté ainsi que les logements des organismes qui exercent une activité d'intermédiation locative ;
- Veiller à la réalisation d'une évaluation sociale, médicale et psychique des personnes ou des familles concernées, traiter équitablement leurs demandes et leur faire des propositions d'orientation adaptées à leurs besoins, transmises aux organismes susceptibles d'y répondre ;
- Suivre le parcours des personnes ou des familles prises en charge jusqu'à la stabilisation de leur situation ;
- Contribuer à l'identification des personnes en demande de logement, si besoin avec un accompagnement social ;
- Assurer la coordination des acteurs locaux de l'hébergement et du logement à l'échelle du territoire ;
- Produire des données statistiques d'activité, de suivi et de pilotage du dispositif ;
- Participer à l'observation sociale.

Les composantes de l'offre d'hébergement en direction des publics défavorisés

En termes d'offre, il convient de distinguer ce qui relève de l'urgence, de l'insertion et du logement adapté.

- Hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence a vocation à apporter des solutions immédiates aux familles ou personnes isolées sans abri. L'article L. 345-2-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles dispose que « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine et garantissant la sécurité des biens et des personnes, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptible de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale, un hébergement de stabilisation, une pension de famille, un logement-foyer, un établissement pour personnes âgées dépendantes, un lit halte soins santé ou un service hospitalier* ».

- Hébergement d'insertion

L'hébergement d'insertion permet aux familles et personnes isolées connaissant des difficultés d'ordres économique et social de bénéficier d'un logement temporaire le temps de se stabiliser et de rechercher un logement autonome.

Il inclut l'hébergement de stabilisation proprement dit avec un accompagnement social et les Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) qui proposent aux familles et personnes isolées sans hébergement et rencontrant des difficultés socio-économiques un hébergement et un accompagnement socio-éducatif en vue de les aider à retrouver une autonomie personnes et sociale.

- Logement intermédiaire

Le logement intermédiaire comprend plusieurs typologies dont notamment :

- Les appartements relais, propriété d'associations ou de CCAS voire pris en location par ceux-ci, et mis à la disposition des ménages dans le cadre d'un contrat d'hébergement de 6 mois renouvelable une fois, le temps pour ceux-ci de stabiliser leur situation et de rechercher un logement autonome.
- Les résidences sociales qui offrent un logement collectif temporaire à des personnes en difficulté sociale ou économique et en dynamique d'insertion ; le logement conventionné à l'APL va de pair avec un accompagnement individuel et collectif (accès aux droits, prévention ...).
- L'intermédiation locative (IML), dispositif qui permet de sécuriser la relation entre le bailleur et le locataire grâce à l'intervention d'un tiers (opérateur, association, organisme agréé) locataire en titre. Le ménage est titulaire d'un contrat de sous-location d'une durée temporaire (6 mois renouvelables 3 fois, soit 18 mois maximum). L'intermédiaire assure le paiement du loyer au propriétaire et peut prendre en charge un éventuel différentiel entre le loyer réel et celui supporté par l'occupant. Dans le cas de l'intermédiation locative avec bail glissant, le bail peut in fine glisser vers un bail classique.
- La sous-location par un organisme à des ménages défavorisés, dispositif qui là encore permet de sécuriser la relation entre le propriétaire (public ou privé) et le locataire par l'intermédiaire d'un tiers ; l'objectif final de cette procédure est de faire accéder le sous-locataire à un statut de locataire. Le bail de sous-location (à durée déterminée de 12 mois) peut soit glisser vers un bail classique, soit constituer une réponse temporaire avant l'accès à un autre logement.

6.1.3 - L'offre d'hébergement en direction des publics défavorisés sur la Communauté de communes La Domitienne

> Une offre d'hébergement extrêmement limitée sur le territoire de La Domitienne

La Domitienne ne bénéficie d'aucune offre d'hébergement d'urgence, ni logement d'insertion. Les structures existantes sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et notamment sur la ville centre offrent néanmoins une alternative proche pour les publics en besoin ; on recense en effet plus de 110 places d'hébergement d'urgence (dont 42 spécifiquement dédiées aux demandeurs d'asile) et près de 50 places en hébergement d'insertion sur la CABM. Pour autant, cette offre reste insuffisante : plus de 80% des demandes d'hébergement enregistrées en 2023 sur le territoire du Grand Biterrois sont ainsi restées sans réponse, principalement en raison d'un manque de places (voir ci-après).

L'offre en logement intermédiaire est également extrêmement limitée avec seulement un logement de type T2 sur la commune de Maraussan en "sous location à bail glissant", géré par l'association ABES ; après une année de prise en charge du ménage occupant, le bail devrait glisser au nom de ce ménage.

Un logement en sous location géré par les Toits du Coeur sur la commune de Montady a fait quant à lui fait l'objet d'un bail glissant au 1er juillet 2023.

L'hôtel Les Agapes en centre-ville de Cazouls-lès-Béziers accueille également des femmes victimes de violences familiales, dans la cadre d'une convention avec le Département de l'Hérault.

La structure d'accueil des mineurs non accompagnés gérée par l'ANRAS sur la commune de Nissan-lez-Enserune ou encore la structure Le Clapas sur Cazouls-lès-Béziers ne relèvent pas du dispositif d'hébergement mais de l'aide sociale à l'enfance ; elles méritent toutefois d'être citées ici.

> Mais répondant aux obligations au titre de la Loi MOLLE

L'article L312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles, issu de La loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (Loi MOLLE), définit la capacité minimale à atteindre en matière d'hébergement pour 3 catégories de communes :

- les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants : 1 place par tranche de 2 000 habitants ;
- les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants : 1 place par tranche de 2 000 habitants ;
- les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération (au sens du recensement général de la population) de plus de 100 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants : 1 place par tranche de 1 000 habitants.

La commune de Maraussan, qui compte plus de 3 500 habitants et est incluse dans l'unité urbaine de Béziers, doit ainsi disposer de 3 places d'hébergement.

L'alinéa IV de l'article L. 312-5-3 du Code de l'action sociale et des familles prévoit toutefois une possibilité de mutualisation de l'offre. L'agglomération de Béziers (ou unité urbaine), au sens de l'INSEE est constituée de cinq communes : Béziers, Boujan-sur-Libron, Lignan-sur-Orb, Maraussan, et Villeneuve-lès-Béziers, et totalise 97 786 habitants (source Insee 2021).

En conséquence, la CABM, en qualité d'EPCI de plus de 50 000 habitants, doit règlementairement disposer d'au moins 57 places d'hébergement (sur la base d'une place pour 2 000 habitants). Or on recense à ce jour 372 places d'hébergement sur Béziers (168 places en hébergement d'urgence et d'insertion et 204 places en logement intermédiaire), répondant ainsi très largement aux obligations imposées par la Loi Molle.

Maraussan n'a donc pas d'obligation complémentaire en matière d'hébergement

6.1.4 - Les constats et les besoins exprimés par les acteurs du territoire

> Une demande très ponctuelle en hébergement et essentiellement orientée vers Béziers

Les acteurs font état d'un faible nombre de demandes d'hébergement ; rares sont en effet les cas de personnes sans domicile circulant sur le territoire, contrairement aux centres urbains.

Les quelques situations rencontrées trouvent une réponse locale auprès des hébergeurs touristiques (camping, gîte ou résidence Le Domaine d'Ensérune qui propose des logements meublés hors période estivale) ou sont orientées vers les structures d'hébergement existant sur la ville de Béziers (168 places en hébergement d'urgence et d'insertion, gérées principalement par l'Association Biterroise d'Entraide et d'Urgence ABES ou La Cimade pour les familles de nationalité étrangère en situation administrative complexe).

Il faut toutefois souligner que les besoins en hébergement sont en augmentation régulière. Au niveau départemental, le 115 a reçu en 2023, 66 545 demandes d'hébergement (en hausse de 2% par rapport à 2022), pour 5 435 ménages et plus de 8 400 personnes distinctes (Source : Rapport d'activités 2023 SIAO).

82% de ces demandes n'ont pas été pourvues :

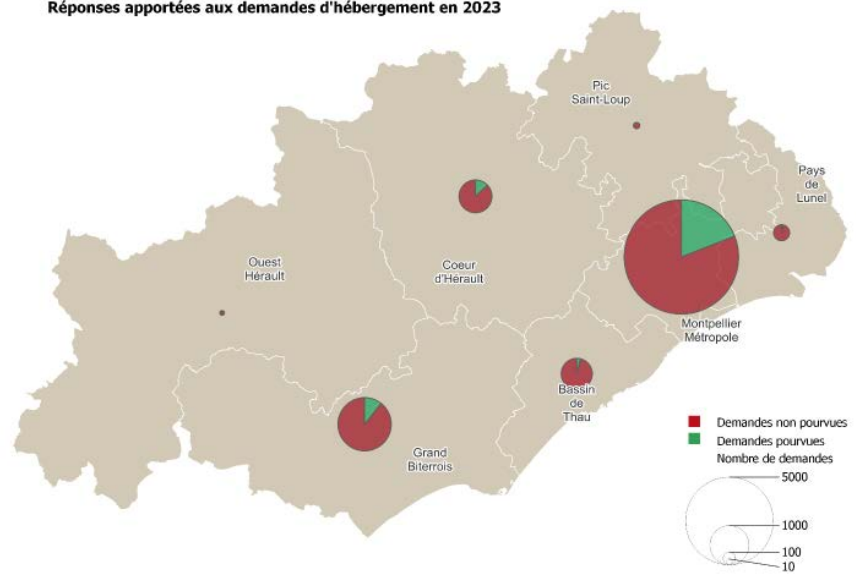
- Pour 12%, du fait du refus du demandeur (non rappel au 115, solution trouvée directement par la personne, éloignement géographique de l'offre d'hébergement proposée ...)
- Pour 88%, du fait d'un manque de places.

Au total, ce sont 3 824 ménages, soit 6 051 personnes, qui n'ont vu aucune de leur demande d'hébergement aboutir dans l'année, soit 70% des ménages ayant fait appel au 115. Le nombre de ménages sans proposition d'hébergement est en hausse de 8% en 2023 par rapport à 2022, conséquence d'une moindre rotation dans les dispositifs d'hébergement.

Sur le Grand Biterrois, incluant La Domitienne, deux tiers des ménages n'ont reçu aucune proposition d'hébergement sur l'année 2023 et ce quel que soit le nombre d'appel au 115.

L'orientation des demandeurs, même si les cas sont effectivement rares, vers les structures existantes sur Béziers ne garantit donc pas qu'une solution leur soit effectivement proposée.

Réponses apportées aux demandes d'hébergement en 2023



Source : Rapport d'activités 2023, SIAO 34

Le même constat est posé sur l'hébergement d'insertion. Le SIAO de l'Hérault a reçu en 2023, 3 378 demandes d'insertion pour 3 130 ménages distincts représentant 5 074 personnes. Le nombre de ménages en demande d'insertion est en hausse de 10% par rapport à 2022.

Début janvier 2024, 868 ménages étaient sur liste d'attente, avec des durées moyenne d'attente de l'ordre de 4 à 6 mois pour un appartement relais ou une sous-location (il s'agit là de moyennes départementales, les délais d'attente variant selon l'âge du demandeur, le genre, la composition du ménage ou la situation particulière du demandeur, concernant par exemple les victimes de violences conjugales).

Ainsi, du point des vue des acteurs locaux, il serait intéressant d'engager une réflexion sur la possibilité de doter le territoire de La Domitienne d'un ou deux logements intermédiaires (d'une durée d'occupation de 2 à 6 mois) avec accompagnement social.

> Un déficit d'offre de logements très sociaux

La forte tension sur le parc de logements locatifs sociaux, et notamment de logements très sociaux, est également soulignée par les acteurs locaux. Pour rappel, le délai moyen d'accès à un logement social sur La Domitienne s'élevait en 2023 à 11 mois.

Si le besoin de petits logements est souligné, le nombre croissant de familles recomposées parmi les demandeurs en attente met en exergue l'insuffisance de grands logements sociaux et ce d'autant plus que les rotations au sein de ce parc de grande taille sont rares, y compris lorsque la taille du ménage occupant ne correspond plus à la typologie du logement (situations où les parents continuent à demeurer dans un grand logement alors même que les enfants ont quitté le domicile familial). **Un travail spécifique sur les mutations au sein du parc en cas de sous-occupation du logement** devrait être mené, de façon à libérer des logements de grande typologie.

Les familles monoparentales, en forte augmentation, font également partie des ménages en difficulté d'accès au logement, pour des raisons de ressources.

L'inadéquation entre le niveau de loyer dans le parc social et les capacités financières des ménages est également mentionnée.

> Un report sur un parc privé de mauvaise qualité

A la tension du parc social s'ajoute, pour les publics les plus modestes, **la difficulté d'accès au parc locatif privé**, du fait des exigences des propriétaires auxquelles ces publics ne peuvent répondre (en termes de revenus, de garant....).

La vétusté voire la non-décence des logements du parc privé sont également des problématiques importantes, notamment sur les communes dotées d'un centre ancien important (Cazouls-lès-Béziers, Nissan-lez-Ensérune). Des situations de mal-logement sont suspectées, même si une majorité de locataires ne souhaitent pas faire de signalement à la CAF de peur de se retrouver sans logement.

La mise en place du permis de louer sur 5 des 8 communes de La Domitienne devrait permettre de lutter contre ces situations d'indécence ; malheureusement, certains propriétaires n'hésitent pas à retirer leur logement de la location plutôt que de réaliser les travaux, augmentant ainsi la vacance au sein du parc de logement.

> Des difficultés liées à la dématérialisation des démarches

La dématérialisation des démarches administratives de demande de logement s'est largement développée et une part du public rencontre des difficultés pour accomplir ces démarches, demander des justificatifs ... Les causes sont multiples : difficulté à comprendre la procédure, difficulté d'accès à Internet, absence d'équipement, mauvaise utilisation ; les personnes renoncent ainsi parfois à faire aboutir leur démarche au risque de se voir pénaliser.

Les permanences du Conseiller Numérique sur chacune des communes du territoire sont prises d'assaut et sont ainsi jugées insuffisantes au regard des besoins des publics cibles.

> Une collaboration efficace entre CCAS

Le constat est unanime sur l'efficacité du partenariat instauré entre les différents CCAS du territoire de La Domitienne. Des réunions de travail régulières, auxquelles les élus communaux sont parfois invités, sont organisées afin d'échanger sur les nouvelles réglementations, les nouveaux dispositifs, les pratiques, les difficultés rencontrées. L'entraide, l'échange d'informations, la solidarité entre les différents acteurs sont soulignés comme très positifs.

Des réunions d'information à destination des usagers sont également mises en place sur des thèmes qui les préoccupent. Cependant seuls les habitants de la commune où se déroule la réunion y assistent, les problèmes de mobilité constituant un frein à la participation des habitants des autres communes.

6.2 - Les besoins en logements adaptés des personnes âgées et handicapées

Le vieillissement est un processus hétérogène ouvrant sur une pluralité de parcours de vie liée aux comportements impactés par l'âge, au niveau de dépendance et aux revenus du ménage, qui conduisent à une diversité de situations et de réponses.

6.2.1 - Une population âgée en hausse

Nous rappelons ici brièvement les principaux éléments de diagnostic relatifs à la frange la plus âgée de la population :

- 6 777 des habitants âgés de 65 ans ou plus (donnée INSEE 2020), soit 23,5% de la population totale, contre 21,9% à l'échelle du département de l'Hérault.
- Une augmentation sensible de l'indice de vieillissement de la population (rapport entre la population des 65 ans et plus et celle des moins de 20 ans) passé de 79 à 98 entre 2009 et 2020 ; aujourd'hui La Domitienne compte à peu près autant d'habitants de plus de 65 ans que de jeunes de moins de 20 ans.

Le phénomène de vieillissement de la population, certes encore mesuré, va s'accélérer dans les prochaines années avec l'arrivée à des âges « avancés » des générations nombreuses des baby-boomers, nés entre 1950 et 1965. Le schéma départemental de l'Autonomie 2017-2021 fait mention d'une "explosion démographique des personnes âgées de plus de 60 ans à l'horizon 2040".

Au sein de cette population des plus de 65 ans, il est intéressant de distinguer la part des plus de 80 ans qui ont des besoins plus importants, dus à une perte d'autonomie plus avancée. En 2020, La Domitienne compte 1 936 habitants de plus de 80 ans, représentant près de 7% de sa population ; ce pourcentage est en augmentation de 0,5 points par rapport à 2014.

Au-delà de l'augmentation du nombre et de la part des personnes âgées, c'est la diversité des situations qu'il convient de prendre en compte pour mieux appréhender les besoins en hébergement et logement, à savoir l'âge, le niveau de dépendance et les ressources. On constate en effet :

- qu'une part importante de personnes âgées vivent seules : 58% des ménages dont le référent est âgé de 80 ans ou plus sont constitués de personnes seules ; ce taux atteint est encore plus élevé chez les femmes de plus de 80 ans, dont 8 sur 10 vivent seules.
- qu'un nombre important de ménages âgés sont en situation de précarité : 15% des ménages dont le référent fiscal est âgé de 75 ans ou plus vivent en effet sous le seuil de pauvreté.

6.2.2 - Une offre en établissements et logements dédiés aux séniors quantitativement satisfaisante

> L'hébergement médicalisé pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD)

La Communauté de communes La Domitienne dispose d'une capacité d'accueil en Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 363 lits répartis sur 7 établissements et 6 communes (sur les 8 de l'EPCI), dont :

- 6 lits en hébergement temporaire ;
- 56 lits en unité protégée ;
- 18 lits en accueil de jour ;
- 244 habilités à l'aide sociale à l'hébergement (aide servant à payer tout ou partie des frais d'hébergement facturés par l'établissement) sur 5 des 7 établissements.

Commune	Résidence	Type	Nombre de lits	dont hébergement temporaire	dont unité protégée	Accueil de jour	Habilitation aide sociale
Cazouls-lès-Béziers	Simone de Beauvoir	EHPAD public	61	1	16	6	oui
Colombiers	La Résidentielle	EHPAD privé	57				non
Maraussan	Terre Blanche	EHPAD CCAS	62	2	16		oui
Montady	Les Mélias	EHPAD privé	62	2	10		non
Nissan-lez-Ensérune	Louis Fonoll	EHPAD associatif	49	1		12	oui
Nissan-lez-Ensérune	Louis Fonoll	EHPAD associatif	12	Unité pour personnes handicapées vieillissantes			oui
Vendres	La Roselière	EHPAD CCAS	60		14		oui
Total			363	6	56	18	

Source : Data Hérault

Le taux d'équipement en lits médicalisés s'établit ainsi à 116 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus (base INSEE 2020) ; ce taux est nettement supérieur au taux d'équipement du département de l'Hérault (83 lits pour 1 000 habitants âgés de 75 ans ou plus) et au taux d'équipement national (103 lits pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus).

> Les établissements d'hébergement dédiés aux personnes handicapées

On recense sur le département de l'Hérault :

- 556 places en Foyers d'accueil médicalisés et 460 places en Maisons d'accueil spécialisées, dédiées à des adultes handicapés dépendants, nécessitant un accompagnement dans les actes de la vie courantes
- 704 places d'hébergement en Foyers de Vie, structures dédiées aux adultes en situation de handicap ayant une certaine autonomie et ne relevant pas d'un établissement médicalisé ; la plupart des foyers de vie proposent de l'hébergement.

Un Foyer de Vie est localisé sur le territoire de La Domitienne ; il s'agit du Foyer de Vie Cantaussels Montflourès à Nissan-lez-Ensérune qui propose :

- 33 places d'internat,
- 1 place d'accueil temporaire
- 12 places à destination de personnes vieillissantes dans une unité de jour et d'internat.

L'EHPAD Louis Fonoll à Nissan-lez-Ensérune propose également une offre d'hébergement médicalisée à destination de personnes en situation de handicap (voir ci-avant).

La Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée, limitrophe à la Domitienne, offre quant à elle une capacité d'accueil d'environ 180 places en Foyers d'accueil médicalisés et Maisons d'accueil spécialisées, réparties entre Béziers et Montblanc.

> L'accueil familial

L'accueil familial, solution alternative, consiste pour une famille à accueillir une ou plusieurs personnes âgées ou handicapées à son domicile. Cet accueil peut être permanent, temporaire, de jour, séquentiel à temps complet ou partiel. L'accueil familial est placé sous la responsabilité du Président du Conseil Départemental.

13 places en accueil familial sont recensées sur le territoire de la Domitienne (sur les 271 offertes sur le département de l'Hérault).

Commune	Accueil	Capacité	Public
Lespignan	Permanent	3	Mixte (Personnes âgées /handicapées)
	Permanent	2	PH (Personnes handicapées)
Maraussan	Permanent	2	Mixte (Personnes âgées /handicapées)
Maureilhan	Permanent	3	Mixte (Personnes âgées /handicapées)
	Permanent sans PMR	3	PH (Personnes handicapées)

Source : liste des accueillants familiaux agréés - MDA département Hérault - août 2023

> Les dispositifs en faveur du maintien à domicile

Les Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD)

Les services d'aide et d'accompagnement à domicile (SAAD) qui interviennent au domicile des personnes fragiles pour les actes essentiels de la vie quotidienne (entretien du logement, préparation des repas, courses, aide à la toilette, etc) sont soumis à l'autorisation du Département qui assure le contrôle de la qualité des prestations.

88 SAAD sont recensés à l'échelle du département de l'Hérault, le Schéma départemental de l'autonomie faisant état d'une bonne adéquation entre offre et besoin.

Le territoire de la Domitienne dispose de deux SAAD dont un situé sur la commune de Colombiers, et l'autre sur la commune de Maraussan (Source : liste des SAAD - département de l'Hérault – Mai 2024).

Les aides à l'adaptation des logements

Depuis 2019, le Département de l'Hérault s'est engagé dans la mise en œuvre d'un PIG "Hérault Rénov" en partenariat avec l'Anah et les Communautés de communes de La Domitienne, du Clermontois, du Grand Pic Saint-Loup, du Pays de Lunel, et de la Communauté d'Agglomération du Pays de L'Or.

Dans le cadre de ce dispositif, la Communauté de communes La Domitienne apporte une aide financière complémentaire à celles octroyées par le Département et l'Anah aux propriétaires aux revenus modestes réalisant des travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie ; elle participe ainsi au maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Le bilan cumulé sur 5 ans (de janvier 2019 à février 2024) de cette opération fait état de 132 ménages ayant bénéficié de subventions pour réaliser des travaux d'adaptation de leur logement sur le territoire de La Domitienne.

6.2.3 - Le Schéma Départemental de l'Autonomie du département de l'Hérault 2023-2027

Le Schéma Départemental de l'Autonomie du département de l'Hérault, établi pour la période 2023-2027, est structuré autour 4 axes stratégiques déclinés en 12 objectifs et 25 actions.

- Axe 1 : Renforcer l'information et la prévention,
- Axe 2 : Améliorer l'accès aux droits,
- Axe 3 : Diversification et transformation de l'offre,
- Axe 4 : Développer le soutien aux aidants.

L'axe 3 aborde spécifiquement le volet hébergement des personnes âgées et handicapées. Il est décliné en fiches actions dont 3 interfèrent plus particulièrement avec le Programme Local de l'Habitat

Axe 3	Objectifs stratégiques	Actions	Objectifs opérationnels
Diversification et transformation de l'offre	Accompagner le virage domiciliaire	13. Accompagner une politique départementale du logement adapté/accessible	Accompagner l'adaptation de tous les logements Développer les hébergements intermédiaires, à mi-chemin entre le domicile et le médico- social
	Diversifier l'offre	16. Renforcer l'offre de places PH adultes médicalisées et non médicalisées	Développer l'offre en établissement et les services adaptés Promouvoir une offre souple et modulaire Soutenir les expérimentations Accompagner l'ouverture des établissements sur l'extérieur
	Fluidifier les parcours et les phases transitionnelles	20. Promouvoir l'accueil familial	Diversifier l'offre en accueil familial Valoriser l'offre PH d'accueil familial

6.2.4 - Les constats et besoins exprimés par les acteurs du territoire

> Le coût, un frein à l'entrée en établissement

Dès que les personnes sont confrontées à une perte d'autonomie trop importante, les structures spécialisées constituent très souvent la seule alternative, sous réserve que leurs ressources soient suffisantes.

Le coût représente parfois un frein à l'accès à un établissement au regard des revenus modestes d'une grande majorité du public âgé (le tarif mensuel moyen d'une chambre individuelle en EHPAD est de 3010 €, hors aides financières).

Le recours à la solidarité financière familiale constitue parfois un levier pour envisager l'entrée en établissement, mais les ruptures familiales, l'éloignement géographique des enfants qui sont parfois eux-mêmes dans des situations précaires, ne permettent pas toujours de la mobiliser.

Il arrive également que les personnes âgées ne souhaitent pas faire supporter les frais d'hébergement en EHPAD à leurs enfants, ni engager le patrimoine qu'elles souhaitent leur léguer, et refusent ainsi de faire appel à l'aide sociale du département pour le paiement de l'EHPAD (lorsque le Département accorde l'aide sociale pour le paiement de l'EHPAD, les frais engagés par le département sont récupérés auprès des enfants solvables, ou sur la part de l'actif net successoral).

> Une offre locative adaptée insuffisante

Un grand nombre de personnes âgées aspirent à vivre le plus longtemps possible de manière autonome dans leur domicile. Or beaucoup d'entre elles, particulièrement en centres bourgs ne peuvent plus demeurer à leur domicile en raison de l'inadaptation du logement (maison à étage, immeuble sans ascenseur, terrain à entretenir...)

Le souhait de déménager dans un logement adapté, plus sécurisant, leur ouvre la perspective de vieillir à domicile, la majorité d'entre elles souhaitant toutefois rester sur leur commune de résidence.

Or l'insuffisance d'une offre adaptée ne permet pas de répondre à la demande. Conscientes de cette problématique, plusieurs communes de La Domitienne portent des projets de résidences sociales séniors (voir ci-après)

Est également évoquée la possibilité de création de logements autonomes en lien étroit avec les EHPAD de manière à ce que, lorsque la dépendance s'installe, la rupture entre le logement et l'entrée en établissement ne soit pas brutale ; ce lien pourrait consister à permettre l'accès des occupants autonomes aux services proposés par les établissements (restauration, activités, soins...). Un tel projet a été évoqué sur la commune de Colombiers avec la création d'une résidence séniors liée à l'EHPAD La Résidentielle.

> La difficulté d'accès aux soins : une densité médicale moins élevée qu'au niveau départemental

L'accès aux soins est une des conditions nécessaires à l'accompagnement de l'avancement en âge dans de bonnes conditions et participe au maintien à domicile.

Si le département de l'Hérault compte près de 120 médecins généralistes pour 100 000 habitants contre 92,5 au niveau national, le Schéma départemental de l'autonomie fait état de disparités territoriales dans l'accès aux soins ; la Communauté de communes La Domitienne affiche ainsi une densité médicale inférieure à la moyenne départementale, de 70,8 médecins généralistes pour 100 000 habitants. L'accès aux soins de proximité constitue un enjeu.

6.2.5 - Des projets diversifiés pour développer une offre adaptée aux séniors

Plusieurs projets ont été recensés lors des entretiens menés en phase diagnostic avec les Elus de La Domitienne :

- Sur Nissan-Lez-Enserune : un programme social séniors d'une dizaine de logements en centre ancien
- Sur Colombiers, une résidence séniors DOMITYS et une résidences séniors en lien avec l'EHPAD La Résidentielle (au-delà du PLH 2025-2030).
- Sur Maraussan, un programme d'environ 80 logements au Sud du centre-ville.
- Sur Maureilhan : une opération en cœur de village d'une vingtaine de logements.
- Sur Montady, sur l'opération de la cave coopérative.

6.3 - L'accueil des Gens du Voyage

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose l'adoption dans chaque département d'un schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens et l'obligation pour toute commune de plus de 5 000 habitants de disposer d'une infrastructure d'accueil. Outil de programmation, le SDAHGV fixe, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, :

- les objectifs de développement des équipements publics d'accueil et d'habitat privé ;
- les secteurs géographiques d'implantation ;
- la capacité des aires permanentes d'accueil, de grands passages, de terrains familiaux ;
- la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) 2018-2024 de l'Hérault, approuvé le 29 janvier 2019, prévoit la création de :

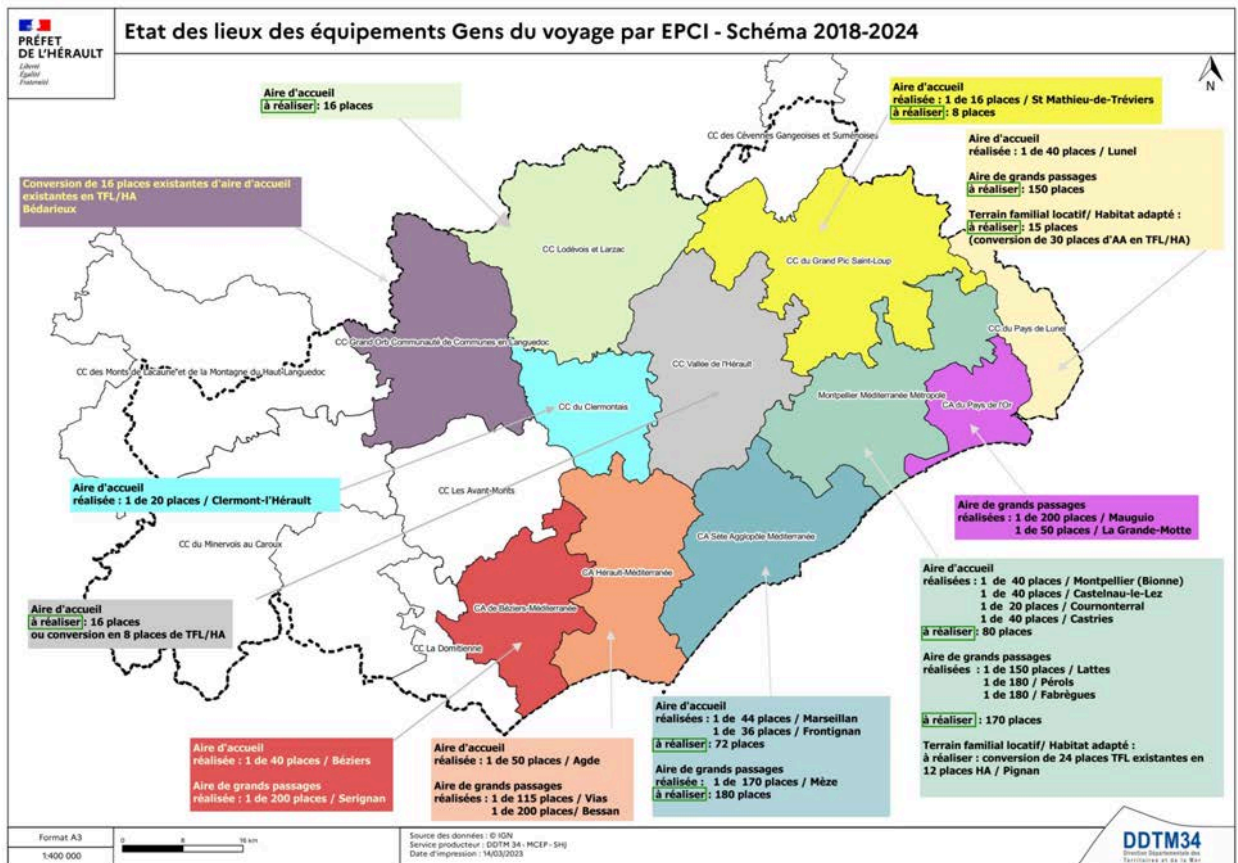
- 252 places, réparties sur 7 nouvelles aires permanentes d'accueil (AA) et l'agrandissement d'une aire d'accueil existante ;
- 1 060 places sur 7 nouvelles aires de grand passage.

Une partie de ces équipements ont à ce jour été réalisés. Le Département de l'Hérault dispose actuellement de :

- 11 aires (aires permanentes d'accueil + habitat adapté + terrains familiaux locatifs) pour un total de 386 places ;
- 9 aires de grand passage pour un total de 1 445 places.

Restent encore à créer au titre du Schéma, 192 places en aires d'accueil et 500 places en aires de grand passage.

Aucun équipement d'accueil ou d'habitat des gens du voyage n'est implanté sur la Communauté de communes La Domitienne. La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée est par contre dotée d'une aire d'accueil de 40 places sur Béziers et d'une aire de grand passage de 200 places à Sérignan. Malgré cela, quelques 350 caravanes se sont illégalement installées sur les terrains de sports de Cazouls-lès-Béziers en juillet 2023.



Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2018-2024 de l'Hérault ne prévoit aucune obligation d'équipement sur les communes de La Domitienne. La commune de Cazouls-lès-Béziers dépassant aujourd'hui le seuil des 5 000 habitants, il convient toutefois d'anticiper l'obligation d'équipement qui pourrait être imposée par le futur schéma départemental dont la révision devrait être engagée en 2025.

PARTIE 2 - ORIENTATIONS

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₃₀

Application agréée E-legalite.com

Le contenu du document d'orientation du Programme Local de l'Habitat a été redéfini par le décret n°2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement.

Conformément à l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la Loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 et les actions 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 ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- h) Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₃₂

Application agréée E-legalite.com

1 - Besoins estimés et capacités de production sur la durée du PLH 2025-2030

1.1 - Un besoin estimé à 1 760 nouveaux logements sur la durée du PLH à l'échelle de La Domitienne

L'estimation des besoins en logements prend en compte à la fois :

- Le nombre de logements à produire pour répondre aux besoins en logements à population constante (selon la méthode dite du point mort ») ;
- Le nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique attendue sur le territoire de La Domitienne sur la durée du PLH.

1.1.1 - Estimation des besoins en logements à population constante

La méthode dite du « point mort » prend en compte 4 composantes :

1/ Le desserrement des ménages lié au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, mais également aux évolutions structurelles des cellules familiales (avec notamment une mise en couple plus tardive et une augmentation des séparations et des divorces).

2/ L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels (transformation de résidences principales en résidences secondaires notamment dans le cas de transmissions ou de successions, ou à l'inverse mutation de résidences secondaires en résidences principales, par exemple lors de la retraite de leur propriétaire).

3/ L'évolution du parc de logements vacants (remise en location de logements réhabilités ou à l'inverse retrait du marché de logements anciens dégradés ou ne répondant plus aux normes énergétiques).

4/ Le renouvellement du parc, résultante des divisions de logements existants et de la transformation d'usage de locaux d'une part, des démolitions de logements vétustes d'autre part.

L'estimation des besoins en logements à population égale est basée sur le prolongement des tendances observées sur la période 2014-2020 ; les hypothèses retenues sont donc :

- Un desserrement des ménages au rythme de - 0,49% en moyenne par an ; la taille moyenne des ménages de La Domitienne serait ainsi de 2,15 personnes en 2030, contre 2,26 en 2020.
- Une augmentation du parc de résidences secondaires de 26 logements en moyenne par an, à l'identique de l'évolution enregistrée entre 2014 et 2020.
- Une augmentation du parc vacant d'une dizaine de logements en moyenne par an, là encore à l'identique de l'évolution enregistrée entre 2014 et 2020.

Estimation des besoins en logements sur la période 2020-2030 incluant le PLH 2025-2030

Estimation des besoins en logement base 1,4%	Approche Rétrospective	Approche Prospective
Territoire : CC La Domitienne		
Année initiale	2014	2 020
Année finale	2020	2 030
Nombre d'années intercensitaire	6	11
Besoins démographiques (ou besoins en résidences principales)		
1 - Evolution de la population totale		
Population totale initiale	27 086	28 852
Taux de croissance annuel sur la période	1,06%	1,40%
Population totale finale	28 852	33 620
Augmentation annuelle moyenne de la population	294	433
2 - Evolution de la taille des ménages		
Population des ménages initiale	26 645	28 362
Nombre de personnes par ménage initiale	2,33	2,26
Taux d'évolution annuel de la taille des ménages sur la période	-0,49%	-0,49%
Population des ménages finale	28 362	33 049
Nombre de personnes par ménage finale	2,26	2,15
3 - Evolution des résidences principales		
Nombre de résidences principales initial	11 427	12 528
Nombre de résidences principales final	12 528	15 371
Besoins annuels démographiques	184	258
Dont dus à l'évolution de la population (a)	130	202
Dont dus à l'évolution taille des ménages (b)	53	57
Besoins liés aux évolutions de la structure du parc		
Evolution annuelle moyenne du nombre des résidences secondaires (c)	26	26
Evolution annuelle moyenne du nombre des logements vacants (d)	10	10
Renouvellement du parc (e)	-1	0
Besoins annuels liés aux évolutions de la structure du parc (Y = c+d+e)	35	36
Besoins totaux en construction neuve (Z = X + Y)*		294
Dont besoins au titre des résidences principales(Z-c-d)		258
Besoins en construction neuve à population constante, dit "Point mort" (PM=Y+b)		93
Construction annuelle pour 1000 habitants (Taux de construction)		8,8

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₃₄

Application agréée E-legalite.com

- En l'absence de projet de renouvellement urbain d'envergure, un équilibre entre les démolitions et la production de logements par divisions ou mutations.

1.1.2 - Estimation des besoins en logements en réponse à la croissance démographique attendue

Le taux de croissance démographique retenu sur la période 2020-2030 est de 1,4% en moyenne annuelle ; ce taux est celui fixé par le SCoT du Biterrois pour La Domitienne sur la première période 2021-2030 (ce taux passant ensuite à 1,2% sur la seconde période du SCoT 2031-2040).

Compte tenu du rythme de desserrement des ménages de -0,49% en moyenne par an, le nombre total de logements à produire pour répondre à la croissance démographique attendue s'établit à 258 logements dont 202 liés à l'évolution de la population et 57 liés à l'évolution de la taille des ménages.

1.1.3 - Estimation des besoins en logements sur la durée du PLH

Les besoins en logements sur la période 2020-2030, incluant les 6 années PLH 2025-2030, sont ainsi estimés au total à **294 logements en moyenne par an**, dont :

- 258 au titre de résidences principales ;
- 26 au titre de résidences secondaires ; le taux de résidences secondaires à l'horizon 2030 serait ainsi de 12,8% à l'échelle de La Domitienne, en diminution de 0,7 points par rapport à 2020 (13,5%) ;
- 10 en compensation des logements nouvellement vacants ; le taux de vacance à l'horizon 2030 serait ainsi de 6,7%, en recul de 0,6 points par rapport à 2020 (7,3%).

Sur les 6 années du PLH 2025-2030, les besoins en logements s'établissent donc, sur la base des hypothèses retenues, à environ 1 760 logements.

1.2 - Des projections communales cohérentes avec l'estimation des besoins en logements sur la durée du PLH

1.2.1 - Démarche d'analyse du potentiel de production de logements à l'échelle communale

> Exploitation des données et entretiens communaux

Au démarrage du PLH, le bureau d'études Urbanis s'est attaché à exploiter les documents d'urbanisme communaux (PLU approuvés ou en cours de révision) et l'ensemble des documents afférents aux programmes immobiliers en cours ou en projet (disponibles sur les sites des promoteurs et aménageurs notamment), de façon à avoir une première vision des capacités de production de logements à court et moyen termes, notamment en extension, à l'échelle de chaque commune.

En parallèle, un premier recensement du potentiel foncier en réinvestissement urbain (par divisions foncières et mobilisation d'enclaves non bâties) a été réalisé à partir :

- des fichiers Urbansimul produits par le CEREMA ;
- des fichiers du « Potentiel de réinvestissement urbain » mis à disposition par le SCoT du Biterrois.

Ce premier recensement a ensuite été affiné sur la base des photos aériennes les plus récentes et du cadastre à jour, permettant d'éliminer les parcelles récemment bâties ou non divisibles (présence d'une piscine ou d'une annexe sur la partie de terrain initialement identifiée comme pouvant être détachée, difficulté d'accès ...) ainsi que les espaces publics et espaces verts (dont par exemple des ouvrages de rétention des eaux pluviales, parfois identifiés comme potentiel constructible par les fichiers Urbansimul).

Les entretiens communaux menés en phase diagnostic du PLH ont ensuite permis de préciser cette première approche du potentiel de production de logements et de cartographier finement, à l'échelle cadastrale, l'ensemble des programmes et projets immobiliers susceptibles d'être réalisés en totalité ou en partie (dans le cas notamment d'opérations phasées) sur la durée du PLH.

En phase orientations du PLH, ce potentiel a progressivement été affiné, pour prendre en compte l'avancement des projets et leur opérationnalité (en fonction notamment des délais de procédure et de mise en œuvre des programmes les plus importants).

> Estimation du potentiel brut de logements sur la durée du PLH

Cette approche foncière a ainsi conduit à la détermination d'un **potentiel brut de logements**, divisé en 4 grandes composantes :

- le potentiel de réhabilitation du parc vacant structurel ; ce potentiel est basé sur les données LOVAC 2021 (logements vacants depuis plus de 2 ans), exception faite de la commune de Montady sur laquelle un décompte plus fin a été établi dans le cadre de la révision de son PLU.
- le potentiel de production par divisions foncières, prenant en compte la totalité des parcelles recensées précédemment.
- le potentiel de production par mobilisation des enclaves non bâties, qu'il s'agisse de tènements fonciers faisant l'objet de projets bien identifiés (avec un nombre de logements associés) ou de tènements diffus (auxquels ont dans ce cas été associées les densités bâties minimales fixées par le SCoT).
- le potentiel foncier par mutation ou changement de destination, correspondant à des projets déjà identifiés par les communes ; on peut par exemple citer le programme de 40 logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété sur l'emprise de l'ancien camping de Vendres ou les 60 logements prévus sur le site de l'ancienne cave coopérative de Montady.
- le potentiel foncier en extension (zones à urbaniser AU délimitées par les PLU approuvés ou en cours de révision).

> Estimation du potentiel net de logements sur la durée du PLH

L'estimation du potentiel net de logements résulte de l'affectation de coefficients de rétention au parc vacant de plus de 2 ans, aux divisions foncières et aux enclaves non bâties diffuses, c'est-à-dire à toutes les composantes du potentiel brut ne faisant pas l'objet de programmes identifiés.

L'application de ces coefficients de rétention permet de quantifier le **potentiel net mobilisable** sur 15 ans (2025-2040), proratisé sur les 6 années du PLH 2025-2030. Les coefficients de rétention retenus sont :

- de 60% sur le parc vacant de 2 ans ou plus, exception faite des communes de Nissan-lez-Ensérune et de Cazouls-lès-Béziers où, le volume de logements vacants étant particulièrement important, le coefficient de rétention affecté est corrigé à la hausse (70%) ;
- de 60% sur les logements produits par divisions foncières ;
- de 50 % ou 60% sur les logements produits en « dents creuses » diffuses, selon l'appréciation faite par chaque élu de la faisabilité des opérations (rétention foncière forte ou à l'inverse, projet de vente à court / moyen termes).

1.2.2 - Une capacité de production qui permettra de répondre aux besoins en logements sur la durée du PLH

In fine, le diagnostic foncier et le recensement de l'ensemble des programmes et projets, réalisés en étroite collaboration avec les communes, conduisent à évaluer à ce jour le **potentiel de production sur la durée du PLH à environ 1 790 logements, répartis comme suit :**

Communes	Capacité de production en réinvestissement urbain sur la durée du PLH 2025-2030 (en nb de logements)					Capacité de production en extension sur la durée du PLH 2025-2030 (en nb de logements)	Capacité de production totale sur la durée du PLH 2025-2030 (en nb de logements)
	Logements vacants réhabilités	Divisions foncières	Mutation / changement de destination	Mobilisation de dents creuses	Capacité totale en réinvestissement urbain		
Cazouls-lès-Béziers	20	16	30	52	118	206	324
Colombiers`	7	5	0	3	15	315	330
Lespignan	10	17	0	43	70	38	108
Maraussan	9	16	0	67	92	85	177
Maureilhan	7	10	26	21	64	11	75
Montady	5	4	102	6	117	110	227
Nissan-lez-Ensérune	12	13	19	30	74	240	314
Vendres	11	4	61	14	90	143	233
CC La Domitienne	81	85	238	236	640	1 148	1 788

La capacité de production identifiée permettra donc de répondre aux besoins en logements sur la durée du PLH 2025-2030.

La part de la production en réinvestissement urbain s'établit globalement à 36% à l'échelle de La Domitienne dans son ensemble. Le taux de « réinvestissement urbain » est toutefois variable selon les communes ; il dépend à la fois de la typologie urbaine (développement pavillonnaire plus ou moins lâche, présence de friches urbaines ...), du potentiel encore mobilisable dans les limites de l'enveloppe urbaine et des projets d'urbanisation en extension. Il est ainsi moindre sur les communes qui, comme Colombiers, ont déjà mis en œuvre des programmes de revitalisation de leur centre urbain au cours des dernières années, plus élevé sur des communes comme Montady ou Lespignan qui portent des projets importants de réinvestissement urbain (cave coopérative et centre village sur Montady, enclaves non bâties en centre urbain sur Lespignan).

1.3 - Un besoin théorique de 750 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, à adapter à la réalité de la pression sur le parc HLM

1.3.1 - Estimation des objectifs de production en logements locatifs sociaux au regard de la Loi SRU et du SCoT du Biterrois

L'estimation des objectifs « théoriques » en logements locatifs sociaux est fondée :

- sur les obligations fixées par la Loi SRU concernant la commune de Maraussan ;
- sur les objectifs définis par le SCoT du Biterrois pour les autres communes, non soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU.

> Objectifs réglementaires de production sur la commune de Maraussan

L'estimation des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la commune de Maraussan se décompose en 2 temps :

- **Temps 1** : Une estimation du nombre de logements sociaux à produire en rattrapage, du déficit constaté au 01/01/2023, selon les nouvelles règles définies par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite Loi 3DS. Cette Loi a en effet établi un nouveau mécanisme glissant de rattrapage : depuis le 1^{er} janvier 2023, le taux de référence de rattrapage triennal est fixé à 33% du déficit de logements locatifs sociaux et se substitue aux taux de 50% pour le triennal 2020-2022 et de 100% pour le triennal 2023-2025. Pour éviter tout effet d'asymptote, l'objectif de rattrapage est automatiquement augmenté à mesure que la commune s'approche du taux cible de 20% ou 25%. Le taux de 33% est ainsi relevé à 50% dès que la commune présente un écart de 2 à 4 points avec le taux cible, et à 100% dès que la commune présente un écart de moins de 2 points avec le taux cible. C'est cette règle de calcul qui est appliquée ci-après.

Le taux cible de 20% sur la période triennale 2023-2025 est porté à 25% sur les périodes triennales suivantes 2025-2028 et 2029-2031 (considérant par hypothèse que la tension sur le parc social à l'échelle de l'unité urbaine de Béziers va continuer à augmenter sur les prochaines années, pour dépasser le seuil de 4 demandes pour une attribution annuelle qui conditionne le taux réduit de 20%)

Le résultat est que 142 logements HLM devraient être produits sur la période 2025-2030 uniquement au titre du rattrapage : 14 logements sur l'année 2025, 77 sur les années 2026 à 2028 correspondant à une période triennale complète et 51 logements sur les deux premières années de la période triennale 2029-2031.

	Parc SRU 01/01/2023	RP décompte DGFiP 2022	Taux d'équipement SRU au 01/01/2023	Déficit au 01/01/2023
Maraussan	290	2093	13,9%	129

	Objectif de production 2025 (taux 20%)	Objectif de production 2026-2028 (taux 25%)	Objectif de production 2029-2030 (taux 25%)	Objectif de production sur la durée du PLH 2025-2030
Maraussan	14	77	51	142

- **Temps 2** : Une estimation du nombre de logements sociaux à produire au prorata de la production nouvelle de logements attendue sur les 6 années du PLH. Le diagnostic foncier et le recensement de l'ensemble des programmes et projets sur Maraussan ont conduit à un potentiel de 177 logements dont 33%, soit 58, devront être affectés à des logements locatifs sociaux, 33% étant le taux de rattrapage affecté au titre de la Loi 3DS).

Ainsi, l'application purement mathématique de la Loi SRU (en rattrapage du déficit et au prorata de la production nouvelle de logements) conduit à la production de 200 logements locatifs sociaux sur la commune de Maraussan sur la durée du PLH, soit plus que les 177 logements - toutes typologies confondues - envisagés.

Au-delà de ce constat, il convient de rappeler que la tension sur le parc social de Maraussan est aujourd'hui faible (de l'ordre d'une demande pour 2 attributions) et que tous les bailleurs sociaux hésitent très fortement à porter de nouveaux programmes sur la commune.

> Objectifs réglementaires de production sur les autres communes de La Domitienne

L'estimation des besoins en logements locatifs sociaux sur les autres communes de La Domitienne, non soumises aux dispositions de la Loi SRU, se décompose également en 2 temps :

- **Temps 1** : Une estimation du nombre de logements sociaux à produire, à parc de résidences principales constant, pour contribuer à l'atteinte des taux d'équipement cibles fixés par le SCoT du Biterrois à échéance 2040, à savoir 15% sur Cazouls-lès-Béziers, Montady et Nissan-lès-Ensérune et 10% sur les communes de Colombiers, Lespignan, Maureilhan et Vendres. Le parc de logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2025 a été estimé en ajoutant au parc connu au 1^{er} janvier 2023 (RPLS 2023) les programmes livrés en 2023 ou en attente de livraison sur 2024.

	Résidences principales 2020	Objectif SCOT	
		Taux de LLS	Nombre de LLS cible
Cazouls-lès-Béziers	2 165	15%	325
Colombiers`	1 252	10%	125
Lespignan	1 505	10%	151
Maureilhan	1 006	10%	101
Montady	1 687	15%	253
Nissan-Lez-Ensérune	1 826	15%	274
Vendres	1 139	10%	114
CC La Domitienne hors Maraussan			1 342

	Etat des lieux actualisé 01/01/2025				Objectif de rattrapage sur la durée du PLH 2025-2030
	Parc LLS au 01/01/2023	LLS livrés en 2023/2024	Parc LLS au 01/01/2025	Déficit au 01/01/2025	
Cazouls-lès-Béziers	51	32	83	242	97
Colombiers`	114	0	114	11	4
Lespignan	91	24	115	36	14
Maureilhan	36	0	36	65	26
Montady	43	0	43	210	84
Nissan-Lez-Ensérune	53	0	53	221	88
Vendres	42	0	42	72	29
CC La Domitienne hors Maraussan	430	56	486	856	342

342 logements HLM devraient ainsi être produits sur les 7 communes non SRU de La Domitienne sur la période 2025-2030, à parc égal de résidences principales, pour contribuer à l'atteinte des objectifs cibles fixés pas le SCoT à échéance 2040.

- **Temps 2** : Une estimation du nombre de logements sociaux à produire au prorata de la production globale de logements projetée sur chaque commune, telle qu'identifiée sur la base du diagnostic foncier et du recensement de l'ensemble des programmes et projets présentés ci-avant. Le résultat est que 204 logements locatifs sociaux devraient être produits.

	Objectif de rattrapage sur la durée du PLH 2025-2030	Capacité de production totale de logements identifiée sur la durée du PLH 2025-2030	Production de LLS supplémentaire au prorata de la production nouvelle de logements sur la durée du PH 2025-2030	Production totale de LLS sur la durée du PLH 2025-2030
Cazouls-lès-Béziers	97	324	49	145
Colombiers`	4	330	33	37
Lespignan	14	108	11	25
Maureilhan	26	75	8	33
Montady	84	227	34	118
Nissan-Lez-Ensérune	88	314	47	135
Vendres	29	233	23	52
CC La Domitienne hors Maraussan	342	1 611	204	547

L'application purement mathématique des objectifs cibles du SCoT conduit ainsi à un besoin de près de 550 logements locatifs sociaux sur les 7 communes de La Domitienne uniquement soumises aux objectifs du SCoT du Biterrois.

Il s'agit là d'un volume de production très ambitieux, plus de deux fois supérieur à celui enregistré sur l'ensemble des communes de la Domitienne entre 2017 et 2023 (255 logements livrés sur la durée du PLH pour un objectif initial de 454 logements) et qui, sur Cazouls-lès- Béziers, Maureilhan, Nissan-Lez-Ensérune, représentent plus de 40% de la production totale de logements prévue sur la durée du PLH, voire plus de 50% sur Montady.

1.3.2 - Des capacités effectives de production inférieures aux enjeux de rattrapage à l'échelle du territoire de La Domitienne, mais en phase avec la réalité des besoins

Le recensement des projets de logements locatifs sociaux susceptibles d'être livrés sur la durée du PLH (programmes identifiés ou prévus sur les zones d'extension future au prorata des programmes de logements) conduit à un potentiel total de l'ordre de 470 logements dont :

- Une centaine sur la commune de Maraussan ;
- Près de 400 sur les autres communes de la Domitienne, dont une part significative portée par des opérations d'ensemble de type ZAC en cours ou en projet (sur Cazouls-lès-Béziers, Colombiers, Nissan-lez-Ensérune).

Communes	Projet de logements locatifs sociaux identifiés sur la durée du PLH 2025-2030
Cazouls-lès-Béziers	76
Colombiers`	65
Lespignan	6
Maraussan	98
Maureilhan	26
Montady	103
Nissan-lez-Ensérune	64
Vendres	58
CC La Domitienne	496

Les projets de logements locatifs sociaux identifiés sur les 6 années du PLH à l'échelle de La Domitienne restent en deçà des objectifs de rattrapage calculés au titre de la Loi SRU sur Maraussan et du SCoT du Biterrois sur les 7 autres communes.

La production projetée reste toutefois ambitieuse puisque très nettement supérieure à la production enregistrée sur la durée du premier PLH (255 Logements locatifs sociaux supplémentaires recensés entre 2017 et 2023). Elle est doit être appréhendée avec prudence dans la mesure où elle est largement portée par des projets de Zones d'Aménagement Concertés dont on sait, par expérience que les délais d'études et de mise en œuvre sont souvent très longs, avec pour conséquence un retard de réalisation des programmes (comme cela a déjà été le cas sur le premier PLH 2017-2023).

Cette production est bien mieux répartie géographiquement puisque les deux communes de Maraussan et de Colombiers ne devraient plus représenter, si tous les projets aboutissent, que 35% des nouveaux logements sociaux mis en service, contre 80% entre 2017 et 2023.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₁₂

Application agréée E-legalite.com

2 - Les orientations stratégiques du PLH 2025-2030 de La Domitienne

Orientation 1 - Adapter la production aux perspectives démographiques et socio-économiques du territoire

Les éléments clés du diagnostic

- **Une dynamique démographique en ralentissement sur les dernières années** avec un taux de croissance annuel moyen de + 1,1% sur 2014-2020, contre + 1, 8% sur la précédente période 2009-2014.
Un ralentissement qui se retrouve logiquement dans l'évolution du parc de résidences principales : 184 résidences principales supplémentaires en moyenne par an sur 2014-2020, contre 250 sur 2009-2014.
- **Mais, une intercommunalité qui reste parmi les plus dynamiques du département de l'Hérault** (au 6^{ème} rang des EPCI sur la période 2014-2020).
- **Une croissance exclusivement portée par le solde migratoire**, c'est-à-dire par l'installation sur le territoire de la Domitienne de nouveaux ménages, **et une attractivité forte vis-à-vis des territoires de proximité**, notamment de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (dont sont originaires 47% des ménages nouvellement arrivés sur La Domitienne en 2020).
- **Des atouts et facteurs d'attractivité à préserver et mettre en valeur** : environnement et qualité de vie ; villages à taille humaine ; prix de l'immobilier et du foncier encore abordables en comparaison des territoires à forte tension (littoral et agglomération montpelliéraine).

Les points de vigilance

- **Une conjoncture défavorable** liée à l'inflation, à la hausse des taux d'intérêt, à l'augmentation du coût de la construction, mais également à la flambée du coût de l'énergie pesant notamment sur les déplacements domicile-travail des actifs.
- **Un marché de l'habitat tendu**, tant en accession qu'en locatif, et une concurrence marquée entre les ménages locaux et les nouveaux arrivants disposant d'un pouvoir d'achat supérieur (retraités ou pré-retraités, secondo-accédants....).
- **Un risque de tension accrue du marché** en lien notamment avec les délais d'autorisation et de réalisation des projets et avec la mise en œuvre de la Loi Climat et Résilience qui se traduira par une réduction des surfaces urbanisables définies par les Plans Locaux d'Urbanisme.

- **Une demande en accession axée sur le modèle de la villa avec jardin** et une représentation encore « négative » de la densité bâtie.

Les enjeux

- **Concilier volonté de relance de la dynamique démographique du territoire et réalisme** et pour cela veiller à la cohérence des objectifs de production de logements avec les capacités de production effectives sur la durée du PLH.
- **Anticiper les évolutions économiques du territoire** avec notamment l'implantation de la future unité de production d'hydrogène vert GENVIA sur Béziers et le projet EDEN d'accompagnement au développement de nouvelles filières industrielles pour la transition énergétique sur le grand Biterrois. A ce jour le nombre total d'emplois générés par l'implantation de GENVIA est estimé entre 10 000 et 12 000 emplois directs et indirects à l'horizon 2040, dont 7 500 à 8 500 emplois exogènes ; la croissance démographique correspondante serait comprise entre 15 000 et 21 000 habitants supplémentaires d'ici 2040, qui pourront s'installer sur Béziers, les communes de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et les intercommunalités périphériques dont La Domitienne. Le profil des nouveaux arrivants (ingénieurs, techniciens supérieurs, cadres administratifs) pourrait par ailleurs contribuer à renforcer les tensions sur le marché de l'habitat.
- **Orienter la production de façon à répondre à la demande locale**, dans toute sa diversité (accession libre et accession abordable, locatif dont locatif social).
- **Accompagner l'évolution des modes d'habiter et intégrer les enjeux de sobriété foncière** ; pour cela, favoriser l'émergence de nouveaux projets conciliant densité bâtie, qualité urbaine et environnementale, cadre de vie.

La déclinaison de l'orientation

1. Produire 1 800 logements sur la durée du PLH 2025-2030

Considérant les hypothèses d'évolution démographique et du parc de logement retenues (voir chapitre 1 ci-avant), **l'objectif de production fixé est de 1 800 logements environ sur la durée du PLH 2025-203, soit une moyenne annuelle lissée de 300 logements.**

Ces 1 800 logements sont ventilés entre les communes de La Domitienne en fonction de leur potentiel de production en réinvestissement urbain ou en extension.

Les communes devront mobiliser l'ensemble des outils relevant de l'urbanisme réglementaire, du foncier et de l'aménagement opérationnel afin de soutenir l'offre nouvelle de logements, notamment en faveur du logement social et de l'accession abordable. Elles devront ainsi :

- Veiller à mener à bien et dans des délais acceptables, les évolutions nécessaires de leurs documents d'urbanisme, qu'il s'agisse de révisions générales (Cazouls-lès-Béziers, Montady Maurassan, Colombiers et à terme Maureilhan) ou de procédures allégées (modifications pour intégrer les orientations du PLH)

- Veiller au respect des calendriers prévus d'engagement et de réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble de type ZAC, qui portent une part non négligeable de la production de logements prévue sur la durée du PLH 2025-2030 : anticipation des études environnementales (inventaires 4 saisons), des dossiers d'autorisation réglementaires (dossier Loi sur l'Eau, évaluation environnementale, dérogation espèces protégées le cas échéant), des fouilles archéologiques

Communes	Niveau de polarité	Objectifs de production sur la durée du PLH 2025-2030
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	330
Colombiers`	Pôle relais structurant	330
Lespignan	Pôle relais	110
Maraussan	Pôle relais	180
Maureilhan	Pôle local	70
Montady	Pôle local	230
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	310
Vendres	Pôle relais	240
CC La Domitienne		1 800

2. Répondre à la diversité des besoins en logements du territoire tant en locatif social qu'en accession sociale

La politique de l'habitat mise en œuvre sur la Domitienne devra répondre, de façon équilibrée, à l'ensemble des besoins recensés tant en accession qu'en locatif. Elle devra notamment s'attacher à renforcer les segments du marché du logement aujourd'hui insuffisamment développés sur le territoire (locatif aidé, accession sociale, logement adapté aux seniors).

Les 1 800 logements à produire sur La Domitienne sur la durée du PLH se répartissent de la façon suivante :

- **20% de logements locatifs sociaux**, soit environ 360 logements sur la durée du PLH ;
- **10% de logements en accession sociale** (PSLA voire BRS), soit 180 logements sur la durée du PLH ;
- **70% de logements libres** (logements individuels ou collectifs) soit environ 1 260 logements sur 6 ans.

Communes	Niveau de polarité	Objectifs de production sur la durée du PLH 2025-2030	Répartition de la production par typologie				
			Logements locatifs sociaux		Logements en accession sociale	Logements libres	
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	330	20%	66	10%	33	231
Colombiers`	Pôle relais structurant	330	15%	49	10%	33	248
Lespignan	Pôle relais	110	15%	16	10%	11	83
Maraussan	Pôle relais	180	40%	72	10%	18	90
Maureilhan	Pôle local	70	15%	11	10%	7	52
Montady	Pôle local	230	20%	46	10%	23	161
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	310	20%	62	10%	31	217
Vendres	Pôle relais	240	15%	36	10%	24	180
CC La Domitienne		1 800		358		180	1 262

20%

10%

70%

3. Répondre aux nouveaux enjeux de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le PLH 2025-2030 devra initier un changement de modèle dans la production nouvelle de logements, en cohérence avec l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le SCoT du Biterrois (qui, pour rappel, affecte à la Domitienne un volume de consommation foncière à destination d'habitat de 102 ha sur la période 2021-2040, en recul de 47% par rapport à la période 2011-2021 précédente).

Il devra pour cela favoriser :

- la **requalification du parc existant et la mobilisation du parc vacant**. Sur les 597 logements vacants de plus de 2 ans recensés au 01/01/2021 (donnée LOVAC), le PLH prévoit la réhabilitation d'environ 80 logements, soit 13% du parc vacant structurel. Cet objectif est un objectif volontariste au regard des résultats du PIG départemental Hérault Rénov 2019-2024 qui s'est traduit par la remise sur le marché de 33 logements locatifs sur 5 ans.
- les **mutations et changements de destination de foncier à destination de logements**.
- la **mobilisation du foncier disponible au sein du tissu bâti**, qu'il s'agisse d'enclaves non bâties et de friches urbaines, ou de parcelles potentiellement divisibles.

Quelques **600 logements**, soit plus d'un tiers de la production totale de logements attendue sur la durée du PLH 2025-2030, seront ainsi produits **par « réinvestissement urbain »**, répondant à l'objectif global de 34% fixé par le SCoT du Biterrois.

A l'échelle de chaque commune, le taux de « réinvestissement urbain » dépendra à la fois de la typologie urbaine (développement pavillonnaire plus ou moins lâche, présence de friches urbaines ...), du potentiel encore mobilisable dans les limites de l'enveloppe urbaine et des projets d'urbanisation en extension.

En complément, le PLH vise à promouvoir, notamment en extension, **une offre de logements plus novatrice**, en phase avec les exigences de maîtrise des consommations d'espace, de résilience face au changement climatique, de préservation et de mise en valeur de l'environnement urbain. L'enjeu est de mener une véritable réflexion sur les principes d'aménagement, les formes urbaines, les typologies de logements des futurs quartiers d'habitat, de façon à concilier densité (au travers du respect des densités minimales fixés par le SCoT du Biterrois rappelées ci-après), et qualité urbaine et résidentielle.

	SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023	
Commune	Niveau de polarité	Densité minimum sur 2021 - 2030 (en nombre de logements / ha)
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	24
Colombiers'	Pôle relais structurant	26
Lespignan	Pôle relais	22
Maraussan	Pôle relais	26
Maureilhan	Pôle local	26
Montady	Pôle local	26
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	24
Vendres	Pôle relais	20

Orientation 2 - Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunale

Les éléments clés du diagnostic

- **Un parc locatif social limité.** Avec 677 logements HLM recensés au 01/01/2023, le taux d'équipement global de La Domitienne (en référence au parc de résidences principales INSEE 2020) s'établit à 5,4%, bien en deçà du taux d'équipement du département de l'Hérault (12,9%) et du taux d'équipement du territoire du SCOt du Biterrois (10,4%).
- **Un parc locatif social très inégalement réparti,** puisque concentré à 40% sur Maraussan, seule commune de la Domitienne à être soumise aux dispositions de la loi SRU, et à 30% sur les deux communes de Colombiers et Lespignan.
- **Un effort de production important sur les dernières années,** avec 255 logements supplémentaires mis en service entre 2017 et 2023, soit près d'un logement sur 4, mais qui reste essentiellement porté par deux communes : Maraussan (+ 146 logements) et Colombiers (+ 65 logements). **Une production qui est restée en deçà de l'objectif fixé par le PLH 2017-2023** qui était, pour rappel, de 454 logements sur 6 ans.
- **Des demandes de logements sociaux largement ciblées sur des petites surfaces et des loyers très sociaux :** 40% des demandes portent en effet sur des typologies T1 ou T2 et une large majorité des demandeurs, modestes, voire très modestes, peuvent prétendre à un logement PLAi.

Les points de vigilance

- **Une demande locative sociale qui commence à se tarir sur Maraussan** (2 demandes en stock en fin d'année 2023 pour 1 attribution sur l'année) **et un risque de surproduction pointé par les bailleurs sociaux.**
- **Une augmentation probable du taux d'équipement SRU de 20% à 25% sur la prochaine période triennale 2026-2028,** avec pour conséquence un creusement du déficit de Maraussan ; au 01/01/2023, le déficit d'équipement de la commune, sur la base d'un taux cible de 20%, s'établissait déjà à 128 logements.
- **Une enveloppe financière d'aide à la production de logements sociaux qui n'a pas été totalement consommée sur les 6 années du PLH,** ce qui peut s'expliquer à la fois par une production moindre que celle attendue, mais également par un règlement potentiellement trop contraint.

Les enjeux

- **Travailler au rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire de La Domitienne** et en conséquence inscrire une production sur chacune des communes membres.
- **Adapter la production de nouveaux logements locatifs sociaux au profil des demandeurs** (petits ménages très modestes, pour partie âgés, mais également familles recomposées).
- Passer d'une logique de « financeur » à une logique de « **partenaire décideur** » auprès des bailleurs sociaux

La déclinaison de l'orientation

1. Renforcer l'offre locative sociale et favoriser un meilleur équilibre territorial

Le PLH 2025-2030 fixe un objectif de production minimum de 360 logements locatifs sociaux à l'échelle de l'ensemble de La Domitienne, correspondant à environ 20% de la production totale de logements attendue.

L'atteinte de cet objectif est étroitement liée à la mobilisation des outils fonciers, règlementaires et opérationnels (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation) et à la pérennisation, voire l'adaptation, des aides à la production, déjà mises en œuvre dans le cadre du PLH 2017-2023, qu'il s'agisse des aides directes aux bailleurs sociaux ou de la garantie d'emprunt qui contribue à la sécurisation des opérations.

Au-delà de cet objectif global, l'enjeu sera de **répartir cette production nouvelle en logement locatif social sur l'ensemble des communes de La Domitienne**, dans un objectif de mixité sociale et de rééquilibrage géographique de l'offre.

Le pourcentage minimum de la production affectée à du logement locatif social sur chacune des communes prend à la fois en compte les exigences règlementaires définies par la Loi SRU pour Maraussan et le SCoT du Biterrois pour les autres communes, la réalité de la tension du parc (concernant plus spécifiquement Maraussan) et les capacités de production de chaque commune. Ce pourcentage minimum est :

- de 40% sur Maraussan, prenant en compte le risque de saturation évoqué à la fois par les bailleurs sociaux et les élus ;
- de 20% sur les communes de Cazouls-lès-Béziers, Nissan-lez-Ensérune et Montady auxquelles le SCoT fixe un objectif d'équipement de 15% à échéance 2040 ;
- de 15% sur les communes de Colombiers, Lespignan, Maureilhan et Vendres auxquelles le SCoT fixe un objectif d'équipement de 10% à échéance 2040.

La répartition de la production de logements locatifs sociaux HLM sur la durée du PLH sera de ce fait plus équilibrée :

- 20% sur la seule commune de Maraussan (contre 60% sur les 6 années du PLH 2017-2023) ;
- 14% sur la commune de Colombiers (contre 25% sur les 6 années du PLH 2017-2023).

A ces logements locatifs sociaux HLM viendront s'ajouter des logements privés conventionnés, à hauteur de 80 logements environ sur la durée du PLH, portés par le PIG / Pacte Territorial départemental.

Communes	Niveau de polarité	Objectifs de production sur la durée du PLH 2025-2030	Objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la durée du PLH 2025-2030	
			En pourcentage de la production totale	En nombre de logements locatifs sociaux
Cazouls-lès-Béziers	Pôle relais structurant	330	20%	66
Colombiers`	Pôle relais structurant	330	15%	50
Lespignan	Pôle relais	110	15%	17
Maraussan	Pôle relais	180	40%	72
Maureilhan	Pôle local	70	15%	10
Montady	Pôle local	230	20%	46
Nissan-lez-Ensérune	Pôle relais	310	20%	62
Vendres	Pôle relais	240	15%	36
CC La Domitienne		1 800		358

2. Développer une offre locative sociale adaptée à la demande

Afin de renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes, l'objectif est d'atteindre à **minima 30% de PLAI** au sein de la production de logement locatifs sociaux, soit environ 110 logements PLAI sur la durée du PLH.

A l'inverse, la part des PLS sera limitée à 10% de la production nouvelle, soit 35 logements PLS sur la durée du PLH, pouvant notamment répondre à la demande de séniors non dépendants (habitat inclusif en PLS).

Le développement de l'offre locative sociale devra également s'accompagner d'une **diversification des typologies de logements créés**, notamment en faveur des T1/T2 adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées seules et, à l'opposé, de T5 familiaux à bas loyers, adaptés aux familles nombreuses et aux familles recomposées, qui font aujourd'hui défaut sur le territoire.

Ces enjeux de diversification et d'adaptation de la production devront trouver leur traduction dans le règlement d'aides financières de La Domitienne mais également dans de nouvelles modalités de travail avec les bailleurs sociaux (concertation amont sur les programmes projetés).

3. Permettre une diversification de l'offre produite et favoriser l'accession sociale

En complément de la production de logements locatifs sociaux, le PLH prévoit le développement d'une offre en accession sociale de type PSLA (voire BRS à terme), permettant aux ménages locaux aux revenus intermédiaires d'accéder à la propriété.

L'objectif fixé est d'affecter globalement **10% de la production de logements de chaque commune à des logements en accession abordable**. Comme pour le logement locatif social, l'atteinte de cet objectif suppose d'agir sur les différents leviers mobilisables : leviers règlementaires au travers des dispositions du Code de l'Urbanisme (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'extension...), mais également levier financier au travers d'une aide aux bailleurs sociaux.

4. Développer les solidarités avec la commune de Maraussan

La commune de Maraussan est la seule commune de la Domitienne soumise aux dispositions de la Loi SRU du fait de son rattachement à l'unité urbaine de Béziers.

Cette « inégalité de traitement » a des incidences à la fois sociales (avec la réalisation accélérée de programmes sociaux au cours des dernières années) et financières (la commune ayant été soumise, entre 2017 et 2022, à des pénalités comprises entre 15 000 et près de 50 000 € suivant les années).

L'effort de production à l'échelle de la Communauté de communes ne pouvant être pris en compte au titre des obligations faites à la seule commune de Maraussan, les Elus de la Domitienne étudieront la possibilité d'une **contribution financière aux pénalités SRU**, selon des modalités à définir.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₅₀

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

Orientation 3 - Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne

Les éléments clés du diagnostic

- **Un parc ancien important** : 1/5^{ème} du parc de résidences principales a été construit avant 1946, ce parc ancien étant très largement concentré sur les communes de Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune.
- **Un parc vacant significatif à l'échelle de la Communauté de communes** : près de 600 logements vacants depuis 2 ans ou plus recensés, dont 2/3 antérieurs à 1919.
- **Des problématiques d'habitat et d'indignité très largement concentrées sur les communes de Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune** où sont recensées près de la moitié des quelques 1088 logements potentiellement indignes de la Communauté de communes.
- **Un parc de copropriétés majoritairement ancien et de petites voire très petites tailles, hors Vendres et Colombiers, et présentant très souvent une défaillance voire une absence totale de gestion.** Plus de 90% des copropriétés de moins de 10 lots sont ainsi dépourvues de syndic, ce qui constitue un frein à la réalisation de travaux de réhabilitation.
- **Une politique de requalification du parc ancien mise en place depuis une dizaine d'années sur le territoire**, mobilisant une palette d'outils diversifiée : le PIG Hérault Rénov depuis 2019 qui trouvera son prolongement dans le PIG / Pacte Territorial départemental début 2025 ; le Guichet Habitat, labellisé Espace Conseil France Rénov ; le permis de louer mis en place sur 5 des 8 communes de la Domitienne ; des dispositifs de contractualisation de type Contrats Bourg Centre Occitanie et Conventions Petites Villes de Demain ; un Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne mis en place en janvier 2022.
Le PIG Hérault Rénov a contribué à la requalification de près de 500 logements sur 6 ans sur le territoire de La Domitienne ; pour autant une partie du parc nécessite encore des interventions d'améliorations, notamment du point de vue énergétique.

Les points de vigilance

- **Des objectifs de requalification du parc ancien vacant à définir de façon réaliste**, au regard de la diversité et de la complexité des situations et des coûts parfois extrêmement importants de remise en état.
- **Des opérations de production de logements locatifs sociaux en centres anciens** (par réhabilitation, démolition-reconstruction) **complexes et coûteuses** (difficultés de mobilisation des opérateurs, déficits d'opérations parfois très importants)
- **Une superposition des outils et des dispositifs** qui peut nuire à la lisibilité globale de la politique mise en œuvre.

- **Des incertitudes sur les objectifs et les modalités du futur Pacte Territorial départemental** qui devraient toutefois être levées avant la fin de l'année 2024.

Les enjeux

- **Améliorer l'attractivité et la mixité sociale et générationnelle des centres anciens** et pour cela, y développer une offre de logements attractive pour les jeunes ménages.
- **Améliorer l'efficacité et la coordination des outils mis en place** par les différentes collectivités (Département, Communauté de communes, communes).

La déclinaison de l'orientation

1. **Poursuivre l'action d'amélioration du parc privé**, au travers de la mise en œuvre du Pacte Territorial départemental qui devrait démarrer fin 2024 / début 2025.

Les objectifs globaux de requalification du parc ancien seront fixés par la convention du **Pacte Territorial départemental** en cours de formalisation ; à ce stade, nous estimons que sur les 3 années du dispositif, quelques 250 logements pourraient faire l'objet de travaux de requalification ou d'amélioration énergétique et autonomie.

2. **Intensifier la mobilisation du parc existant** pour produire du logement abordable et de qualité en locatif (logements locatifs sociaux en acquisition- amélioration, logements conventionnés privés) comme en accession. Par là même, contribuer à la requalification des centres anciens, à la mixité sociale et générationnelle (en favorisant l'installation de jeunes ménages) et à la sobriété foncière. L'objectif fixé est le conventionnement - avec ou sans travaux - de **80 logements du parc privé sur la durée du PLH**.
3. **Porter une attention particulière au parc de copropriétés**, mal connu à ce stade, mais qui représente 10% environ du parc total de logements de La Domitienne.
4. **Renforcer l'intervention sur le parc indigne**.

Il s'agira à la fois d'améliorer le **repérage des situations d'indignité** (au travers notamment de la généralisation et de l'optimisation du permis de louer) et de renforcer **l'intervention publique en mobilisant l'ensemble des leviers disponibles**. La complexité des dispositifs d'intervention en centres anciens suppose une maîtrise fine des procédures (travaux d'office, procédure de bien en état manifeste d'abandon, opérations de restauration immobilière, opération de résorption de l'habitat insalubre) dont ne disposent en général pas les communes.

-

Orientation 4 - Répondre aux besoins des publics spécifiques

Les éléments clés du diagnostic

- **Une population en situation de vieillissement**, comme en atteste la forte augmentation de l'Indice de Vieillesse de la population de La Domitienne, passé de 79 en 2009 à 98 en 2020.
- **Plusieurs opérations de logements seniors** réalisées au cours des dernières années (sur Colombiers et Lespignan) et plusieurs projets inscrits sur la durée du PLH 2025-2030 (sur Maureilhan ou Montady par exemple)
- **Des difficultés d'accès au logement pour les ménages les plus modestes.** On constate en effet une hausse régulière du nombre de demandes de logements sociaux depuis une dizaine d'années (619 demandes en stock fin 2023 pour 144 attributions à l'échelle de l'ensemble de la Communauté de communes). En parallèle, la forte tension sur le parc locatif privé et la tendance à la hausse des niveaux de loyers à la relocation excluent de fait les ménages les plus modeste d'un logement de qualité.
- Une demande en hébergement très ponctuelle qui fait que la majorité des Elus ne ressentent pas le besoin de créer ou de réserver un logement d'urgence (qui plus est, dans un contexte de forte tension sur le parc locatif communal). **Une orientation des demandes d'hébergement d'urgence et d'insertion vers les structures localisées sur l'Agglomération biterroise**
- **Pas d'obligation au titre de l'actuel Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2018-2024**, mais une commune - Cazouls-lès-Béziers - qui a atteint le seuil (5000 habitants) d'application de la Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les points de vigilance

- **Un parc privé ancien qui joue un rôle de parc social de fait** et accueille, parfois dans des conditions parfois peu satisfaisantes, les ménages les plus modestes voire en situation de précarité.
- **Des besoins en hébergement d'urgence et d'insertion qui ne trouvent pas de réponse locale** et des structures d'hébergement en situation de saturation sur la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

Les enjeux

- **Apporter une réponse à minima aux besoins de logements d'insertion sur le territoire**
- **Fluidifier les parcours d'insertion** en renforçant l'offre de logements très sociaux (PLAi, PLAi adaptés)
- **Anticiper les obligations futures en matière d'accueil des Gens du Voyage**

La déclinaison de l'orientation

1 Renforcer l'offre de logement d'insertion pour les ménages les plus défavorisés

L'objectif fixé par le PLH est de créer une offre de logements en **intermédiation locative** auprès des bailleurs sociaux et des bailleurs privés (bénéficiant d'aides à la réhabilitation dans le cadre du PIG / Pacte territorial départemental).

Cette offre devra être constante sur la durée, c'est-à-dire prendre en compte le fait que certains baux puissent éventuellement glisser vers des baux classiques, réduisant de fait le volume de logements en intermédiation locative.

2 Fluidifier les parcours d'insertion

L'objectif est de lutter contre la saturation des dispositifs existants en favorisant l'accès au logement de droit commun, pour les personnes sortant de l'insertion.

Le principe retenu par le PLH est d'affecter à minima 30% de la production de logements sociaux à des **logements PLAi**, soit 105 logements supplémentaires créés sur 6 ans.

3 Favoriser le développement d'une offre de logements autonomes, adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées.

Le PLH se fixe comme objectif de renforcer les dispositifs favorisant le **maintien à domicile** des personnes handicapées et des séniors (volet autonomie du Pacte Territorial départemental) et de développer une **offre nouvelle de logements adaptés** en particulier dans le parc locatif social au regard du niveau modeste des pensions d'une grande majorité de retraités.

La localisation de ces programmes de logements dits inclusifs devra faire l'objet d'une réflexion particulière, au plus près des commerces, services et équipements publics, des stations de transports en commun.

4 Répondre aux obligations du futur Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2018-2024 de l'Hérault, approuvé le 29 janvier 2019, devrait être mise en révision en 2025.

La commune de Cazouls-lès-Béziers, dépassant le seuil des 5 000 habitants, devrait dès lors être intégrée au nouveau Schéma. Il est donc prévu que La Domitienne et la commune s'emparent de cette problématique et puissent être **force de proposition dans la révision du Schéma**.

Orientation 5 - Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne

Les éléments clés du diagnostic

- Un PLH 2025-2030 qui s'inscrit dans la **continuité des actions** déjà mises en œuvre dans le cadre du PLH 2017-2023.
- **Des instances de pilotage désormais bien en place** - Commission Logement, Habitat et Cadre de vie qui se réunit régulièrement et Comité de pilotage du PLH annuel - mais une dynamique d'accompagnement effectif des communes encore insuffisante sur certaines thématiques.
- **Une collaboration étroite entre le Service Habitat et le Service Aménagement du Territoire**, permettant une approche transversale de la politique de l'habitat de La Domitienne.
- Un bilan à mi-parcours réalisé en 2021, mais **pas de bilan annuel formalisé** permettant un suivi précis des actions mises en œuvre.
- **Pas de véritable communication sur la politique de l'habitat de La Domitienne** en direction des professionnels et partenaires (bailleurs, aménageurs et promoteurs, agents immobiliers) et du grand public.

Les points de vigilance

- **Interroger l'efficacité des actions, outils et moyens mis en place dans le cadre du PLH 2017-2023.**

Les enjeux

- **Faire du PLH un outil opérationnel et partagé de la politique de l'habitat** de la Communauté de communes
- **Renforcer l'appropriation** par les Elus communaux, les partenaires et acteurs du secteur public ou privé, des enjeux du logement et de l'habitat sur le territoire et des réponses apportées par le PLH.
- **Renforcer les capacités de conseil** aux communes (procédures, modalités de financement), **de suivi / évaluation** (SIG) et **d'animation** (rencontres, restitution, , retour d'expériences...).

La déclinaison de l'orientation

1 Assurer la régularité de fonctionnement des instances de pilotage du PLH

Il s'agit là d'assurer le bon fonctionnement du **Comité de pilotage du PLH** regroupant les Elus de la Domitienne, les Services de l'Etat (Préfecture, DDTM) et les partenaires de la politique du logement et de l'habitat (bailleurs sociaux, EPF Occitanie, ADIL ...).

2 Renforcer le suivi et l'évaluation de la politique de l'habitat de La Domitienne

L'observatoire de l'habitat et du foncier, qui devra être mise en place sous un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PLH, doit au-delà de l'obligation réglementaire, être appréhendé comme un outil majeur de la politique de l'habitat de La Domitienne : outil de suivi des évolutions du territoire, outil d'analyse des actions et mesures mises en place au regard des objectifs fixés par le PLH, outil d'aide à la décision pour une réorientation éventuelle des dispositifs.

Dépasant une approche « en chambre », les données clés de l'observatoire doivent être partagées avec les partenaires et acteurs locaux de la politique du logement et de l'habitat.

3 Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'habitat et d'urbanisme

Il s'agit là d'apporter un appui technique et réglementaire aux communes dans la mise en œuvre de leurs projets, notamment en réinvestissement urbain (projets plus complexes et coûteux) et dans leurs relations avec les porteurs de projets et les bailleurs sociaux.

4 Conforter les dynamiques d'animation auprès :

- des élus et techniciens communaux : partage d'information, de bonnes pratiques, d'expériences...
- des acteurs socio-économiques et des partenaires locaux de la politique du logement et de l'hébergement (bailleurs sociaux, associations intervenant dans le champ de l'hébergement et de l'insertion

5 Renforcer les capacités d'innovation en matière de logement sur le territoire, par le croisement des idées, des expertises, des expériences.

PARTIE 3 - PROGRAMME D' ACTIONS




REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₅₈

Application agréée E-legalite.com




Orientation 1 : Répondre aux évolutions démographiques et socio-économiques du territoire

ACTION 1 - METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE FONCIERE	
Contexte	<p>L'atteinte des objectifs de production de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, définis par le PLH doit s'appuyer, à la fois sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les documents d'urbanisme communaux qui doivent offrir un potentiel foncier (tant en réinvestissement urbain qu'en extension) en adéquation avec ces objectifs ; - La mise en œuvre d'une stratégie foncière adaptée, permettant à la fois de maîtriser la qualité des programmes de logements produits (en cohérence notamment avec les enjeux de réduction des consommations d'espace et de densité) et les coûts de sortie des produits.
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la production de 1 800 logements, toutes typologies confondues, sur les 6 années du PLH. • Se doter des moyens pour capter les fonciers stratégiques, notamment en tissu urbain (enclaves non bâties, recyclage, acquisition-amélioration). • Lutter contre la spéculation foncière et produire du logement à un coût maîtrisé (locatif à loyers modérés et accession sociale). • Maîtriser et encadrer les programmes en diffus.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation annuelle de l'Atlas foncier communal établi dans le cadre du PLH, au travers d'entretiens individuels menés au début de chaque année avec les Maires des 8 communes de La Domitienne. L'objectif de ces entretiens sera notamment d'établir un bilan des programmes et projets de logements réalisés / engagés / modifiés voire reportés, d'actualiser le recensement des fonciers stratégiques (tant en réinvestissement urbain qu'en extension) et d'identifier les moyens d'intervention à mobiliser pour assurer la sortie des opérations envisagées. Cet Atlas foncier est un des volets de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier qui sera mis en place dans un délai maximum de 3 ans à compter de l'approbation du PLH • Sensibilisation et accompagnement des communes à la mise en œuvre des outils de maîtrise foncière sur les secteurs identifiés comme stratégiques et repérés comme tels par l'Atlas foncier communal : Zone d'Aménagement Différé, Zone d'Aménagement Concerté, périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ou encore emplacements réservés pour le logement sur les tènements fonciers favorables. • Renforcement du partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie au travers du renouvellement des conventions de veille foncière déjà signées et de leur élargissement à l'ensemble des communes de La Domitienne, sur les secteurs d'acquisitions prioritaires correspondant aux secteurs fonciers stratégiques identifiés. La Communauté de communes pourrait proposer à l'EPF la signature

	<p>d'une convention cadre liée à la mise en œuvre du PLH 2025-2030, visant à développer et encadrer efficacement le partenariat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement du dialogue avec les opérateurs publics et privés (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs) pour qu'ils intègrent pleinement les enjeux du PLH à leurs projets et programmations d'une part, mais également pour avoir un retour de leur part sur les contraintes et difficultés éventuellement rencontrées, pouvant avoir pour conséquence un retard de production. 																																			
 Moyens humains	0,3 ETP (animation, suivi, accompagnement des communes)																																			
 Moyens financiers	Pas de moyens financiers spécifiques à l'action																																			
 Modalités de mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, Etablissement Public Foncier Occitanie, bailleurs sociaux, aménageurs et promoteurs privés.</p>																																			
Renvoi actions connexes / complémentaires																																				
<p>Calendrier de mise en œuvre</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2025</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2026</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2027</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2028</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2029</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Actualisation annuelle de l'Atlas foncier (entretiens communaux)</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> <tr> <td>Sensibilisation et accompagnement des communes à la mise en œuvre des outils fonciers</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> <tr> <td>Renforcement du partenariat avec l'EPF Occitanie</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td></td> <td style="text-align: center;">●</td> <td></td> <td style="text-align: center;">●</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Renforcement du dialogue avec les opérateurs publics et privés (rencontres annuelles)</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Actualisation annuelle de l'Atlas foncier (entretiens communaux)	●	●	●	●	●	●	Sensibilisation et accompagnement des communes à la mise en œuvre des outils fonciers	●	●	●	●	●	●	Renforcement du partenariat avec l'EPF Occitanie	●		●		●		Renforcement du dialogue avec les opérateurs publics et privés (rencontres annuelles)	●	●	●	●	●	●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																														
Actualisation annuelle de l'Atlas foncier (entretiens communaux)	●	●	●	●	●	●																														
Sensibilisation et accompagnement des communes à la mise en œuvre des outils fonciers	●	●	●	●	●	●																														
Renforcement du partenariat avec l'EPF Occitanie	●		●		●																															
Renforcement du dialogue avec les opérateurs publics et privés (rencontres annuelles)	●	●	●	●	●	●																														
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Niveau d'atteinte des objectifs de production de logements fixés par le PLH : nombre de logements autorisés et commencés par commune et par an, par réinvestissement urbain et en extension. - Suivi de l'avancement des projets identifiés par l'Atlas communal. - Suivi des conventions EPF (analyse des fonciers acquis ou préemptés, avancement des opérations et production de logements correspondants, foncier arrivant à échéance du portage) - Suivi des outils utilisés par les communes pour mobiliser le foncier en diffus. 																																			

ACTION 2 - PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE SOBRIETE FONCIERE

Contexte	<p>La limitation de la consommation d'espace, la préservation de l'environnement et le confortement de la place de la nature en ville, la prise en compte des risques naturels et la résilience face aux changements climatiques à venir sont autant d'enjeux majeurs qui doivent être intégrés à la politique de l'habitat de La Domitienne.</p> <p>Déjà le SCoT du Biterrois fixe des objectifs en termes de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de réinvestissement urbain et de densité des opérations d'aménagement, avec lesquels le PLH doit être compatible.</p> <p>Le recensement des potentialités foncières et des projets et programmes susceptibles de contribuer à la production de logements sur la durée du PLH montre une tendance vertueuse : 1/3 environ des logements seront produits par réinvestissement urbain, dans les limites des enveloppes urbaines des communes, limitant d'autant la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.</p> <p>Outre le volume de logements à produire, la qualité et la diversité de l'offre résidentielle constituent un enjeu majeur de la politique du logement de La Domitienne, en ce qu'elles contribuent à la qualité de vie des résidents, à la cohésion sociale et à l'attractivité du territoire. Cet enjeu concerne toute à la fois l'offre nouvelle et le parc existant.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols définis par la Loi Climat et Résilience et par le SCoT du Biterrois. • Contribuer ainsi à la préservation du cadre de vie des communes de La Domitienne. • Apporter une réponse qualitative en matière de logement et promouvoir une offre novatrice, en phase non seulement avec les enjeux de densité et de préservation de l'environnement, mais également avec l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter (habitat participatif, espaces mutualisés, jardins partagés)
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation du parc vacant au travers de la poursuite des dispositifs d'aide à la requalification (Pacte territorial départemental) et des outils fiscaux susceptibles d'être mis en œuvre par les communes (assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les autres locaux non affectés à l'habitation principale). • Mobilisation du foncier stratégique en réinvestissement urbain au travers notamment des outils de maîtrise foncière précédemment évoqués. • Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration dans leurs documents d'urbanisme de dispositions favorables à une densification maîtrisée du tissu urbain (coefficients d'emprise au sol et coefficients d'espaces végétalisés adaptés à la typologie urbaine des quartiers, maîtrise des implantations bâties en limites de secteurs d'habitat de densité distinctes, hauteur) • Elaboration d'un guide méthodologique, à intégrer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques des PLU, sur la densification maîtrisée du tissu urbain. L'objet de ce guide sera de définir des règles simples, facilement opposables visant à encadrer les divisions foncières, dans le respect du caractère et de l'identité des quartiers concernés (centre ancien, faubourgs, tissu pavillonnaire).

	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement des communes dans la définition de projets urbains exemplaires et / ou novateurs sur le plan de la densité, du cadre de vie, de l'environnement, des modes de déplacements, de la qualité résidentielle, de la mixité sociale et/ou générationnelle ; ces projets pourront intégrer une approche alternative et/ou innovante du logement (habitat mixte, intergénérationnel ou participatif par exemple). 3 études urbaines pré-opérationnelles sont prévues sur la durée du PLH, cofinancées à parts égales par la Communauté de communes La Domitienne et par les communes concernées. Ces études porteront à la fois sur les principes d'aménagement des secteurs concernés, la programmation, les outils de maîtrise foncière et les modalités de mise en œuvre opérationnelle. 																												
 Moyens humains	Temps inclus dans l'action 1 (animation, suivi, accompagnement)																												
 Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Guide OAP Thématique densification : 15 000 € HT • Etude urbaine pré-opérationnelle exemplaire : 25 000 € HT / étude dont 50% financés par la Communauté de communes La Domitienne, sur la base de 3 études sur la durée du PLH, soit un montant total de 37 500 € HT sur la durée du PLH 																												
 Modalités de mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, CAUE de l'Hérault, bureaux d'études (PLU communaux)</p>																												
Renvoi actions connexes / complémentaires	<p>Action 1 - Mettre en place une politique foncière</p> <p>Action 6 - Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement</p>																												
Calendrier de mise en œuvre																													
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sensibilisation des communes à l'intégration des objectifs de sobriété foncière dans leur PLU</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Elaboration d'un guide OAP thématique pour une densification de qualité des tissus urbains</td> <td></td> <td>●</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Accompagnement des communes dans la définition de projets urbains exemplaires : études urbaines</td> <td></td> <td>●</td> <td></td> <td>●</td> <td></td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>		2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sensibilisation des communes à l'intégration des objectifs de sobriété foncière dans leur PLU	●	●	●	●	●	●	Elaboration d'un guide OAP thématique pour une densification de qualité des tissus urbains		●					Accompagnement des communes dans la définition de projets urbains exemplaires : études urbaines		●		●		●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																							
Sensibilisation des communes à l'intégration des objectifs de sobriété foncière dans leur PLU	●	●	●	●	●	●																							
Elaboration d'un guide OAP thématique pour une densification de qualité des tissus urbains		●																											
Accompagnement des communes dans la définition de projets urbains exemplaires : études urbaines		●		●		●																							
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'opérations de logements innovantes ou exemplaires : nombre et typologies des logements produits. - Nombre de logements produits en réinvestissement urbain par divisions foncières, mobilisation d'enclaves non bâties, mutation foncière ou changement de destination. - Nombre de logements vacants remis sur le marché du logement dans le cadre du PIG / Pacte Territorial départementale - Nombre de PLU intégrant l'OAP densification 																												

Orientation 2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle intercommunale

ACTION 3 - POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'ENSEMBLE DE LA DOMITIENNE

Contexte	<p>Le parc locatif social de La Domitienne, s'il a fortement progressé sur la durée du premier PLH 2017-2023 (avec 255 LLS mise en service sur 6 ans) reste encore insuffisant et mal réparti à l'échelle du territoire. Le taux d'équipement de La Domitienne au 1^{er} janvier 2023 n'est que de 5,4% (contre 12,9% à l'échelle départementale) et 70% des logements HLM sont aujourd'hui concentrés sur 3 communes : Maraussan (seule commune SRU du territoire qui a produit près de 150 logements sur 6 ans et dont le taux d'équipement atteint 12,7%), Colombiers et Lespignan.</p> <p>En parallèle, la demande sociale a régulièrement augmenté au cours des 10 dernières années, pour atteindre près de 620 demandes à la fin de l'année 2023 ; même si la pression à apparaît globalement modérée à l'échelle du territoire, (de l'ordre de 4 demandes pour 1 attribution sur l'année 2023), elle s'exprime de façon plus marquée sur les communes les moins bien dotées et disposant d'un bon niveau d'équipements et de services à la population (à l'exemple de Cazouls-lès-Béziers).</p> <p>Cette demande est aujourd'hui très ciblée sur les petits logements (30% de demandes de T1 ou T2, plus de 70% de demandes de T1 à T3) et les logements à loyers très sociaux.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'offre locative sociale sur la base des objectifs quantitatifs fixés (prenant en compte à la fois les exigences règlementaires du SCoT et de la Loi SRU, la tension constatée sur le parc social - concernant Maraussan - et les capacités de production des communes. Au total 360 logements locatifs sociaux HLM devront être produits sur La Domitienne sur la durée du PLH 2025-2030.• Favoriser un meilleur équilibre territorial de l'offre.• Orienter la production pour mieux répondre aux besoins recensés sur la base du SNE : 30% minimum de logements très sociaux PLAi ; des petites typologies T1 à T3 pour les jeunes en décohabitation, les personnes seules et les seniors ; des logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées ; des logements familiaux T4 / T5 pour les familles recomposées ou familles nombreuses constituées.• Améliorer l'efficacité des dispositifs d'aides financières au regard des objectifs fixés en termes de localisation et de typologie, mais également en fonction des coûts de production (plus élevés en réinvestissement urbain)• Développer une solidarité à l'échelle du territoire en termes de production mais également en termes financiers (concernant Maraussan).• Promouvoir le développement du parc privé conventionné, alternative aux opérations de bailleurs sociaux en centres anciens notamment, à hauteur de 80 logements environ sur la durée du PLH.




**Déclinaison
opérationnelle**

- **Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration dans leurs documents d'urbanisme des outils réglementaires en faveur de la production de logements locatifs sociaux** : servitudes de mixité sociale (à hauteur de 40% sur Maraussan, 20% sur Cazouls-lès-Béziers, Nissan-lez-Ensérune et Montady, 15% sur les autres communes pour tout programme d'une taille supérieure à un seuil à définir à l'échelle de chaque commune voire de façon différenciée en fonction des zones et secteurs), emplacements réservés à vocation sociale sur les tènements fonciers identifiés à enjeux, bonus de constructibilité pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux .
Si la grande majorité des communes ont d'ores et déjà inscrits à leur règlement de PLU des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés logement social au titre de l'article L. 151-41-4° sont encore peu utilisés, exception faite sur Maraussan (dont le PLU délimite plusieurs emplacements de cette nature) et Maureilhan (emplacement sur le projet Cœur de village).
- **Renforcement du partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie** tant sur le volet foncier (acquisition et portage) que sur le volet étude et conseil. Pour rappel, l'intervention de l'EPF Occitanie est conditionnée à un taux de 25% de logements locatifs sociaux, une dérogation pouvant être envisagée dans le cas d'intervention sur des marchés locaux dont le besoin de logements locatifs sociaux est moindre ou dans des opérations où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier d'autres types de logements. Ce pourcentage est porté à 30% dans le cas d'intervention sur des communes déficitaires et à 40% dans le cas d'intervention sur une commune carencée. En cela le taux d'effort de 40% imposé par le PLH à la commune de Maraussan est cohérent avec les conditions d'intervention de l'EPF Occitanie.
- **Maintien des garanties d'emprunt aux bailleurs**, en contrepartie d'un quota réservé de 15% des logements du programme. A ce stade, cette garantie est limitée aux opérations réalisées sur la seule commune de Maraussan.
- **Adaptation de l'aide financière directe aux bailleurs sociaux** aux enjeux et priorités mises en exergue par le PLH. Le règlement d'aides actuel pourra ainsi être révisé pour en améliorer l'efficacité (simplification des critères et ajout de bonus par exemple liés à la taille des logements, en complément des bonus actuels en faveur de l'habitat adapté, des logements répondant à des labels énergétiques et des opérations en réinvestissement urbain).
- **Renforcement des partenariats avec les bailleurs sociaux** au travers :
 - d'une part d'un **atelier annuel** visant à faire un point sur l'avancement des programmes et projets et des difficultés éventuellement rencontrées, pouvant engendrer un retard de production.
 - d'autre part, d'un **dialogue systématique** entre la Domitienne, la commune concernée par le projet de logements, le bailleur social (en maîtrise d'ouvrage directe) voire le promoteur (en cas de VEFA), l'aménageur (en opérations d'ensemble), dès le stade de définition du programme de logements sociaux, afin de vérifier que celui-ci répond effectivement aux objectifs définis par le PLH et aux enjeux propres à la commune. Cette obligation d'échange préalable sera intégrée au nouveau règlement d'aides.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025⁰⁴

Application agréée E-legalite.com

	<ul style="list-style-type: none"> • Soutien au conventionnement du parc privé au travers du dispositif PIG / Pacte Territorial départemental. • Réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contribution financière de La Domitienne aux pénalités auxquelles est soumise la seule commune de Maraussan au titre de la Loi SRU (fond de concours ? montant ?). 																																																	
 Moyens humains	0,2 ETP (suivi des projets et des financements, accompagnement des communes ...)																																																	
 Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Aides financières à la production de LLS : 450 000 € sur la durée du PLH • Contribution aux pénalités SRU de Maraussan selon validation 																																																	
 Modalités de mise en œuvre	Pilotage : Communauté de communes La Domitienne Partenaires : Communes, Etat, Conseil Départemental de l'Hérault (déléataire des aides à la pierre), bailleurs sociaux, opérateurs privés (VEFA),																																																	
Renvoi actions connexes / complémentaires	Action 1 - Mettre en place une politique foncière Action 6 - Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement.																																																	
Calendrier de mise en œuvre																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration des outils réglementaires de mixité sociale à leur PLU</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Renforcement du partenariat avec l'EPF (volet foncier, étude et conseil)</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Révision du règlement d'aides financières aux LLS</td> <td>●</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Concertation amont avec les bailleurs et promoteurs en VEFA, intégrée dans le règlement d'aides financières</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Atelier annuel avec les bailleurs sociaux</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contribution financière aux pénalités SRU de Maraussan.</td> <td>●</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration des outils réglementaires de mixité sociale à leur PLU	●	●	●	●	●	●	Renforcement du partenariat avec l'EPF (volet foncier, étude et conseil)	●	●	●	●	●	●	Révision du règlement d'aides financières aux LLS	●						Concertation amont avec les bailleurs et promoteurs en VEFA, intégrée dans le règlement d'aides financières	●	●	●	●	●	●	Atelier annuel avec les bailleurs sociaux	●	●	●	●	●	●	Réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contribution financière aux pénalités SRU de Maraussan.	●					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																																												
Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration des outils réglementaires de mixité sociale à leur PLU	●	●	●	●	●	●																																												
Renforcement du partenariat avec l'EPF (volet foncier, étude et conseil)	●	●	●	●	●	●																																												
Révision du règlement d'aides financières aux LLS	●																																																	
Concertation amont avec les bailleurs et promoteurs en VEFA, intégrée dans le règlement d'aides financières	●	●	●	●	●	●																																												
Atelier annuel avec les bailleurs sociaux	●	●	●	●	●	●																																												
Réflexion sur la mise en place d'un dispositif de contribution financière aux pénalités SRU de Maraussan.	●																																																	
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux construits par commune et par type de financement et par typologie (taille) - Nombre et montant des garanties d'emprunt octroyées par La Domitienne - Montant des aides financières accordées par la Domitienne aux bailleurs au titre des LLS - Nombre de logements conventionnés ANAH - Nombre de logements communaux conventionnés. - Nombre de PLU modifiés pour intégrer les servitudes de mixité sociale à hauteur des objectifs du PLH - Nombre de PLU ayant acté des emplacements réservés au logement social. 																																																	

ACTION 4 - DEVELOPPER UNE OFFRE EN ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE




Contexte	<p>Les candidats à l'accession issus des communes de la Domitienne et notamment les jeunes ménages primo-accédants sont aujourd'hui confrontés à une triple difficulté : une capacité d'emprunt érodée par la hausse des taux d'intérêt et une augmentation des prix du foncier et des coûts de construction ; une raréfaction de l'offre dans le parc existant et une chute de la construction neuve ; une concurrence avec des ménages extérieurs au territoire qu'il s'agisse de jeunes retraités ou pré-retraités en seconde acquisition, ou d'actifs disposant d'un pouvoir d'achat supérieur et d'une capacité d'emprunt plus importante).</p> <p>De ce fait, et l'ensemble de la profession est unanime sur un point, une majorité des jeunes ménages candidats à l'accession à la propriété ne trouvant pas de biens correspondant à leur capacité d'investissement et de remboursement, restent locataires de leur logement, engendrant, par effet rebond, une forte tension sur le marché locatif.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement d'une offre accessible aux ménages à revenus modérés (primo-accédants et catégories intermédiaires du territoire)• Privilégier l'accession sociale « encadrée » à l'accession dites abordable, de façon à limiter les effets d'aubaine (remboursement du différentiel de TVA à l'Etat en cas de revente durant les 10 premières années, voire clauses anti-spéculatives). L'objectif fixé est de produire environ 180 logements en accession sociale sur la durée du PLH, soit 10% de la production totale de logements attendue sur 6 ans.• Produire des opérations offrant une véritable mixité, associant locatif social, accession sociale, accession libre et locatif libre.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">• Sensibilisation et accompagnement des communes à l'intégration dans leurs documents d'urbanisme des outils réglementaires en faveur de l'accession sociale, sur le même modèle que le logement locatif social : servitudes de mixité sociale, emplacements réservés sur les tènements fonciers identifiés à enjeux ; le principe est, au travers de ces outils, de favoriser une mixité des produits, combinant locatif à loyer modéré et accession sociale.• Elargissement du règlement d'aides financières de la Domitienne à la production de logements en accession abordable (PSLA, voire à moyen terme BRS)• Mise en place d'un dialogue systématique entre la Domitienne, la commune concernée par le projet de logements, le bailleur social dès le stade de définition du programme de logements en PSLA afin de vérifier que celui-ci répond effectivement aux objectifs définis par le PLH et aux enjeux propres à la commune. Cette obligation d'échange préalable sera intégrée au nouveau règlement d'aides.• Maintien des permanences bi-mensuelles de l'ADIL ; ces permanences offrent notamment aux primo-accédants une information sur les aides et les dispositifs bancaires mobilisables.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₀₆

Application agréée E-legalite.com




99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

 Moyens humains	Temps inclus dans l'action 3																																			
 Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Aides financières à la production de logements en accession sociale : 150 000 € sur la durée du PLH • Convention avec l'ADIL : 3 000 €/an soit 18 000 € sur la durée du PLH 																																			
 Modalités de Mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, bailleurs sociaux</p>																																			
Renvoi actions connexes / complémentaires	Action 1 - Mettre en place une politique foncière																																			
<p>Calendrier de mise en œuvre</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sensibilisation des communes à l'intégration à leur PLU des outils réglementaires de mixité sociale</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Elargissement du règlement d'aides financières à l'accession sociale</td> <td>●</td> <td colspan="5">—</td> </tr> <tr> <td>Concertation amont avec les bailleurs, intégrée dans le règlement d'aides financières</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Permanences bi-mensuelles de l'ADIL</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sensibilisation des communes à l'intégration à leur PLU des outils réglementaires de mixité sociale	●	●	●	●	●	●	Elargissement du règlement d'aides financières à l'accession sociale	●	—					Concertation amont avec les bailleurs, intégrée dans le règlement d'aides financières	●	●	●	●	●	●	Permanences bi-mensuelles de l'ADIL	●	●	●	●	●	●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																														
Sensibilisation des communes à l'intégration à leur PLU des outils réglementaires de mixité sociale	●	●	●	●	●	●																														
Elargissement du règlement d'aides financières à l'accession sociale	●	—																																		
Concertation amont avec les bailleurs, intégrée dans le règlement d'aides financières	●	●	●	●	●	●																														
Permanences bi-mensuelles de l'ADIL	●	●	●	●	●	●																														
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements en accession sociale construits par commune et par typologie (taille) - Montant des aides financières accordées par la Domitienne aux bailleurs au titre de l'accession sociale - Nombre de PLU modifiés pour intégrer les servitudes de mixité sociale à hauteur des objectifs du PLH en accession sociale. - Nombre de PLU ayant acté des emplacements réservés à des opérations mixtes comportant de l'accession sociale. 																																			



Orientation 3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne


ACTION 5 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ MISE EN ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

Contexte	<p>Avec 1/5 de son parc construit avant 1946 (2 300 résidences principales), La Domitienne dispose d'un potentiel important de logements à remettre aux normes, à adapter et à faire progresser vers de meilleures performances énergétiques.</p> <p>Consciente des besoins, la Communauté de communes impulse depuis plus de 10 ans une dynamique de requalification de son parc existant au travers des dispositifs successifs d'amélioration de l'habitat désormais portés par le Département de l'Hérault. Près de 500 logements ont été financés sur le territoire par le dernier PIG en vigueur (2019-2024) pour un montant de travaux engagés de 8,96 M€, réalisés à hauteur de 40% environ par des artisans basés sur La Domitienne. L'intérêt de ce dispositif ne se dément pas et est réaffirmé dans le cadre de ce nouveau PLH.</p> <p>Dernièrement, la Domitienne s'est dotée d'un guichet habitat labellisé France Rénov qui a traité quelques 900 demandes en 2023. Son devenir sera lié au lancement d'un nouveau programme PIG / Pacte Territorial par le Département de l'Hérault qui intégrera, selon le choix des collectivités, la reprise des guichets locaux d'accueil et d'information financés jusque-là par la Région dans le cadre du programme SARE.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Amplifier les résultats du PIG sur le territoire de La Domitienne qui participent à la fois à la mise à niveau du parc privé et à alimenter le tissu artisanal local• Poursuivre les actions d'embellissement des centres anciens (actions façades et vitrines).• Offrir un accueil et une orientation de qualité et de proximité sur l'ensemble des thématiques d'amélioration de l'habitat, pour tous types de publics.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">• Renouvellement de l'adhésion au PIG / Pacte territorial départemental et poursuite des actions connexes d'embellissement du cadre de vie en centres anciens (actions façades et vitrines). Les objectifs de production et la maquette financière du Pacte Territoriale devraient être formalisés d'ici la fin de l'année 2024 en vue de la signature d'une nouvelle convention.• Maintien des subventions complémentaires aux propriétaires privés sur fonds propres de La Domitienne ; le règlement d'aides sera, le cas échéant, adapté en fonction du nouveau référentiel de l'ANAH et des objectifs Pacte Territorial.• Pérennisation du Guichet habitat, dans le cadre du PIG / Pacte Territorial ou indépendamment de celui-ci.

 Moyens humains	0,8 ETP pour assurer le guichet local et le suivi/pilotage des dispositifs ; à minorer si le guichet local devait être intégré au PIG / Pacte Territorial																																			
 Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement <ul style="list-style-type: none"> ○ PIG : Subventions sur fonds propres en direction des particuliers : 65 000 € /an ○ Action façades et vitrines : 55 000 €/an • Fonctionnement <ul style="list-style-type: none"> ○ PIG : Aide à l'ingénierie : 45 000 €/an ○ Action façades et vitrines : Ingénierie : 27 000 € /an 																																			
 Modalités de mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : ANAH, CD34 (déléataire des aides à la pierre), opérateur PIG - Pacte Territorial, communes</p>																																			
Renvoi actions connexes / complémentaires																																				
Calendrier de mise en œuvre																																				
<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Poursuite des actions façades et vitrines</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Adaptation du règlement d'aides aux propriétaires privés en fonction du nouveau référentiel de l'Anah et des objectifs du PIG / Pacte territorial CD34</td> <td>●</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Subventions sur fonds propres aux propriétaires privés</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Pérennisation du guichet habitant (inclus dans le Pacte territorial ou indépendant de celui-ci)</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Poursuite des actions façades et vitrines	●	●	●	●	●	●	Adaptation du règlement d'aides aux propriétaires privés en fonction du nouveau référentiel de l'Anah et des objectifs du PIG / Pacte territorial CD34	●						Subventions sur fonds propres aux propriétaires privés	●	●	●	●	●	●	Pérennisation du guichet habitant (inclus dans le Pacte territorial ou indépendant de celui-ci)	●	●	●	●	●	●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																														
Nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Poursuite des actions façades et vitrines	●	●	●	●	●	●																														
Adaptation du règlement d'aides aux propriétaires privés en fonction du nouveau référentiel de l'Anah et des objectifs du PIG / Pacte territorial CD34	●																																			
Subventions sur fonds propres aux propriétaires privés	●	●	●	●	●	●																														
Pérennisation du guichet habitant (inclus dans le Pacte territorial ou indépendant de celui-ci)	●	●	●	●	●	●																														
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'atteinte des objectifs au travers des bilans d'avancement du PIG / Pacte territorial (voir indicateurs définis par les conventions d'opérations avec notamment le suivi du nombre de dossiers financés, la nature des travaux engagés, le montant des travaux, la mobilisation du tissu artisanal local...). - Niveau de consommation des subventions sur fonds propres en direction des particuliers. - Niveau de consommations des crédits affectés à l'action façades / vitrines ; nombre de façades et vitrines traitées. 																																			




ACTION 6 - INTENSIFIER LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT POUR PRODUIRE DU LOGEMENT

Contexte	<p>L'enjeu de sobriété foncière exigé par la Loi Climat et Résilience et repris par le SCoT du Biterrois doit conduire à intensifier la mobilisation du parc existant pour répondre aux besoins en logements.</p> <p>La présence d'un parc vacant relativement significatif (avec près de 600 logements vacants depuis 2 ans ou plus soit 3,8% du parc privé) est une première piste pour le territoire. Ce réservoir est particulièrement important sur les communes de Nissan-lez-Enserune et Cazouls-lès-Béziers.</p> <p>Plus largement la question du renouvellement urbain est déjà prise en compte sur le territoire avec 6 de ses 8 communes engagées dans un programme de type Bourg Centre Occitanie ou ayant signé une convention Petites Villes de Demain (Cazouls-lès-Béziers et Colombiers). Ces programmes visent à renouer avec l'attractivité des centres anciens au travers notamment d'opérations d'aménagement des espaces publics, d'équipements publics et de logements.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Produire du logement abordable de qualité dans le parc privé. • Puiser dans le réservoir de logements vacants pour créer un potentiel de développement avec un objectif de 80 logements vacants réhabilités sur la durée du PLH.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation des aides du PIG / Pacte Territorial départemental pour produire une offre de logements conventionnés privés, à adapter localement si le niveau d'incitation du prochain dispositif n'apparaît pas suffisant *. • Mobilisation des procédures de "biens vacants sans maître" et de "biens en état manifeste d'abandon", pour incorporer ces logements dans le patrimoine communal, avec pour finalité une remise sur le marché encadrée (accession ou locatif), voire la création de logements d'urgence ou d'insertion qui font aujourd'hui défaut. Le recours à ces procédures, que toutes les communes ne maîtrisent pas en interne, pourrait bénéficier d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (voir action 8) <p><i>*Le dispositif "Loc'Avantages" prend fin au 31/12/2024. Le gouvernement pourrait proposer une nouvelle mesure ou prolonger l'actuel dispositif, mais aucune information n'a été confirmée à ce jour.</i></p>
 Moyens humains	Temps inclus dans l'action 5
 Moyens financiers	Missions « flash » d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : inclus dans l'action 8

 <p>Modalités de Mise en œuvre</p>	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, ANAH, CD 34 / opérateur PIG – Pacte Territorial, propriétaires privés</p>																					
<p>Renvoi actions connexes / complémentaires</p>	<p>Action 5 - Poursuivre la dynamique d’amélioration de l’habitat privé mise en œuvre sur le territoire</p> <p>Action 8 - Renforcer l’intervention sur le parc dégradé et le parc indigne</p>																					
<p>Calendrier de mise en œuvre</p> <p>Calendrier</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mobilisation du nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Aides aux bailleurs privés</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> <tr> <td>Mobilisation des procédures bien vacant sans maître / bien en état manifeste d’abandon (AMO flash)</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> <td>●</td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Mobilisation du nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Aides aux bailleurs privés	●	●	●	●	●	●	Mobilisation des procédures bien vacant sans maître / bien en état manifeste d’abandon (AMO flash)	●	●	●	●	●	●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																
Mobilisation du nouveau PIG / Pacte Territorial Départemental CD34 - Aides aux bailleurs privés	●	●	●	●	●	●																
Mobilisation des procédures bien vacant sans maître / bien en état manifeste d’abandon (AMO flash)	●	●	●	●	●	●																
<p>Indicateurs de suivi / évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements vacants remis sur le marché tous statuts d’occupation confondus - Nombre de projet locatifs privés accompagnés (cf. bilan PIG / Pacte Territorial départemental) - Niveau de consommation des subventions sur fonds propres en direction des propriétaires bailleurs privés - Nombre de procédures de biens vacants sans maître engagées - Nombre d’opérations publiques en centre ancien réalisées (logements, aménagements espaces publics, équipements) 																					

ACTION 7 - AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DU PARC DE COPROPRIÉTÉS DES CENTRES ANCIENS

Contexte	<p>Près de 270 copropriétés sont recensées sur la Domitienne, rassemblant plus de 1500 logements, soit un peu moins de 10% du parc total du territoire. Trois typologies sont distinguées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur Vendres, des copropriétés de grandes tailles - dont des copropriétés horizontales- construites entre 1975 et 2000 avec pour vocation dominante un usage saisonnier et touristique ; - sur Colombiers, des copropriétés récentes de taille moyenne ; - sur les autres communes, des copropriétés de petites tailles (moins de 5 logements) majoritairement anciennes. <p>C'est en particulier dans cette dernière catégorie que l'on observe une première défaillance : plus de 90% des petites copropriétés sont déclarées sans syndic.</p> <p>Plus largement, seules 122 copropriétés sont inscrites au registre soit 4 copropriétés sur 10 ce qui indique en creux des défaillances si ce n'est une absence totale de gestion.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Se doter d'un outil d'observation spécifique visant à améliorer, par le recueil de données actualisées annuellement, la connaissance du parc de logements en copropriété, et développer des fonctions de veille pour détecter les évolutions négatives. • Initier une culture commune de la copropriété en vue d'améliorer leur gestion et en conséquence, prévenir les dégradations du bâti et les risques de conflits.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place d'un outil d'observation et de repérage - VOC (Veille et Observation des Copropriétés) - dimensionné aux besoins du territoire. L'observation doit permettre le repérage des copropriétés nécessitant un accompagnement*. Au terme de 3 années d'observation, une évaluation de la situation pourra le cas échéant conduire à mobiliser un dispositif d'accompagnement spécifique selon la volumétrie et les problématiques identifiées. La mise en place d'un POPAC, dispositif visant à accompagner les copropriétés vers une meilleure organisation (règlement intérieur, gestion....) et vers des travaux, de manière précoce afin de résorber les problèmes rencontrés le plus en amont possible, pourra ainsi être étudiée. • Actions de sensibilisation aux règles de la copropriété au travers de campagnes d'information (newsletters / articles détaillant les règles de la copropriété et les bonnes pratiques), d'actions de formation des acteurs (membres du conseil syndical et copropriétaires) sur la gestion de la copropriété et les obligations légales. Cette action pourrait être menée en lien avec l'ADIL comme sur d'autres territoires. <p><i>*Une orientation des adresses est possible vers le PIG départemental (pour mémoire le PIG comporte un objectif de traitement de 45 logements en copropriétés sur l'ensemble du territoire du PIG uniquement sur la thématique énergie).</i></p>

 Moyens humains	0,1 EPT pour le suivi et le pilotage des actions																					
 Moyens financiers	<ul style="list-style-type: none"> • Actions de formation/ sensibilisation : intervention ADIL (à chiffrer) • VOC : 30 000 € HT sur 3 ans dont 50% pris en charge par l'Anah soit 5 000 € HT/an de reste à charge pour La Domitienne et un total de 15 000 € sur 3 ans 																					
 Modalités de Mise en œuvre	Pilotage : Communauté de communes La Domitienne Partenaires : ADIL et ANAH																					
Renvoi actions connexes / complémentaires	Action 5 - Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé mise en œuvre sur le territoire																					
Calendrier de mise en œuvre <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> 2025 2026 2027 2028 2029 2030 </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Outil d'observation et de repérages des copropriétés de centres anciens</td> <td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td> </tr> <tr> <td>Evaluation / Réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement dédié</td> <td></td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Actions de sensibilisation aux règles de la copropriété</td> <td></td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td> </tr> </table>		Outil d'observation et de repérages des copropriétés de centres anciens	●	●	●	●	●	●	Evaluation / Réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement dédié			●				Actions de sensibilisation aux règles de la copropriété		●	●	●	●	●
Outil d'observation et de repérages des copropriétés de centres anciens	●	●	●	●	●	●																
Evaluation / Réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'accompagnement dédié			●																			
Actions de sensibilisation aux règles de la copropriété		●	●	●	●	●																
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de copropriétés fragiles identifiées - Nombre d'actions de sensibilisation mises en œuvre et nombre de participants - Evolution du nombre d'enregistrements au registre des copropriétés - Evolution du nombre de copropriétés disposant d'une instance de gestion parmi les copropriétés enregistrées (syndic volontaire ou professionnel). 																					




ACTION 8 - RENFORCER L'INTERVENTION SUR LE PARC DÉGRADÉ ET LE PARC INDIGNE

<p>Contexte</p>	<p>La Domitienne comporte un parc de logements potentiellement indignes très largement concentré sur Cazouls-lès-Béziers et Nissan-lez-Ensérune. Sur plus de 1000 logements potentiellement très dégradés, voire indignes, la moitié se situe en effet sur ces 2 communes. Sur l'ensemble du territoire, les situations de mise en sécurité ou d'insalubrité rencontrées ces dernières années ont fait émerger un besoin d'accompagnement renforcé et personnalisé des communes pour définir des stratégies d'intervention, au-delà de la sécurisation des procédures.</p> <p>Pour garantir la qualité de l'offre locative privée, 5 des 8 communes de La Domitienne ont mis en place un permis de louer, aujourd'hui piloté à l'échelon communal. Trois ont récemment conventionné avec la CAF leur permettant de mieux repérer et traiter les logements mis en location sans autorisation préalable sur leurs périmètres. Les bilans de ces dispositifs sont cependant hétérogènes selon l'ancienneté de la mise en œuvre et les moyens humains disponibles.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un logement décent aux habitants et accompagner les ménages concernés par une situation d'insalubrité. • Favoriser la remise sur le marché de logements locatifs de qualité. • Optimiser la mise en œuvre du permis de louer (moyens techniques et humains, capitalisation des expériences) mis en place sur 5 communes • Répondre à la demande des Élus en matière d'accompagnement sur les outils et procédures de lutte contre le logement dégradé et indigne et les stratégies d'intervention.
<p>Déclinaison opérationnelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Optimisation de l'intervention des Permis de Louer communaux, en 2 temps. <ul style="list-style-type: none"> - Organisation d'un premier atelier de travail avec les Maires : partage d'expériences (de façon à identifier et généraliser les bonnes pratiques notamment dans la mise en œuvre des conventions CAF) et perspectives de travail en commun. - Selon les décisions des communes : partage de pratiques OU mise en commun de moyens ou outils OU reprise de la délégation par La Domitienne sur les communes qui le souhaitent. <p>L'orientation des bailleurs vers le PIG / Pacte Territorial Départemental sera systématique en cas de désordre et, le cas échéant, vers le Comité Local de Lutte contre l'Habitat Indigne qui se tient tous les 4 mois.</p> • Mise à disposition d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne Il s'agit de proposer aux communes une AMO sur les volets financiers, techniques ou juridiques pour intervenir efficacement dans les situations d'habitat indigne ou dégradé. Ces AMO "flash" n'excéderont pas 5 jours par commande (eu égard à la réactivité nécessaire dans des situations relevant parfois de l'urgence) et devront rassembler des profils expérimentés sur les champs techniques, juridiques et sociaux. Elles permettront : <ul style="list-style-type: none"> - d'identifier les problématiques, notamment quant à la nature des désordres observés et, le cas échéant, d'orienter rapidement la collectivité sur les mesures d'urgence à prendre ;

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025^{7/4}

Application agréée E-legalite.com

	<ul style="list-style-type: none"> - de choisir la procédure la plus adaptée en la sécurisant d'un point de vue juridique ; - de définir un produit de sortie en cas d'incorporation du bien au patrimoine communal ; - de rechercher les financements possibles afin de réduire les coûts supportés par la commune. <p>Le nombre d'AMO « flash » est estimé à 2 maximum par commune sur la durée du PLH ; elles seront cofinancées à égalité (50%) par La Domitienne et par la commune demandeuse.</p>																												
 <p>Moyens humains</p>	<p>Permis de louer : variable selon maintien des Permis de Louer communaux (0 ETP) ou la reprise de la délégation par la Communauté de communes (selon les conclusions de l'atelier de travail préparatoire)</p>																												
 <p>Moyens financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Atelier de travail avec les Maires sur la mise en œuvre du permis de louer (préparation, animation) : 1 000 € HT • AMO « flash » sur les procédures et outils LHI/ bâti dégradé : 4 000 € HT par bon de commande (fourchette haute, variable selon les situations) soit 16 000 € HT sur la durée du PLH (cofinancement de la commune concernée : 50%) 																												
 <p>Modalités de Mise en œuvre</p>	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, CD34 (délégataire des aides à la pierre), opérateur PIG / Pacte Territorial, ANAH, ARS et CAF</p>																												
<p>Renvoi actions connexes / complémentaires</p>	<p>Action 5 - Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé mise en œuvre sur le territoire</p> <p>Action 6 - Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement</p>																												
<p>Calendrier de mise en œuvre</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2025</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2026</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2027</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2028</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2029</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Atelier de travail avec les Maires sur le permis de louer</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Optimisation des interventions des Permis de Louer communaux</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> <tr> <td>Mise à disposition d'une AMO « flash » sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> </tbody> </table>			2025	2026	2027	2028	2029	2030	Atelier de travail avec les Maires sur le permis de louer	●						Optimisation des interventions des Permis de Louer communaux	●	●	●	●	●	●	Mise à disposition d'une AMO « flash » sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne	●	●	●	●	●	●
	2025	2026	2027	2028	2029	2030																							
Atelier de travail avec les Maires sur le permis de louer	●																												
Optimisation des interventions des Permis de Louer communaux	●	●	●	●	●	●																							
Mise à disposition d'une AMO « flash » sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne	●	●	●	●	●	●																							
<p>Indicateurs de suivi / évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de signalements traités (Cellule LHI) - Nombre de procédures engagées (insalubrité, mise en sécurité, permis de louer, indécence) - Nombre d'AMO « flash » réalisées. 																												

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques

ACTION 9 - DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTES A LA PERTE D'AUTONOMIE




Contexte	<p>La Domitienne, comme l'Hérault et la France métropolitaine dans leur ensemble, est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population ; un indicateur en témoigne : la forte augmentation de l'Indice de Vieillesse de la population, passé de 79 en 2009 à 98 en 2020, ce qui signifie concrètement que la Communauté de commune compte aujourd'hui pratiquement autant de personnes de plus de 65 ans que de jeunes de moins de 20 ans.</p> <p>Or aujourd'hui, le parc de logements, tant public que privé, est marqué par un déficit en petits logements, tandis que le parc ancien, qui accueille une large partie de la population âgée des centres village et centre bourgs, n'est pas adapté à la perte progressive d'autonomie de ses occupants.</p> <p>Conscientes de cette situation, plusieurs communes ont d'ores et déjà mené ou ont en projet des opérations de logements seniors, notamment à loyer modéré pour répondre aux niveaux souvent faibles des pensions de retraite des seniors du territoire.</p> <p>La question du maintien à domicile a également été traitée dans le cadre des PIG successifs ; sur la durée du PIG Hérault Renov' 2019-2024, 132 logements ont bénéficié d'une aide au titre des travaux autonomie sur le territoire de la Domitienne. Le nouveau cahier des charges du PIG / Pacte Territoriale du département de l'Hérault fait référence à un objectif global de 570 logements PO/PB autonomie sur 3 ans, sur l'ensemble des 7 Communautés de communes couvertes par le dispositif ; les objectifs à l'échelle de La Domitienne seront formalisés avant la fin de l'année 2024.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none">• Apporter une réponse adaptée au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap, en diversifiant l'offre proposée, de l'adaptation des logements jusqu'aux structures spécialisées, en passant par l'habitat inclusif et l'habitat intergénérationnel.• Faciliter le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées, qu'ils soient propriétaires ou locataires.• Développer une offre répondant au profil socio-économique des seniors et personnes handicapées du territoire.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none">• Poursuite des efforts d'adaptation des logements du parc privé au travers du volet autonomie du PIG / Pacte territorial départemental ; intégrer à la réflexion l'adaptation des logements aux périodes de canicules, qui seront plus fréquentes et plus longues dans les années futures et ont un impact majeur sur la santé des plus âgés.• Soutenir la production de logements locatifs sociaux adaptés : encourager la labellisation Habitat Seniors Services au travers d'une bonification du règlement d'aides aux bailleurs, à déterminer (voir action 3).

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025⁷⁶

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

	<ul style="list-style-type: none"> • Animer la réflexion sur le développement de l’offre d’habitat inclusif au travers d’un premier atelier de travail en 2026 (analyse des besoins et réponses). Les projets feront l’objet d’une analyse associant communes et bailleurs sociaux, l’enjeu étant de vérifier l’adéquation des projets avec la demande (en termes de publics pressentis) et le contexte urbain (proximité des équipements, services, commerces, arrêt de transports en commun le cas échéant ...) La prise en compte de ces critères pourra conditionner la mobilisation des aides financières de La Domitienne. • Initier une réflexion inter-bailleurs sur les mutations au sein du parc (associant offre adaptée et profil des ménages) dans le cadre des réunions annuelles. 						
 <p>Moyens humains</p>	<p>Temps inclus dans les actions 3 et 5</p>						
 <p>Moyens financiers</p>	<p>Pour rappel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bonus logements HSS éventuel (voir refonte du règlement d’aides prévue en action 3) - Subventions sur fonds propres en direction des particuliers dans le cadre du PIG / Pacte Territorial (voir action 5) 						
 <p>Modalités de mise en œuvre</p>	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, CCAS, CD34 (déléataire des aides à la pierre), opérateur PIG / Pacte Territorial, bailleurs sociaux</p>						
<p>Renvoi actions connexes / complémentaires</p>	<p>Action 3 - Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l’ensemble de La Domitienne</p> <p>Action 5 - Poursuivre la dynamique d’amélioration de l’habitat privé mise en œuvre sur le territoire</p>						
<p>Calendrier de mise en œuvre</p> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> 2025 2026 2027 2028 2029 2030 </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">Volet autonomie du nouveau PIG / Pacte territorial départemental</td> <td style="text-align: center;">●●●●●●</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Atelier de travail Elus / bailleurs sur la création de résidences en habitat inclusif</td> <td style="text-align: center;">●</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Accompagnement à la production de logements sociaux adaptés / résidences inclusives</td> <td style="text-align: center;">●●●●●</td> </tr> </table>		Volet autonomie du nouveau PIG / Pacte territorial départemental	●●●●●●	Atelier de travail Elus / bailleurs sur la création de résidences en habitat inclusif	●	Accompagnement à la production de logements sociaux adaptés / résidences inclusives	●●●●●
Volet autonomie du nouveau PIG / Pacte territorial départemental	●●●●●●						
Atelier de travail Elus / bailleurs sur la création de résidences en habitat inclusif	●						
Accompagnement à la production de logements sociaux adaptés / résidences inclusives	●●●●●						
<p>Indicateurs de suivi / évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de LLS adaptés produits - Nombre de logements adaptés en structures alternatives de type résidences autonomie, résidences inclusives / Maison en Partage ; taux de remplissage et adéquation entre financement (PLUS, PLS, PLAi) et revenus des ménages. - Mise en relation entre la demande et l’offre : nombre de dossiers ayant abouti à un relogement au sein du parc social. 						



- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- Nombre d'établissements et places en EHPAD.- Nombre de dossiers "autonomie" accompagnés dans le parc privé (Cf. PIG / Pacte Territorial) |
|--|---|

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025^{7/8}

Application agréée E-legalite.com

ACTION 10 - ANTICIPER LES OBLIGATIONS FUTURES EN MATIÈRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Contexte	<p>Le prochain Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, dont la révision est attendue courant 2025, doit imposer de nouvelles obligations à la Domitienne, la commune de Cazouls-lès-Béziers ayant dépassé le seuil des 5 000 habitants (5 241 habitants selon l'INSEE 2021). La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose en effet l'adoption dans chaque département d'un schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens et l'obligation pour toute commune de plus de 5 000 habitants de disposer d'une infrastructure d'accueil.</p> <p>Pour rappel, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage est une compétence obligatoire des Communautés de communes depuis la Loi NOTRe du 7 Août 2015.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les obligations qui devraient être faites à La Domitienne par le prochain Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. • Être force de proposition auprès des Services de l'Etat lors de la révision du Schéma.
Déclinaison opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Cadrage des attentes de l'Etat concernant le niveau d'équipement potentiellement attendu sur La Domitienne et participation à l'élaboration du nouveau Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage. • Prospection foncière, en étroite concertation avec la commune ou les communes ciblées, visant à recenser et analyser les sites potentiellement adaptés et mobilisables pour la réalisation du ou des équipements attendus, en concertation avec la DDTM. Définition d'une grille d'analyse multi-critères permettant, sur la base de critères objectifs, de sélectionner le site le plus adapté. • Programmation du ou des équipements en parallèle, le cas échéant de la mise en place des outils de maîtrise foncière et règlementaires (emplacement réservé, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme).
 Moyens humains	0,1 ETP en suivi-animation de l'action
 Moyens financiers	<p>Prospection foncière : en interne (Service Aménagement du Territoire et communes) Coût de réalisation : sera défini ultérieurement selon type d'équipement prescrit par le SDAHGV) Gestion : coût annuel à définir ultérieurement.</p>



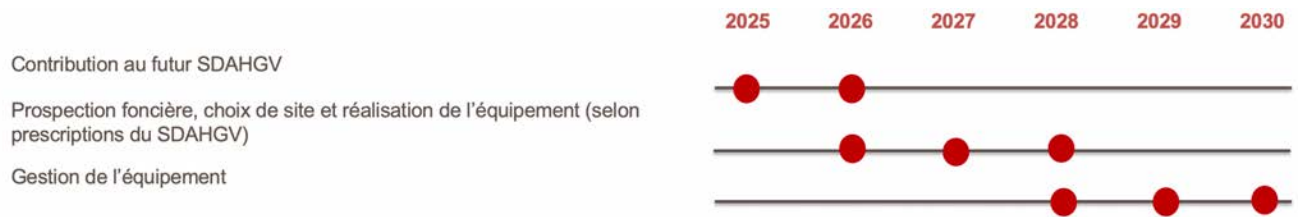
Modalités de mise en œuvre

Pilotage : Communauté de communes La Domitienne, Commune de Cazouls-lès-Béziers

Partenaires : Communes, DDTM 34

Renvoi actions connexes / complémentaires

Calendrier de mise en œuvre



Indicateurs de suivi / évaluation

- Respect du calendrier : identification d'un foncier potentiel ; acquisition foncière ; adaptation, le cas échéant, du document d'urbanisme
- Réalisation de l'équipement attendu par le SDAHGV




REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

ACTION 11 – AMELIORER LA GESTION LOCALE DES SITUATIONS D'URGENCE ET DE PRECARTIÉ









<p>Contexte</p>	<p>La Domitienne accueille une population globalement plus aisée que la population héraultaise dans son ensemble, mais abrite dans le même temps, des situations de précarité à ne pas ignorer : plus d'un quart des jeunes de moins de 30 ans et près d'un tiers des locataires vivent sous le seuil de pauvreté.</p> <p>Le contexte économique durcit l'accès au logement pour les ménages les plus modestes. Le parc locatif est en forte tension avec des niveaux de loyers à la relocation en augmentation (490 € pour un T2, 935 € pour un T4) et le parc locatif social, même s'il a fortement augmenté au cours des dernières années, ne suffit pas à répondre à la demande des ménages les plus modestes (pouvant prétendre à un logement très social PLAi).</p> <p>En l'absence d'hébergement d'urgence et eu vu de la faiblesse de l'offre d'insertion sur La Domitienne (1 seul logement en sous location à bail glissant recensé) es demandeurs sont orientés vers les structures existantes sur Béziers, qui font elles-mêmes à une saturation de leur capacité d'accueil.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la prise en charge des besoins en hébergement d'urgence émanant du territoire de La Domitienne • Améliorer la fluidité des parcours d'insertion pour les plus précaires présents sur le territoire de la Domitienne
<p>Déclinaison opérationnelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Diffuser à l'échelle de chaque commune la connaissance des dispositifs existants sur le territoire et les territoires voisins en matière d'hébergement d'urgence ; s'appuyer pour cela sur les instances de travail en commun des CCAS (réunions mensuelles). • Développer l'intermédiation locative : appuyer la mise en service de 2 logements intermédiaires supplémentaires (de type sous-location à bail glissant) à minima, en lien avec le PIG / Pacte Territorial départemental d'une part (pour capter des logements conventionnés très social dans le parc privé), avec les bailleurs sociaux d'autre part. • Renforcer la connaissance et l'information autour des publics cibles : mener une action d'information sur les AIVS pour une meilleure implication des bailleurs privés. • Renforcer la fraction très sociale du parc locatif public, de façon à permettre aux publics en situation de précarité d'accéder au logement de droit commun, par le biais du logement social. 30% à minima des logements sociaux produits sur La Domitienne sur la durée du PLH seront des logements très sociaux ; 105 logements PLAi devraient ainsi à minima être produits sur les 6 prochaines années. Pour répondre aux objectifs du Logement d'abord et du PDALHPD, une attention sera également portée à la possible création de PLAi adaptés, destinés aux publics les plus précaires et bénéficiant d'une importante subvention directe de l'Etat, en contrepartie de loyers de sortie inférieurs aux loyers plafonds PLAi.

	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la production de logements à loyers très sociaux au sein du parc privé 						
 Moyens humains	Temps inclus dans les actions 3 et 5						
 Moyens financiers	Coût inclus dans actions 3 et 5						
 Modalités de mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : Communes, CCAS, bailleurs sociaux, CD 34 / opérateur PIG – Pacte Territorial</p>						
Renvoi actions connexes / complémentaires	<p>Action 3 - Poursuivre la production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de La Domitienne</p> <p>Action 5 - Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé mise en œuvre sur le territoire</p>						
Calendrier de mise en œuvre							
	<div style="text-align: center;"> 2025 2026 2027 2028 2029 2030 </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Mise en commun des pratiques concernant l'hébergement d'urgence (CCAS)</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">●●●●●●</td> </tr> <tr> <td>Information / concertation sur les AIVS à destination des bailleurs privés</td> <td style="text-align: center;">●●</td> </tr> <tr> <td>Mise en service de 2 logements intermédiaires supplémentaires</td> <td style="text-align: center;">●●●</td> </tr> </table>	Mise en commun des pratiques concernant l'hébergement d'urgence (CCAS)	●●●●●●	Information / concertation sur les AIVS à destination des bailleurs privés	●●	Mise en service de 2 logements intermédiaires supplémentaires	●●●
Mise en commun des pratiques concernant l'hébergement d'urgence (CCAS)	●●●●●●						
Information / concertation sur les AIVS à destination des bailleurs privés	●●						
Mise en service de 2 logements intermédiaires supplémentaires	●●●						
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de PLAI réalisés - Nombre de logements accompagnés en intermédiation locative produits - Nombre de contrat AIVS sur le territoire de La Domitienne - Nombre de rencontres inter-CCAS 						

Orientation 5 : Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne

ACTION 12 – METTRE EN PLACE LES INSTANCES DE PILOTAGE, DE COORDINATION ET LES OUTILS DE SUIVI ET DE PARTAGE

<p>Contexte</p>	<p>LE PLH 2025-2030 s'inscrit dans le prolongement d'un premier document stratégique 2017-2023 qui permis la mise en place d'un certain nombre d'instances de pilotage et de travail qu'il convient aujourd'hui de conforter et de doter d'outils efficaces de suivi et d'évaluation.</p> <p>Les entretiens menés avec les Elus communaux ont d'ailleurs mis en exergue leur souhait de faire du PLH un outil dynamique et vivant de la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire.</p>
<p>Objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluer régulièrement l'atteinte des objectifs fixés par le PLH • Favoriser les moments et instances de partage et de concertation avec les partenaires et acteur de la politique de l'habitat et du logement sur le territoire, • Privilégier le contact direct avec les Elus et le partage d'expériences entre communes.
<p>Déclinaison opérationnelle</p>	<p>Piloter et animer le PLH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser les instances de pilotage du PLH : Comité de pilotage annuel ouvert à l'ensemble des acteurs et partenaires de la politique de l'habitat de La Domitienne. Le bilan annuel du PLU et les adaptations éventuelles des actions mises en œuvre feront quant à eux l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire. • Organiser des entretiens individuels en début d'année avec les Elus de chaque commune : point sur les actions menées au cours de l'année précédente (notamment programmes ou missions engagées) ; actualisation du tableau de bord communal et de l'Atlas foncier ; recensement des programmes prévus sur l'année et des besoins éventuels d'assistance (appui à l'adaptation du document d'urbanisme, participation technique ou financière ...). • Organiser des moments d'échanges avec les Elus (par exemple organisation d'un atelier de travail sur le permis de louer, en préalable à une mise en commun des pratiques voire une mutualisation des moyens), les bailleurs sociaux (rencontres annuelles). <p>Observer et suivre la politique de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier, conformément à l'article R.302-1-4 du Code de la Construction et de l'Habitat ; cet observatoire, adapté au contexte et enjeux locaux, portera notamment sur les thématiques suivantes. <ul style="list-style-type: none"> ○ Marchés fonciers et immobiliers ○ Analyse de l'offre foncière (en extension et réinvestissement urbain) sur la base de l'Atlas foncier établi dans le cadre de la révision du PLH,

	<p>actualisé par le suivi des PC et PA et les entretiens annuels avec les Elus communaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Parc de logements locatifs sociaux et demande locative sociale ○ Parc de logements en accession sociale et parc privé ○ Repérage de l'habitat indigne et suivi des actions de lutte contre l'habitat indigne ○ Copropriétés <p>Cet observatoire sera mis en place avec l'aide d'un prestataire externe (année 1 voire années 1 et 2) puis pourra dans un second temps être internalisé, une fois les process (SIG) mis en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place les outils de communication de l'Observatoire en direction des partenaires (Copil annuel) et de la population de La Domitienne (bilan annuel synthétique)
 Moyens humains	0,2 ETP + SIG (0,2 ETP à partir de 2027)
 Moyens financiers	<p>Construction Observatoire de l'Habitat et du Foncier : 10 000 € Gestion en régie sur les années suivantes. Adhésion à l'Observatoire de l'Habitat du CD 34 : 3 500 € /an</p>
 Modalités de mise en œuvre	<p>Pilotage : Communauté de communes La Domitienne</p> <p>Partenaires : DREAL LR, DDTM, Département 34, ADIL, bureau d'études (en phase démarrage de l'Observatoire).</p>
Renvoi actions connexes / complémentaires	Ensemble des actions du PLH
Calendrier de mise en œuvre	
	2025 2026 2027 2028 2029 2030
Comité de pilotage annuel	
Entretiens annuels avec les Elus communaux	
Entretiens annuels avec les bailleurs sociaux	
Observatoire de l'Habitat et du Foncier	
Actions de communication	
Indicateurs de suivi / évaluation	<ul style="list-style-type: none"> - Régularité des Comité de pilotage - Entretiens annuels avec les Elus communaux - Nombre de rencontres et ateliers partenariaux

Synthèse financière du PLH 2025-2030

	Montant annuel	Montant total sur la durée du PLH 2025-2030
Orientation n°1 : Répondre aux perspectives démographiques et économiques du territoire		
Action 1 - Mettre en place une politique foncière		En Interne/EPF
Action 2 - Prendre en compte les enjeux de sobriété foncière		
Guide Orientation d'Aménagement et de Programmation type densification		15 000 €
Etudes urbaines (3 sur la durée du PLH) prise en charge 50%		37 500 €
Orientation n°2 : Développer une politique du logement social solidaire à l'échelle du territoire		
Action 3 - Poursuivre la production de logements locatifs sociaux		
Aides financières à la production de LLS		450 000 €
Contribution aux pénalités SRU de Maraussan		A déterminer
Action 4 - Développer une offre en accession sociale à la propriété		
Aides financières au Prêt Social Location Accession (PSLA)		150 000 €
Convention ADIL		18 000 €
Orientation n°3 : Conforter la politique d'amélioration du parc ancien et de lutte contre l'habitat indigne		
Action 5 - Poursuivre la dynamique d'amélioration de l'habitat privé		
Subventions sur fonds propres PIG / Pacte territorial CD34	Aides aux PO : 65 000 €/an Ingenierie : 45 000 €/an	660 000 €
Subventions sur fonds propres Opérations façades	Aides aux PO : 55 000 €/an Ingenierie : 27 000 €/an	492 000 €
Action 6 - Intensifier la mobilisation du parc existant pour produire du logement		PIG/Pacte et Permis de Louer
Action 7 - Améliorer la connaissance du parc des copropriétés des centres anciens		
Actions de communication avec l'ADIL		En interne
Mise en place d'une Veille et Observation Copropriétés (cofinancement ANAH)	5 000 € / an	15 000 €
Action 8 - Renforcer l'intervention sur le parc dégradé et indigne		
Atelier de travail Maires sur le permis de louer		1 000 €
Coordination permis de louer ou mise en commun des moyens ou transfert	A chiffrer suivant option retenue par atelier des Maires	
AMO "flash" habitat indigne / bâti dégradé (8 sur la durée du PLH)		16 000 €
Orientation n°4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques		
Action 9 - Développer une offre de logements adaptés à la perte d'autonomie		PIG/Pacte Territorial
Action 10 - Anticiper les obligations futures en matière d'accueil des gens du voyage		
Etude foncière dans le cadre de l'obligation du futur Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage		10 000 €
Action 11 - Améliorer la gestion locale des situations d'urgence et de précarité		
Orientation n°5 : Coordonner et animer la politique de l'habitat de La Domitienne		
Action 12 - Mettre en place les instances de pilotage, coordination et les outils de suivi		
Observatoire de l'habitat et du foncier (construction puis gestion en régie)		31 000 €
Bilan mi-parcours du PLH		20 000 €
TOTAL		1 915 500 € soit 319 250 €/an

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025₀₆

Application agréée E-legalite.com

PARTIE 4 - PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALISÉ

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025⁰⁸

Application agréée E-legalite.com

CAZOULS- LES-BEZIERS

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais structurant
- **Densité minimale moyenne** : 24 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%

Urbanis

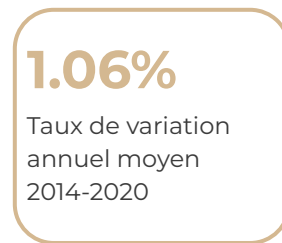
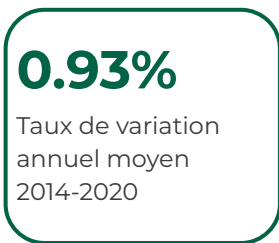


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

CAZOULS-LES-BEZIERS

CHIFFRES CLÉS

Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

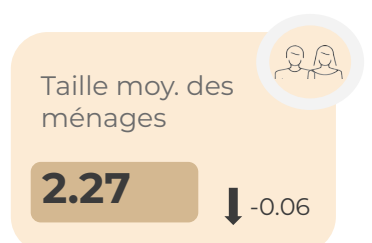
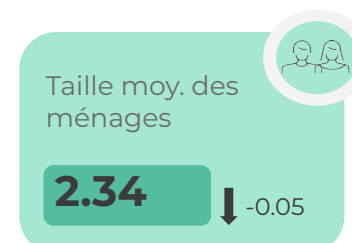
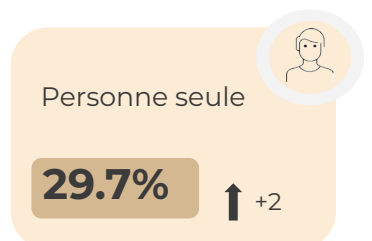
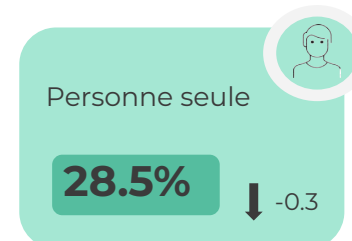
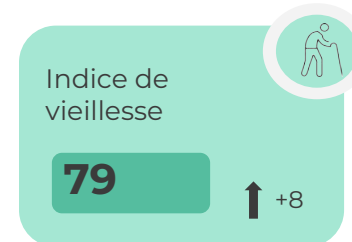
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

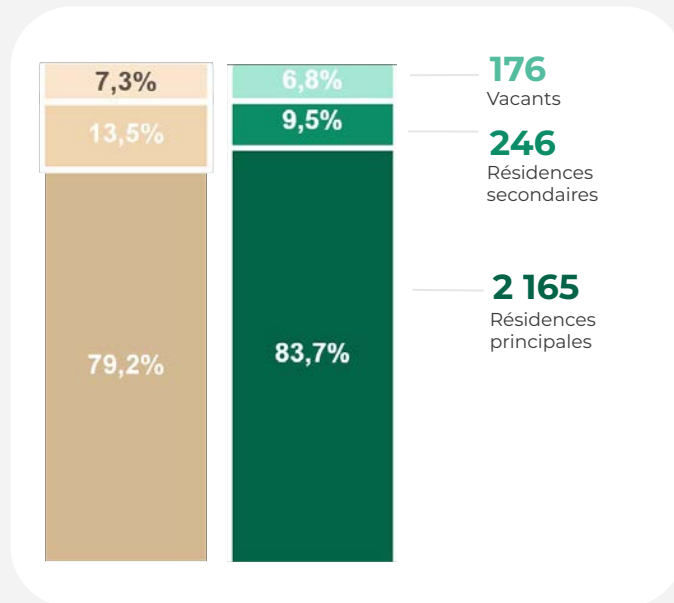
CAZOULS-LES-BEZIERS

PARC DE LOGEMENTS

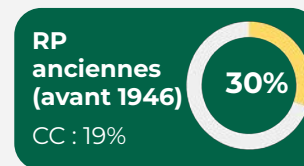
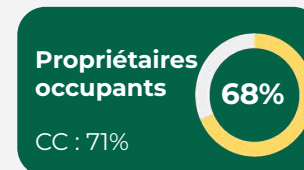
Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

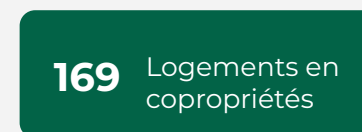
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

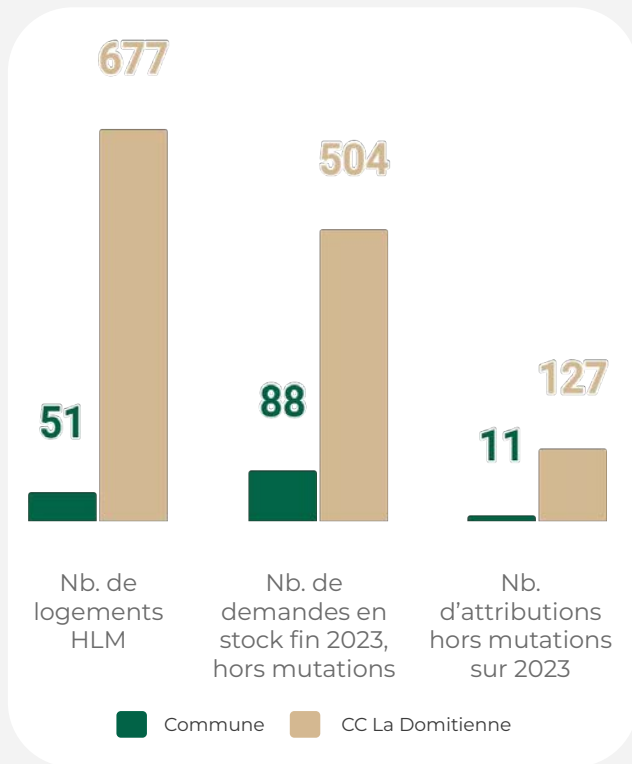
Source : Fichiers Fonciers 2023



CAZOULS-LES-BEZIERS

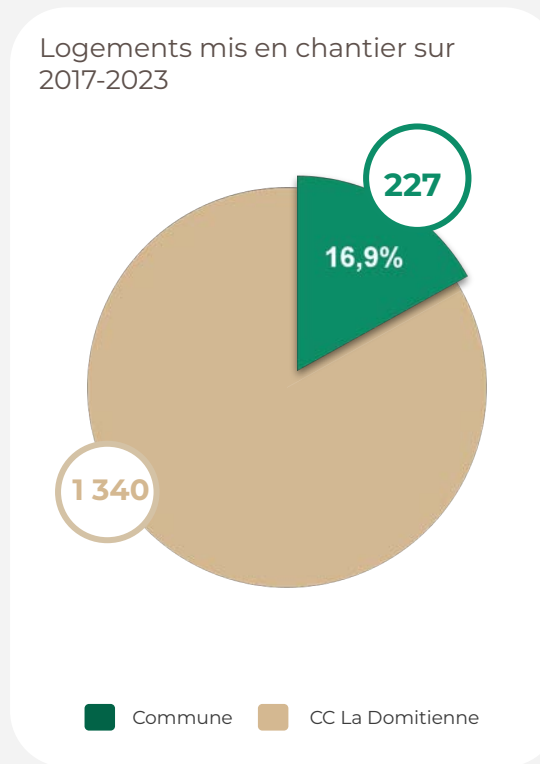
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : RPLS 2023, SNE 2023



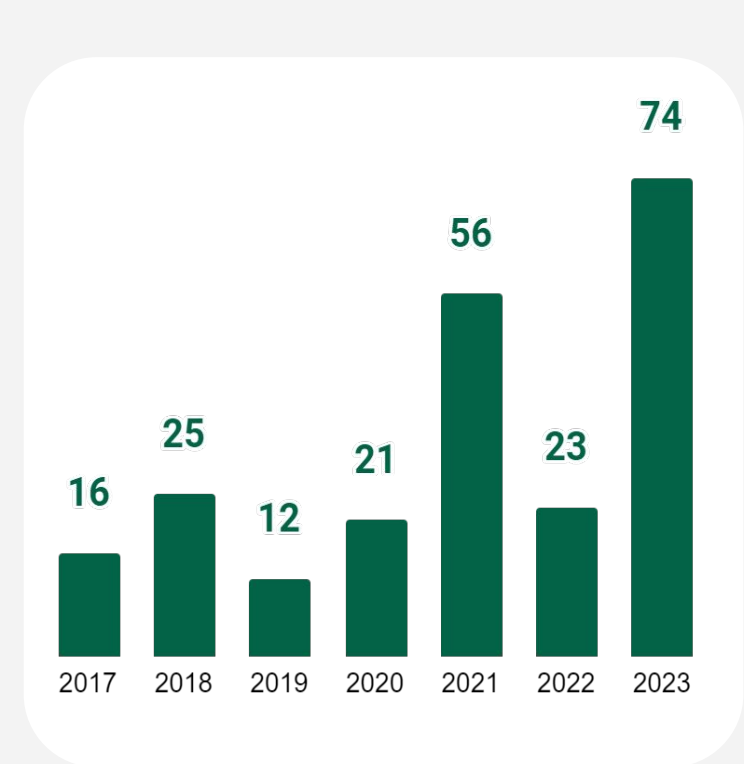
CONSTRUCTION NEUVE

Source : SITADEL2



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



CAZOULS-LES-BEZIERS

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

330

LOGEMENTS À
PRODUIRE
ENTRE 2025-2030

55

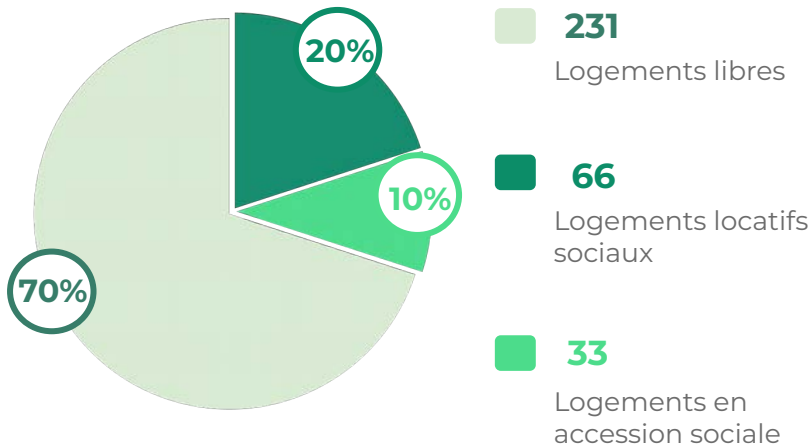
LOGEMENTS À
PRODUIRE EN
MOY./AN

En réinvestissement
urbain



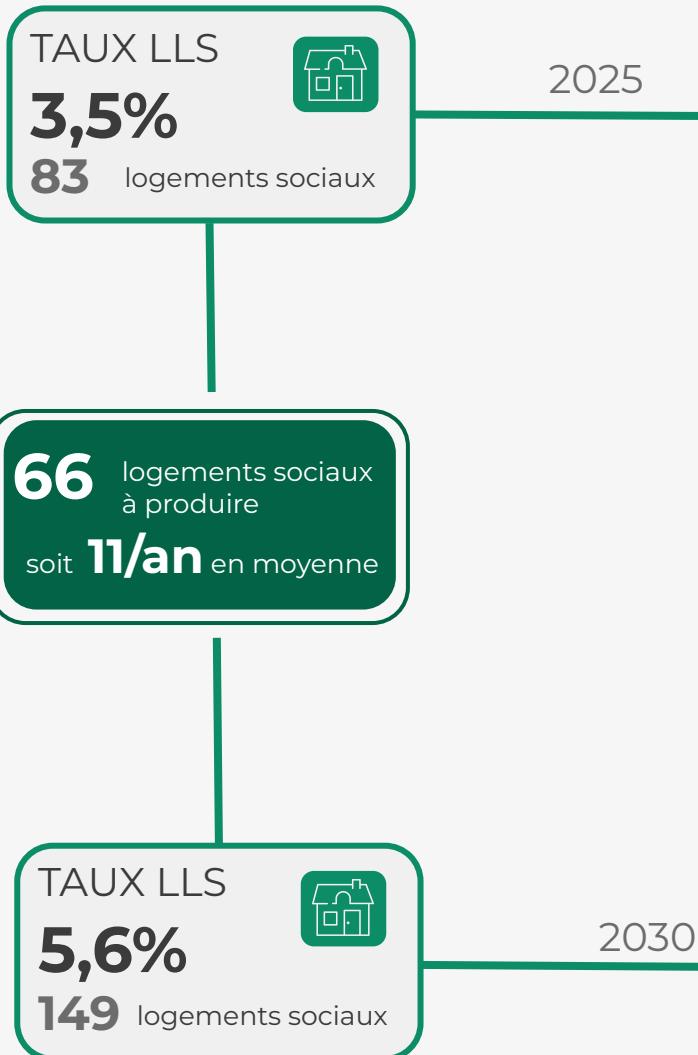
En production en
extension

PRODUITS DE LOGEMENTS



EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



CAZOULS-LES-BEZIERS

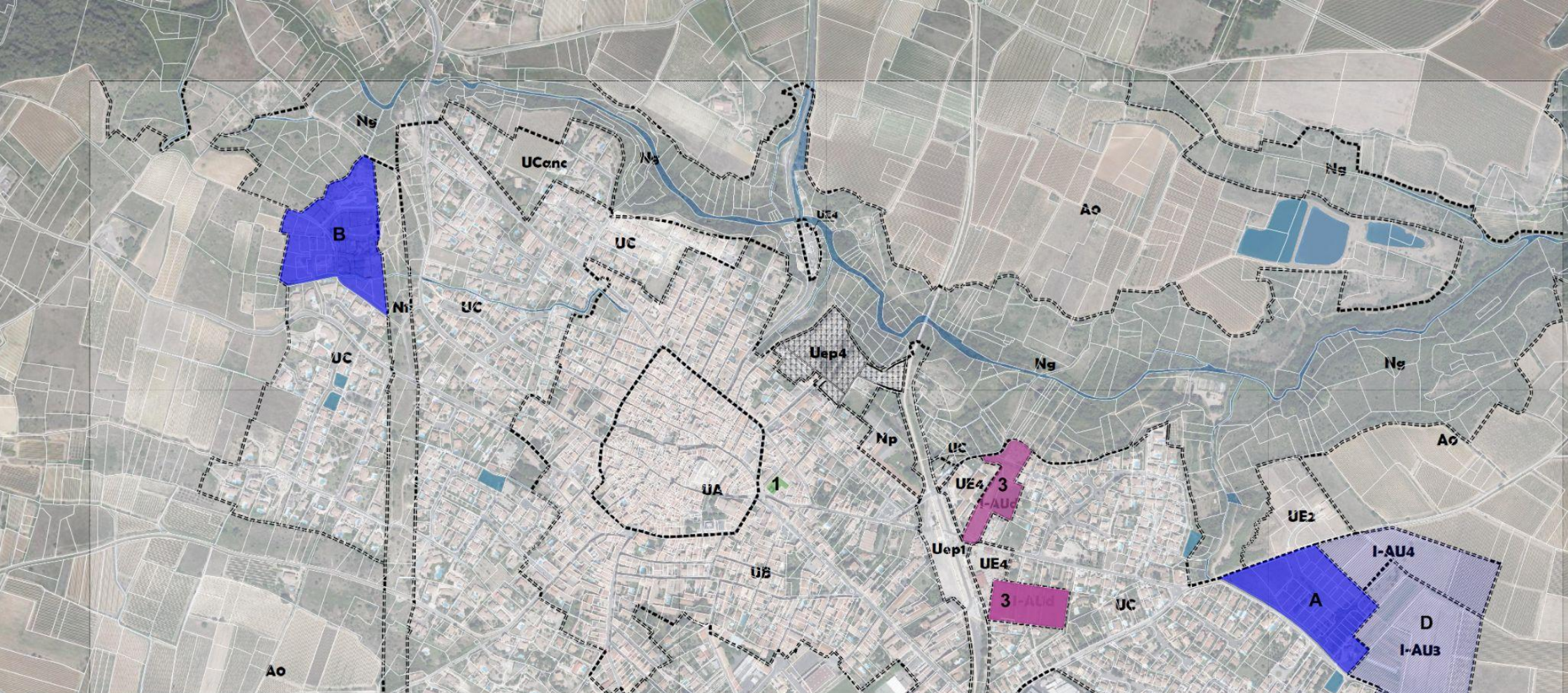
OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU en cours de révision des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 20% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU en cours de révision des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Maîtriser le calendrier de révision du PLU</p> <p>2 - Maîtriser les délais de mise en œuvre de la ZAC multi-sites prévue au projet de PLU (engagement rapide des études techniques et réglementaires)</p> <p>3 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

CAZOULS-LES-BEZIERS

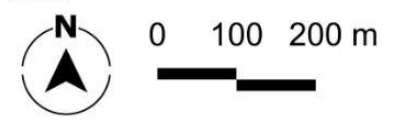
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - Lotissement Combarnaud - Zone AU1 ouverte	6	6		-
B - Les Hauts du Moulin - Zone AU3 ouverte	31	31	12	-
C - Secteur Sud - Zone AU2b ouverte (rattachée au projet de ZAC)	169	169	34	-
D - Projet de ZAC multisite incluant la zone AU0 fermée	316	0		
E - Extension La Margue	15	0		
REINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	50	20	-	-
Division foncières - Diffus	40	16	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Maison des Sociétés	12	12	12	
2 - Projet d'habitat	18	18	2	
Dents creuses				
3 - Terrain Teyssandié + dent creuse (UE reclassées 1AUd au projet de PLU)	20	0		
4 - Terrain Marquet / Ecoles	5	0		
5 - Lotissement Rulladou (fin d'opération)	12	12	12	
6 - La Margue	25	25	4	
Diffus (réalisation d'ici 2040 : 40%)	37	15		
TOTAL	756	324	76	-



Commune de Cazouls-Les-Beziers

- Opérations en dents creues
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet
- Zonage du projet de PLU



REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00468-20250311-25_020_4-DE

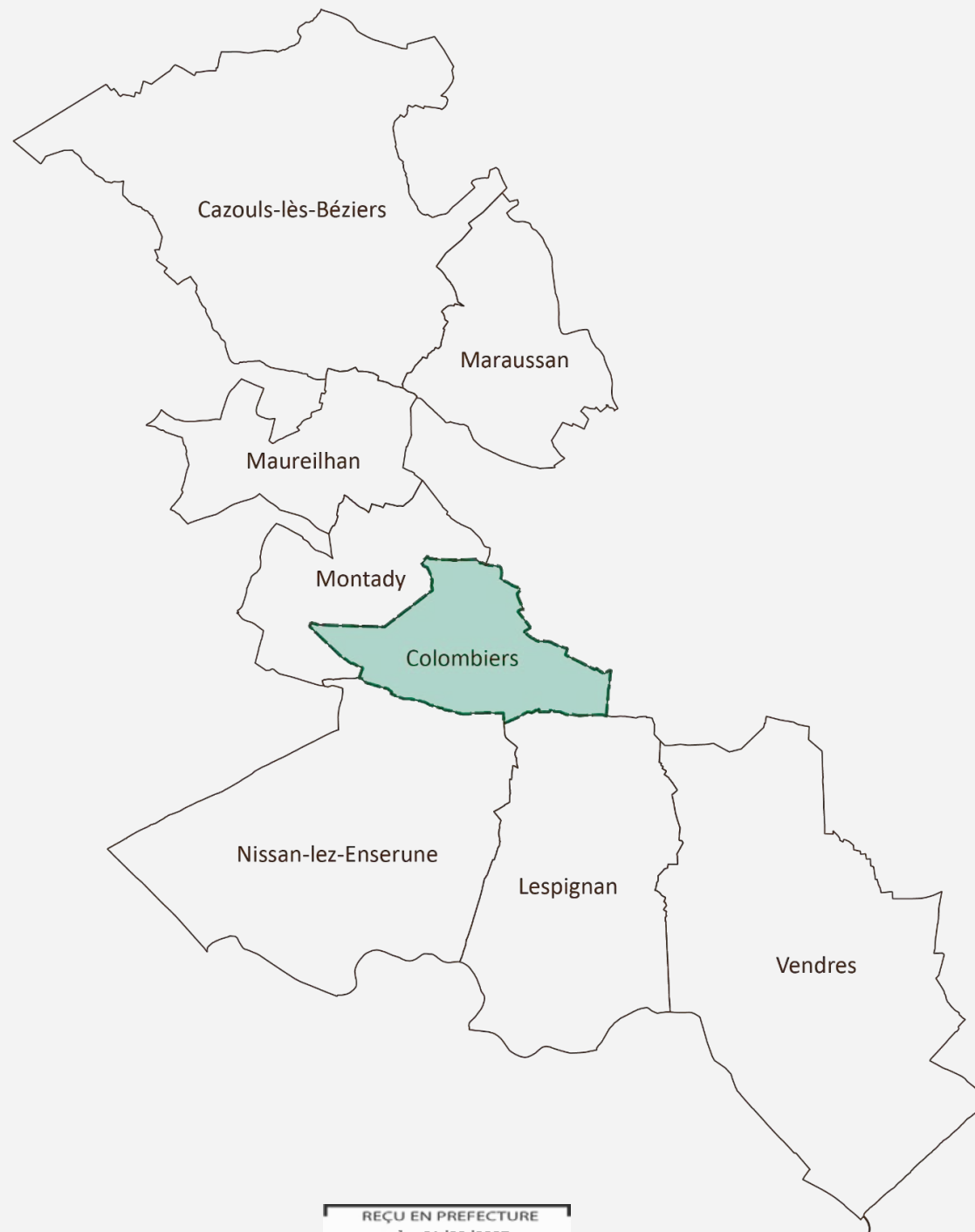
COLOMBIERS

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais structurant
- **Densité minimale moyenne** : 26 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%

Urbanis

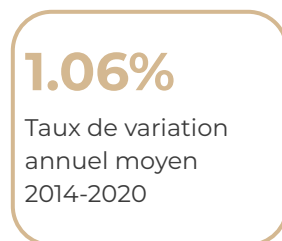
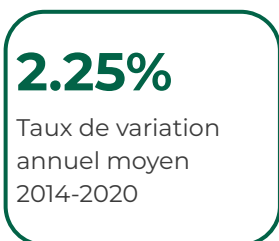


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

COLOMBIERS

CHIFFRES CLÉS

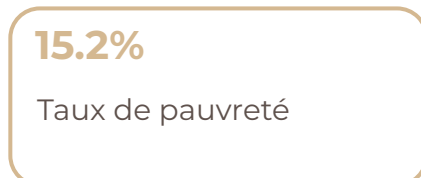
Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

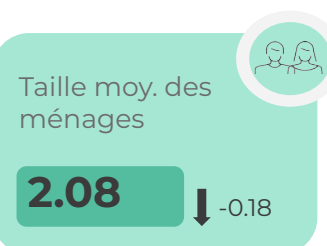
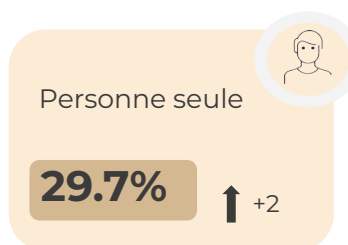
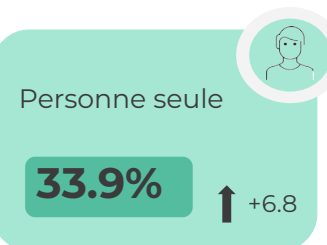
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

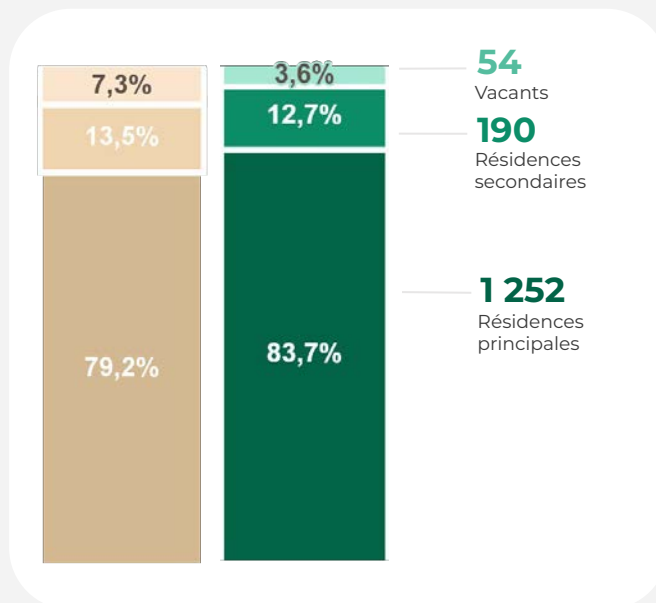
COLOMBIERS

PARC DE LOGEMENTS

Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

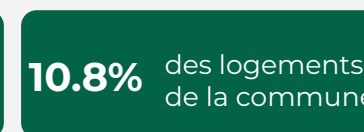
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

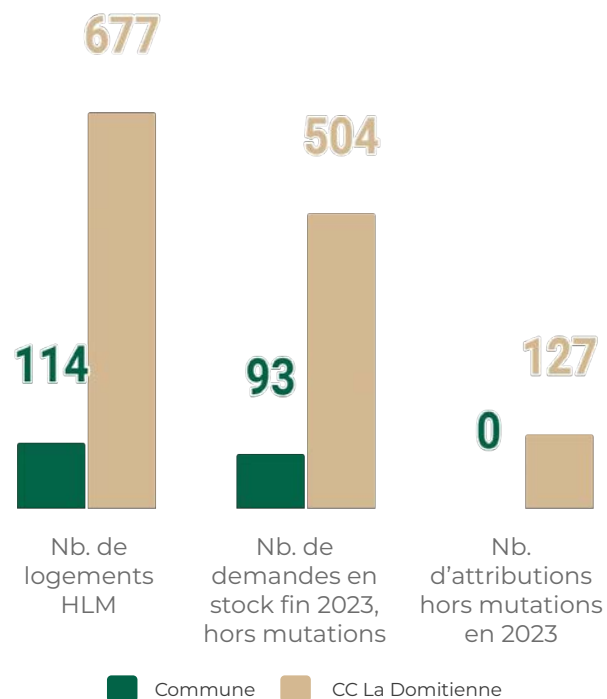
Source : Fichiers Fonciers 2023



COLOMBIERS

PARC LOCATIF SOCIAL

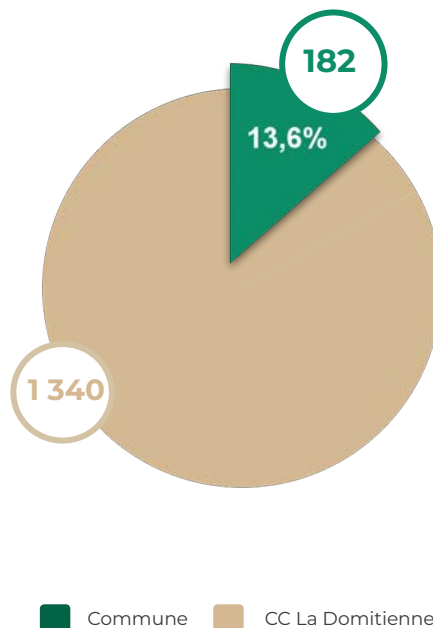
Source : RPLS 2023, SNE 2023



CONSTRUCTION NEUVE

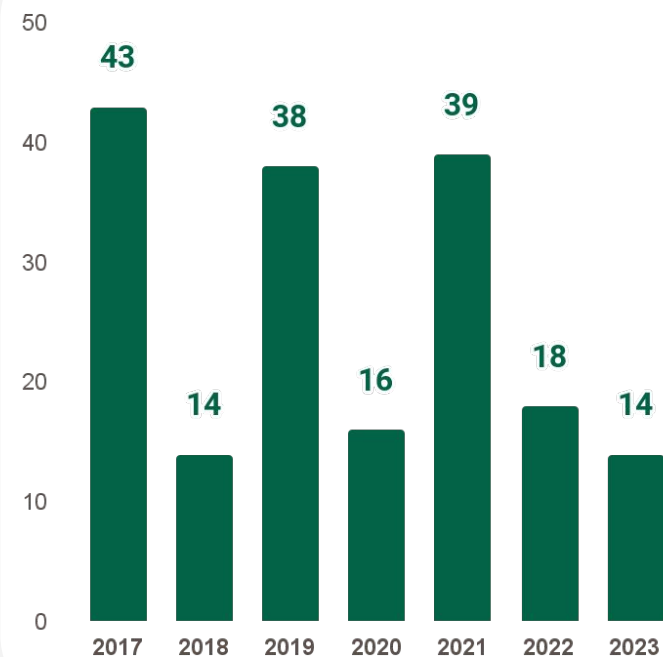
Source : SITADEL2

Logements mis en chantier sur 2017-2023



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



COLOMBIERS

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

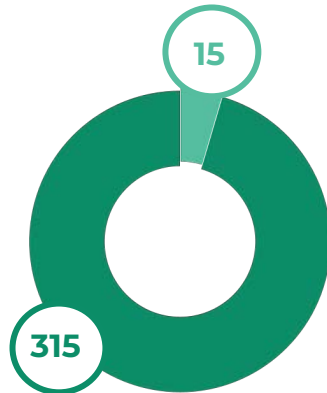
330

LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

55

LOGEMENTS À
PRODUIRE EN
MOY./AN

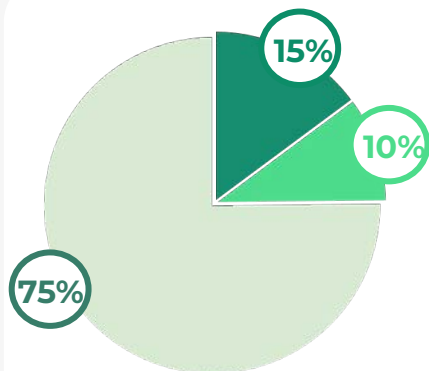
En réinvestissement
urbain



315

En production en
extension

PRODUITS DE LOGEMENTS



248

Logements libres

49

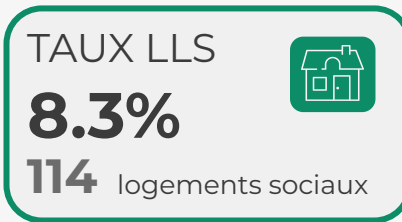
Logements locatifs
sociaux

33

Logements en
accession sociale

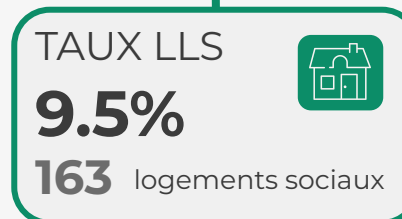
EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



2025

Durée du PLH



2030

COLOMBIERS

OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 15% de LLS de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Adaptation du règlement du PLU pour favoriser le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p> <p>2 - Maîtriser les délais de réalisation des premières phases de la ZAC des Montarels</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>






COLOMBIERS

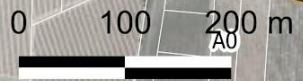
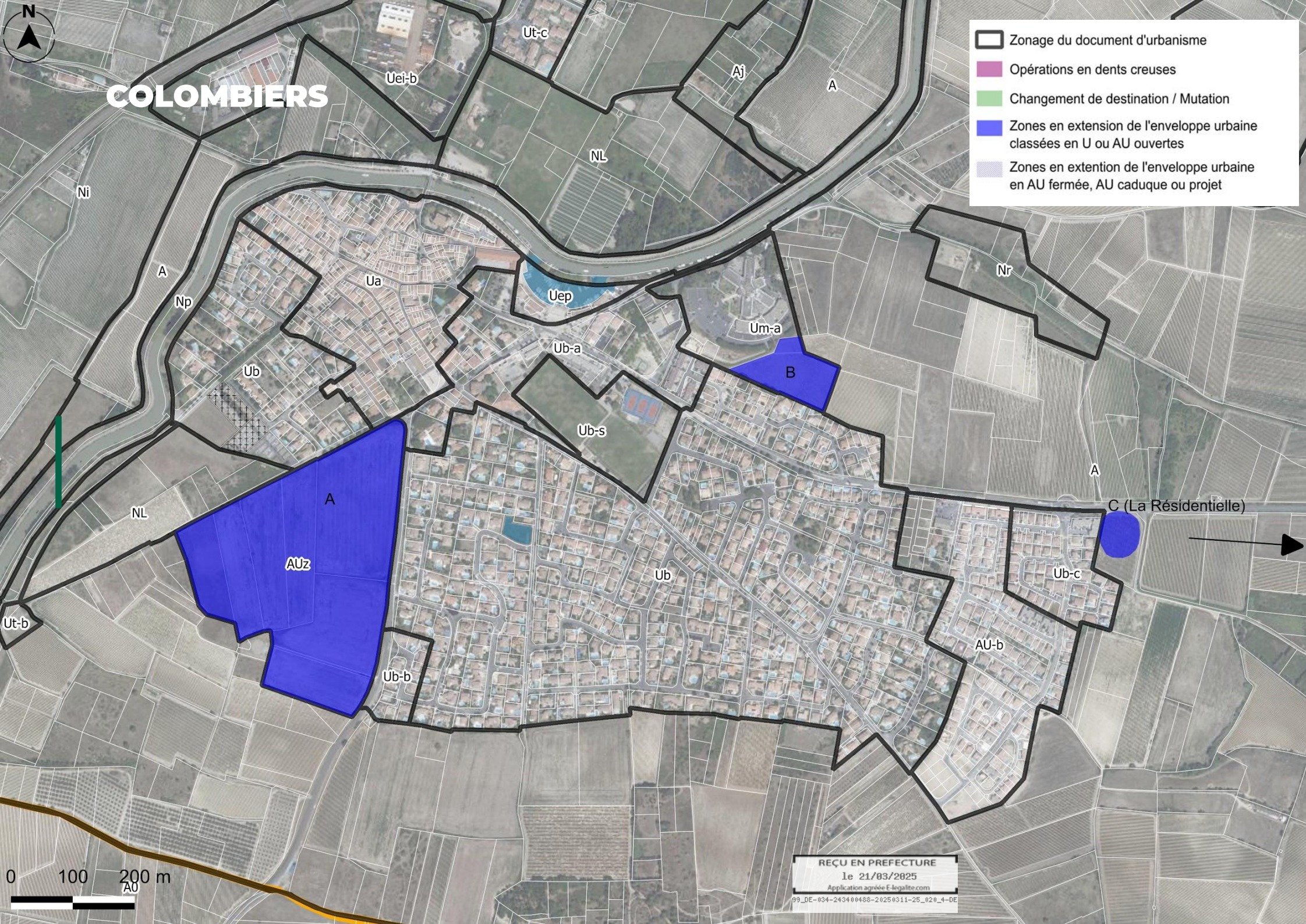
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - ZAC des Montarels - Zone AUz ouverte	250	145	65	-
B - Résidence Séniors DOMITYS	100	100	-	-
C - Résidence Seniors lien EHPAD La Résidentielle	100	70	-	-
RÉINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	17	7	-	-
Division foncières - Diffus	12	5	-	-
Changement de destination/ Mutation	0			
Dents creuses	7	3		
TOTAL	486	330	65	-



COLOMBIERS

-  Zonage du document d'urbanisme
-  Opérations en dents creuses
-  Changement de destination / Mutation
-  Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
-  Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com
 09_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

LESPIGNAN

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais
- **Densité minimale moyenne** : 22 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%

Urbanis

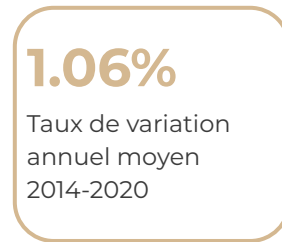
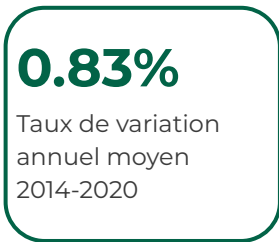
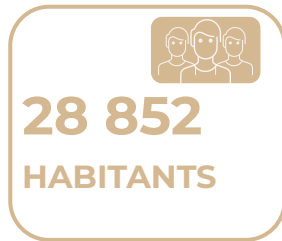


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

LESPIGNAN

CHIFFRES CLÉS

Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

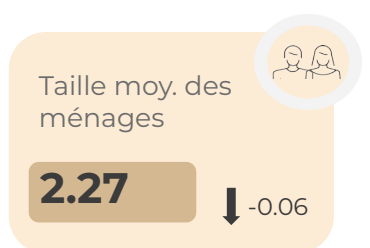
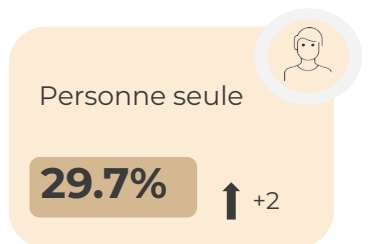
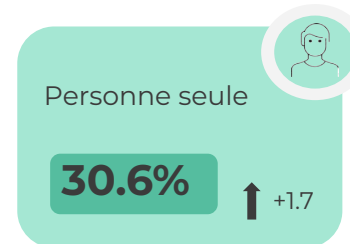
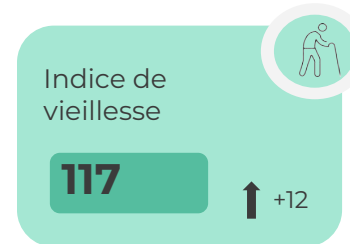
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

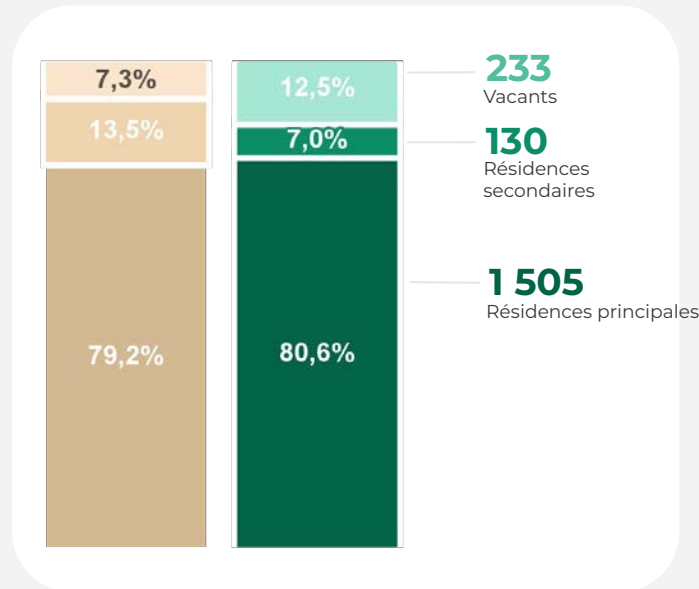
LESPIGNAN

PARC DE LOGEMENTS

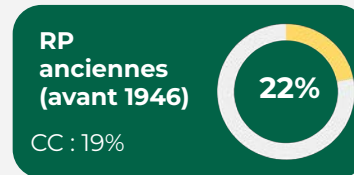
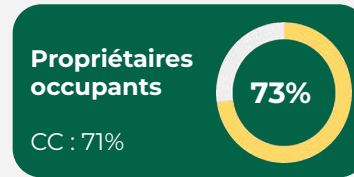
Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

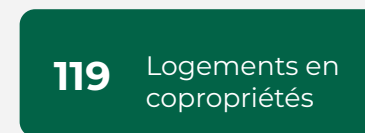
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

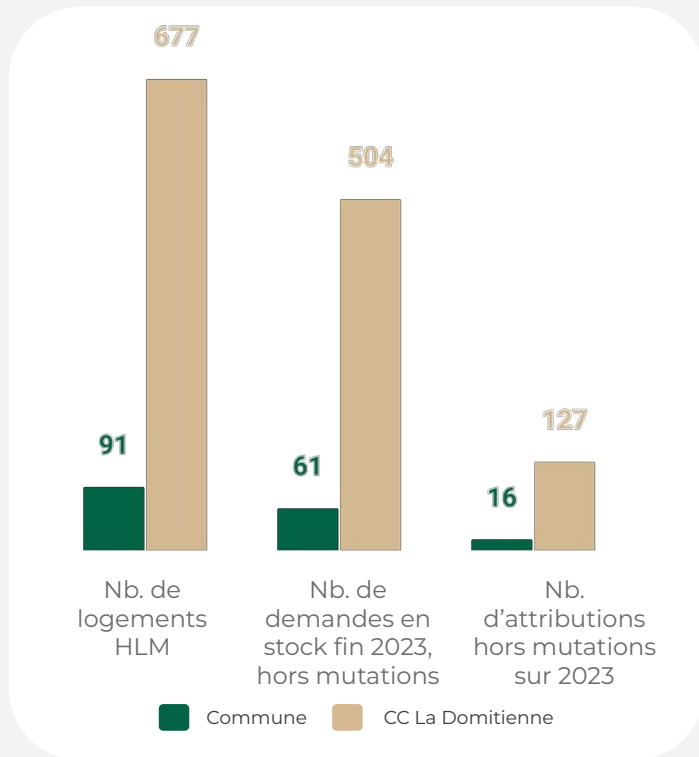
Source : Fichiers Fonciers 2023



LESPIGNAN

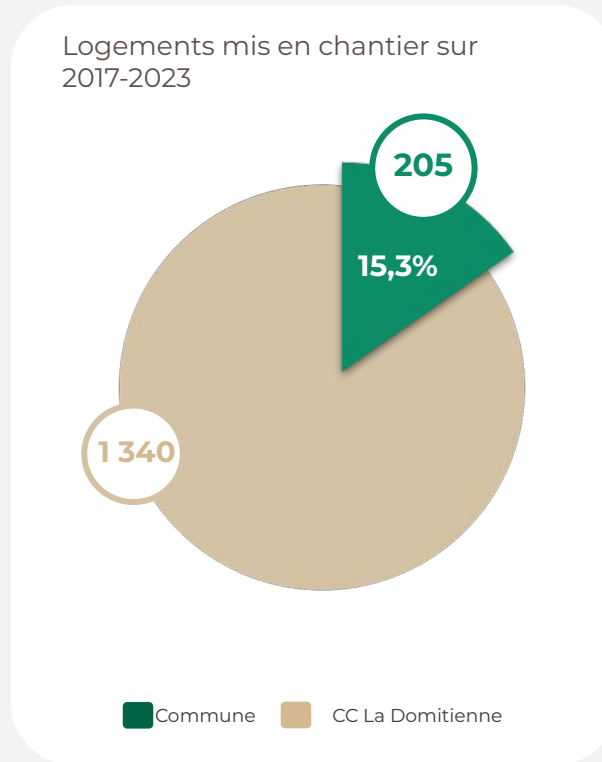
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : RPLS 2023, SNE 2023



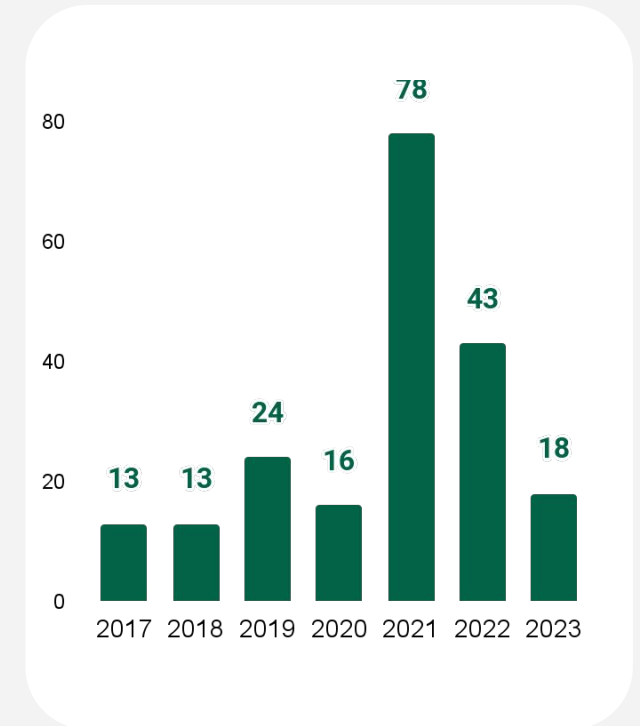
CONSTRUCTION NEUVE

Source : SITADEL2



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2

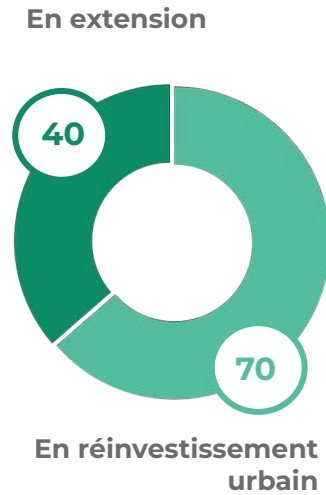


LESPIGNAN

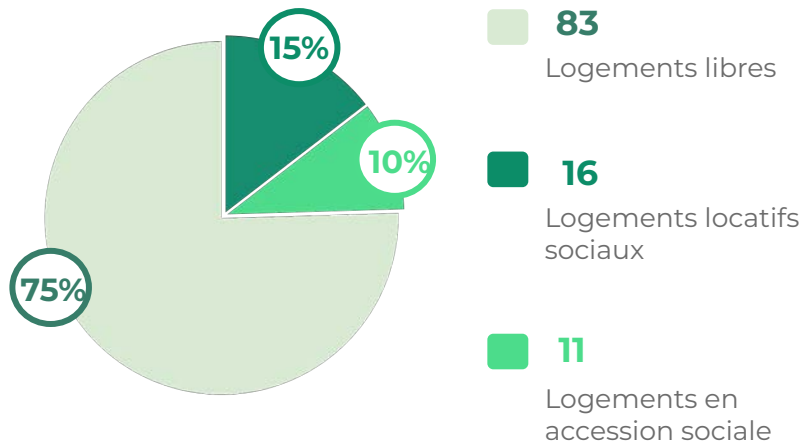
OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

110
LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

18
NOUVEAUX
LOGEMENTS EN
MOY./AN

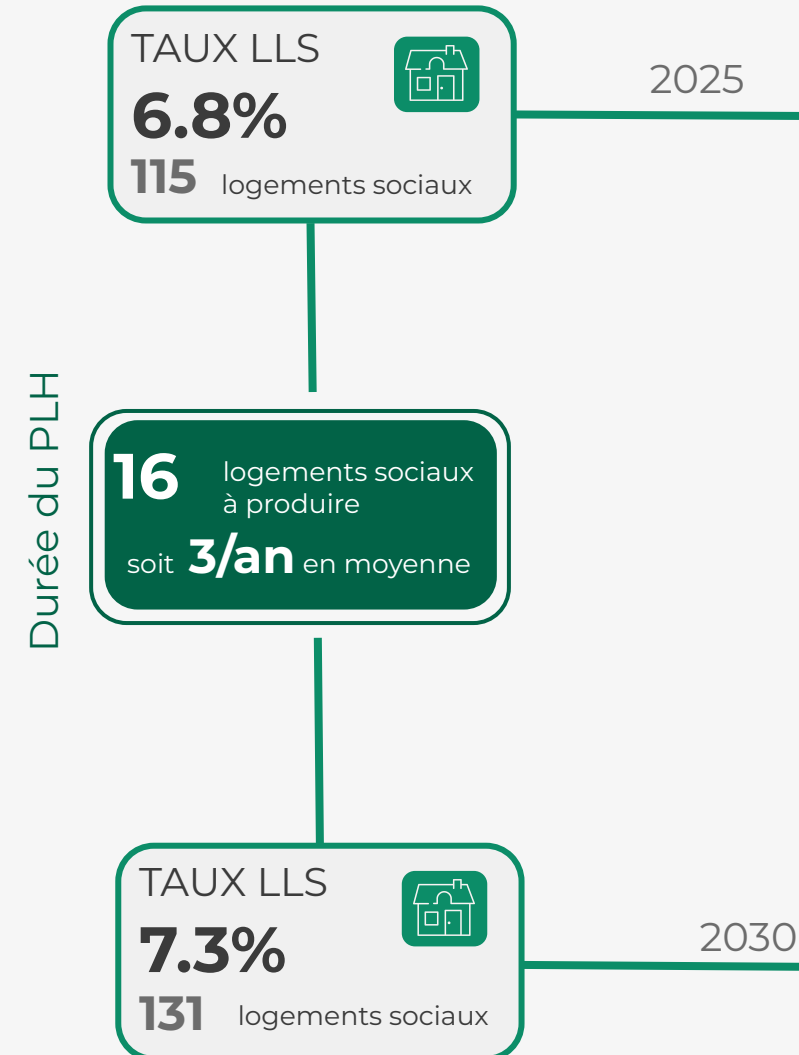


PRODUITS DE LOGEMENTS



EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 15% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Adaptation du règlement du PLU pour favoriser le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

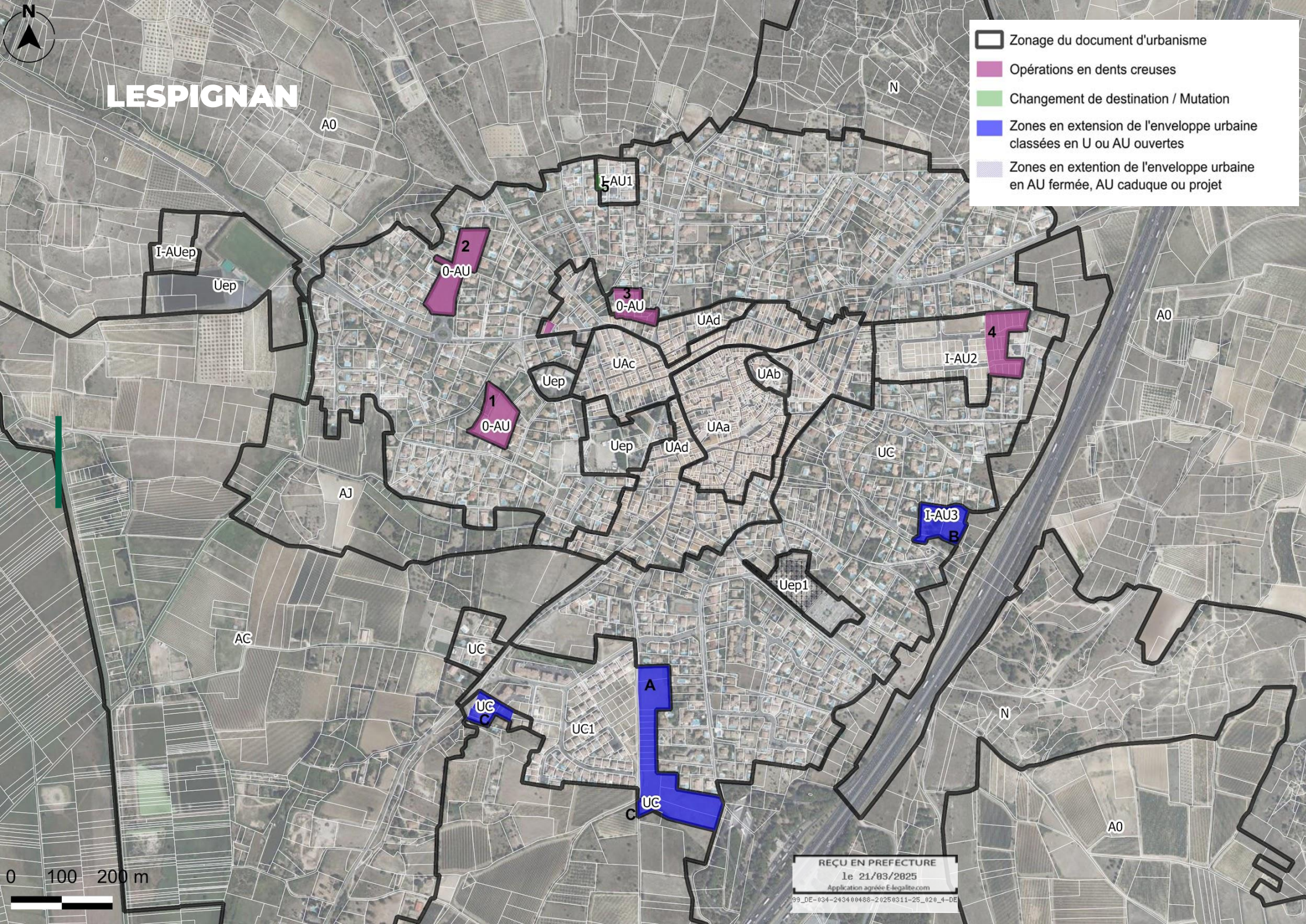
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - ZAC de Camp Redoun - Zone UC1	25	25	-	-
B - Les Hauts de la Méjarié - Zone I-AU3 ouverte	9	9	-	-
C - Parcelles non bâties en extension - Zone UC Sud	4	4	-	-
RÉINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	25	10	-	-
Division foncières - Diffus	42	17	-	-
Changement de destination/ Mutation	0			
Dents creuses				
1 - Secteur AU0	8	8		
2 -Secteur AU0	18	18	6	
3 - Secteur AU0	6	0		
5 - Le Cercle II / Zone I- AU2 ouverte	7	7		
Diffus	55	10		
TOTAL	199	108	6	-



LESPIGNAN

- Zonage du document d'urbanisme
- Opérations en dents creuses
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



0 100 200 m

REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com
 99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

MARAUSSAN

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais
- **Densité minimale moyenne** : 26 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%

Urbanis

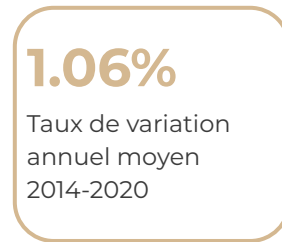
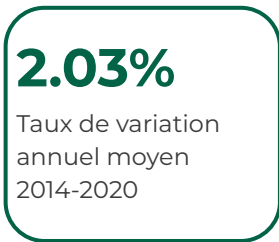
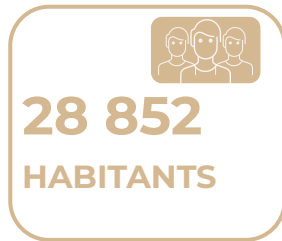


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

MARAUSSAN

CHIFFRES CLÉS

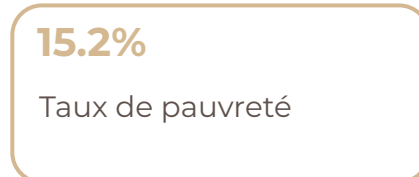
Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

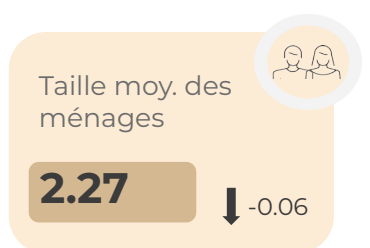
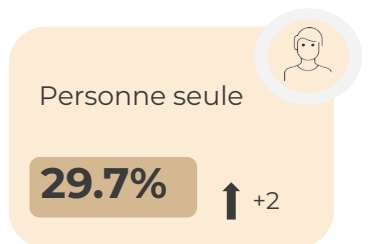
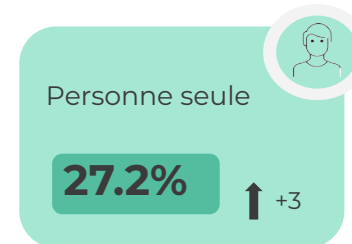
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

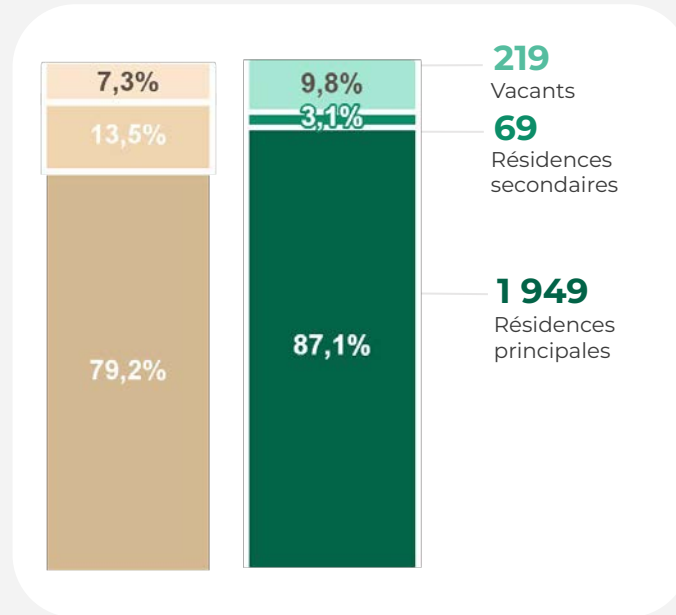
MARAUSSAN

PARC DE LOGEMENTS

Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

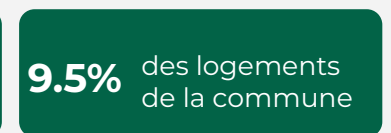
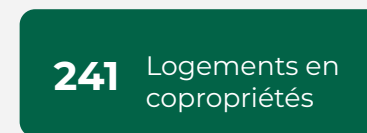
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

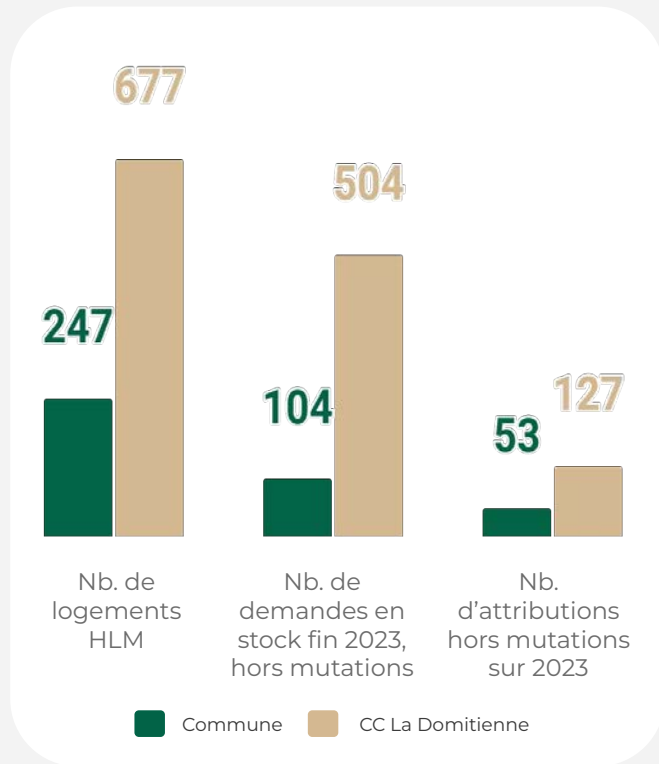
Source : Fichiers Fonciers 2023



MARAUSSAN

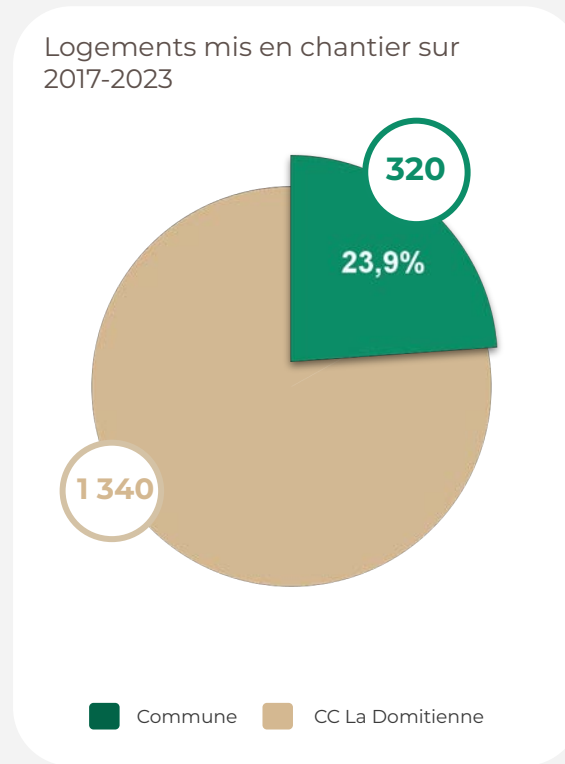
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : RPLS 2023, SNE 2023



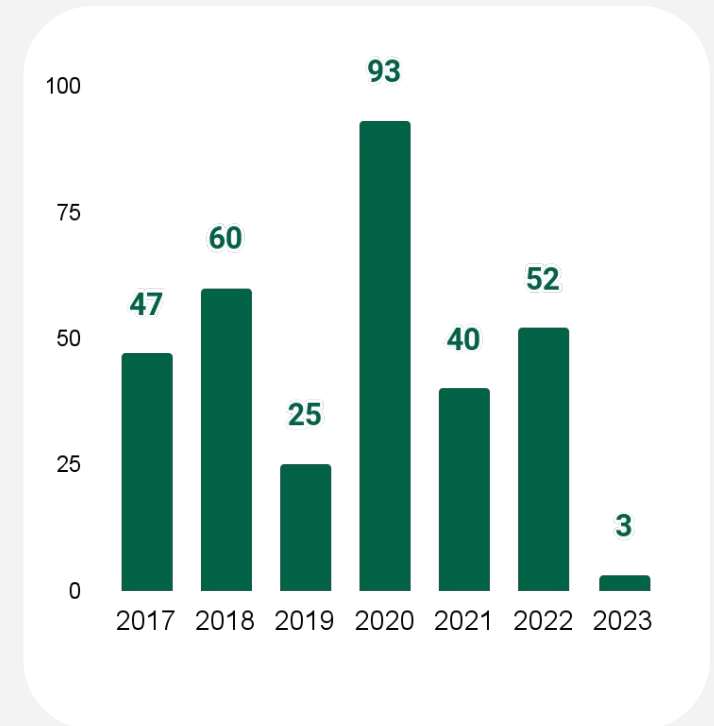
CONSTRUCTION NEUVE

Source : SITADEL2



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



MARAUSSAN

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

180

LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

30

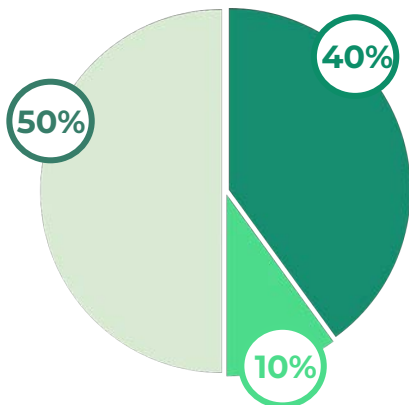
LOGEMENTS
CONSTRUITS EN
MOY./AN

En réinvestissement
urbain



En production en
extension

PRODUITS DE LOGEMENTS



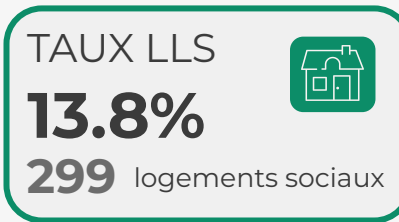
90
Logements libres

72
Logements locatifs
sociaux

18
Logements en
accession sociale

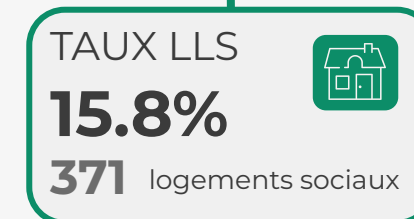
EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



2025

Durée du PLH



2030

OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU en cours de révision des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 40% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune)</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU en cours de révision des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Maîtriser le calendrier de révision du PLU et de réalisation des programmes de logements prévus en conséquence (concernant notamment le projet de l'Avenue Jean Jaurès et le quartier de La Valette)</p> <p>2 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - La Valette (AU ouverte)	65	0	-	-
B - Avenue Jean Jaurès / Avenue de la Fontaine	85	85	80	-
C - Secteur Rue de Poussan / Terre Blanche (AU caduque, reprise au PADD)	80	0	-	-
REINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	23	9	-	-
Division foncières - Diffus	40	16	-	-
Changement de destination/ Mutation	0			
Dents creuses				
1 - Secteur La Môle (AU ouverte)	18	0		
2 - Secteur Le Crès (AU ouverte)	25	25	18	
3 - Secteur Chemin de La Valette (AU ouverte)	15	4		
Diffus	94	38		
TOTAL	445	177	98	-



MARAUSSAN

- Zonage du document d'urbanisme
- Opérations en dents creuses
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet

MARAUSSAN

1

3

2

B

C

Sur 2031-2040

0 100 200 m

REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-2025 0311-25_020_4-DE

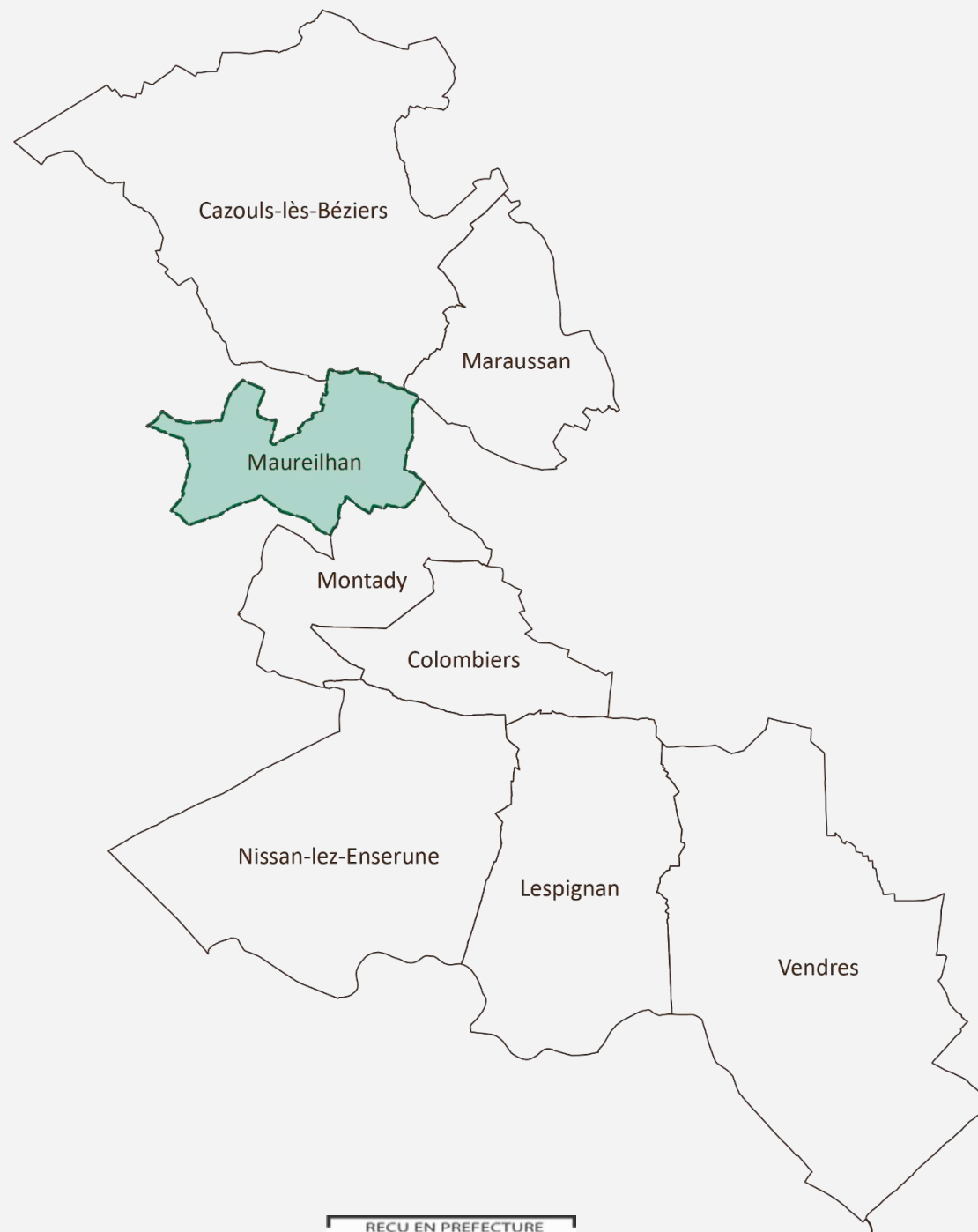
MAUREILHAN

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle local
- **Densité minimale moyenne** : 26 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 30%

Urbanis

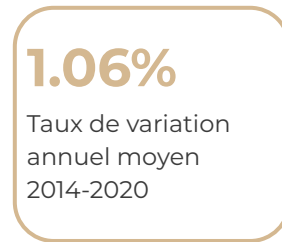
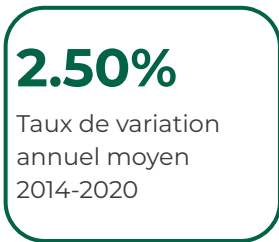
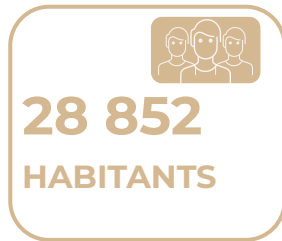


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

MAUREILHAN

CHIFFRES CLÉS

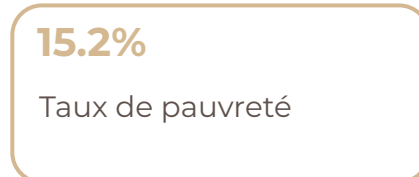
Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

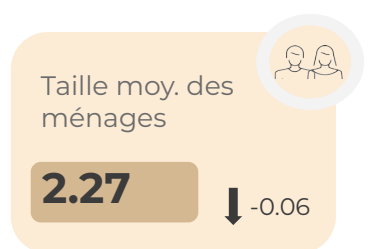
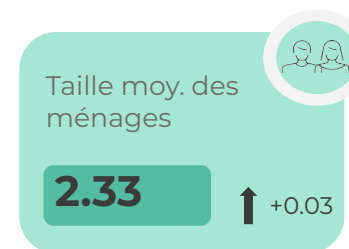
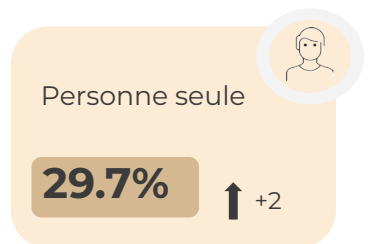
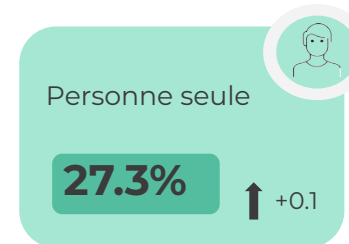
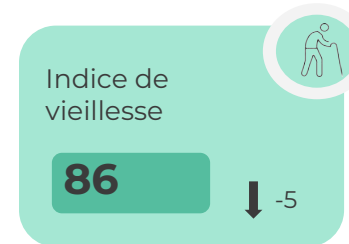
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

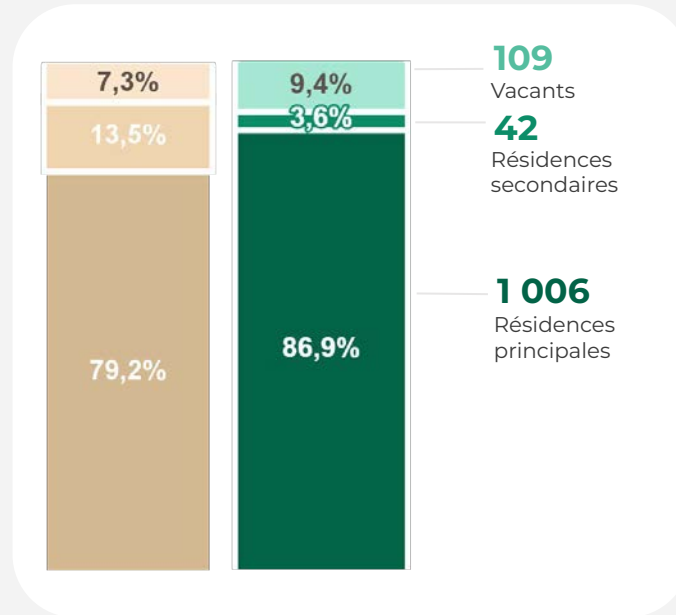
MAUREILHAN

PARC DE LOGEMENTS

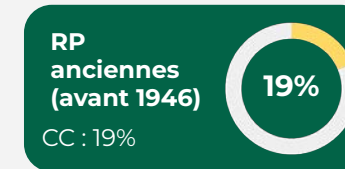
Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

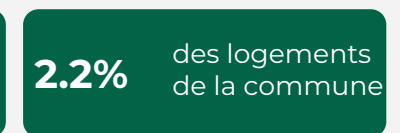
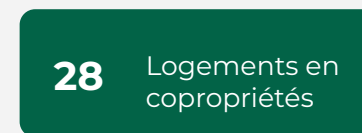
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

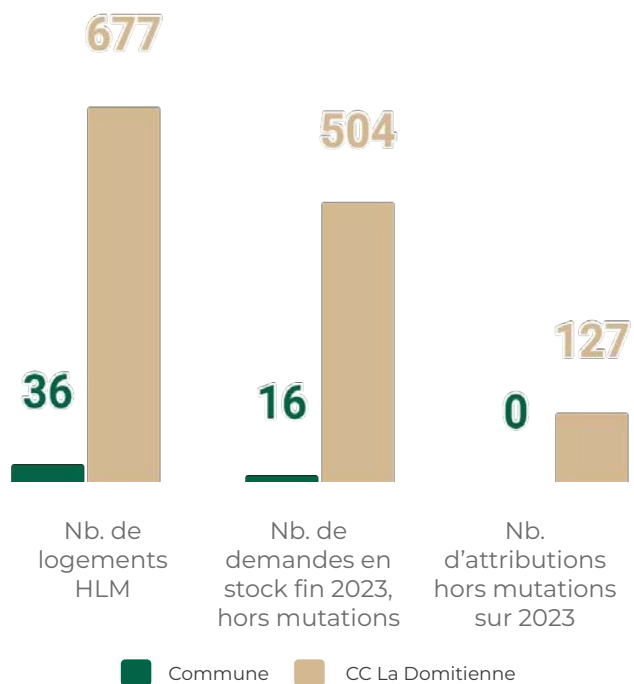
Source : Fichiers Fonciers 2023



MAUREILHAN

PARC LOCATIF SOCIAL

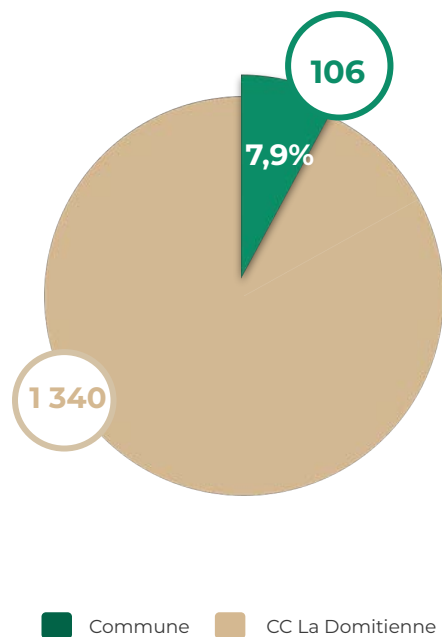
Source : RPLS 2023, SNE 2023



CONSTRUCTION NEUVE

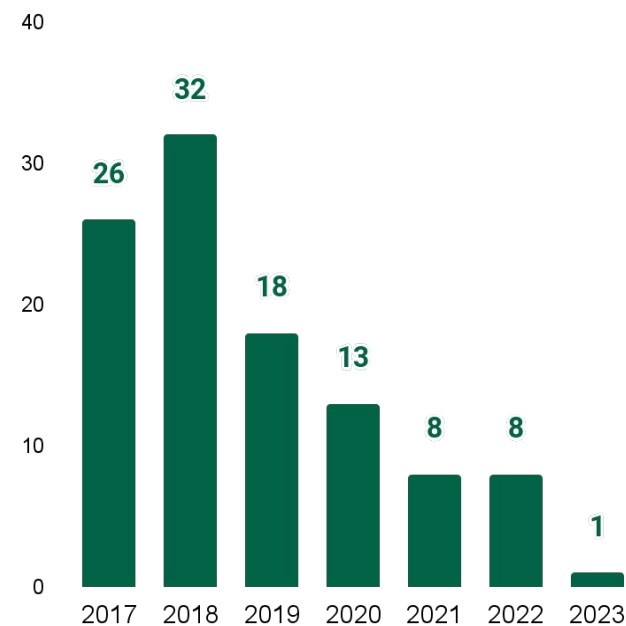
Source : SITADEL2

Logements mis en chantier sur 2017-2023



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



MAUREILHAN

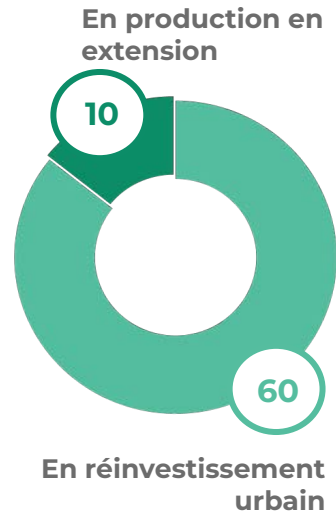
OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

70

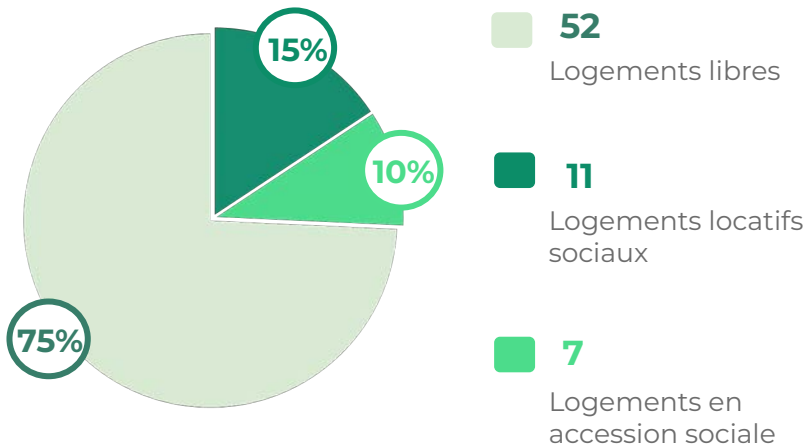
LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

12

LOGEMENTS
CONSTRUITS EN
MOY./AN

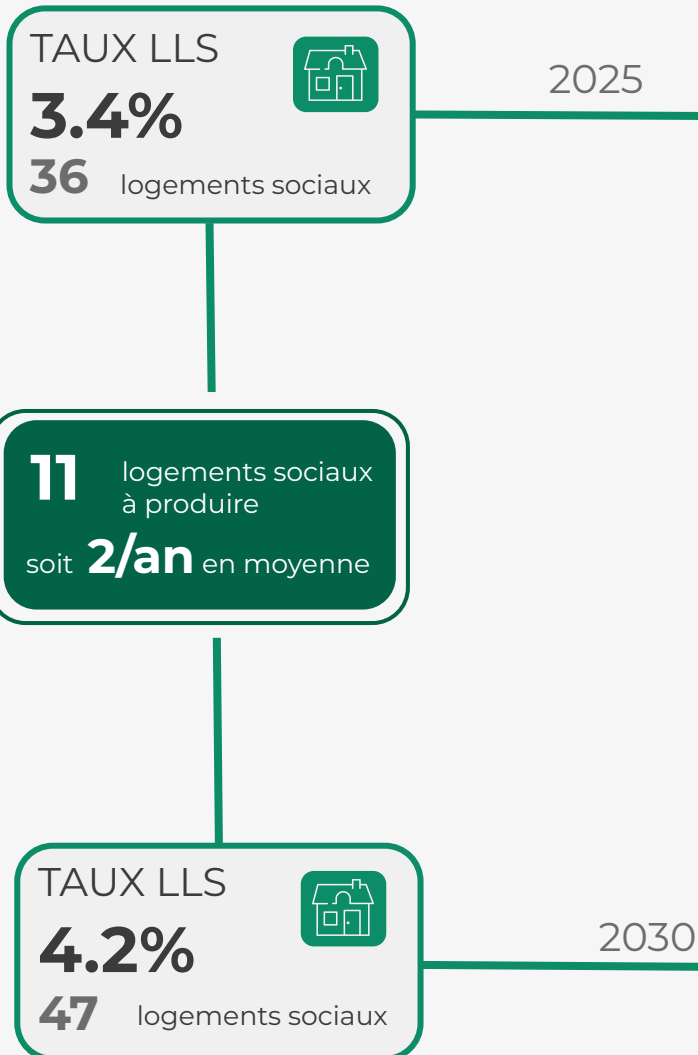


PRODUITS DE LOGEMENTS



EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



OUTILS ET MOYENS À MOBILISER






Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Engagement de la révision du PLU et intégration des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 15% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU actuel et futur des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1- Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Maîtriser le respect du calendrier de révision du PLU : engagement et avancement sur les 3 premières années du PLH</p> <p>2 - Mobiliser les moyens (techniques, financiers, réglementaires) permettant la réalisation sur la durée du PLH du projet Cœur de village qui porte l'intégralité de la production de LLS de la commune.</p> <p>3 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité).</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

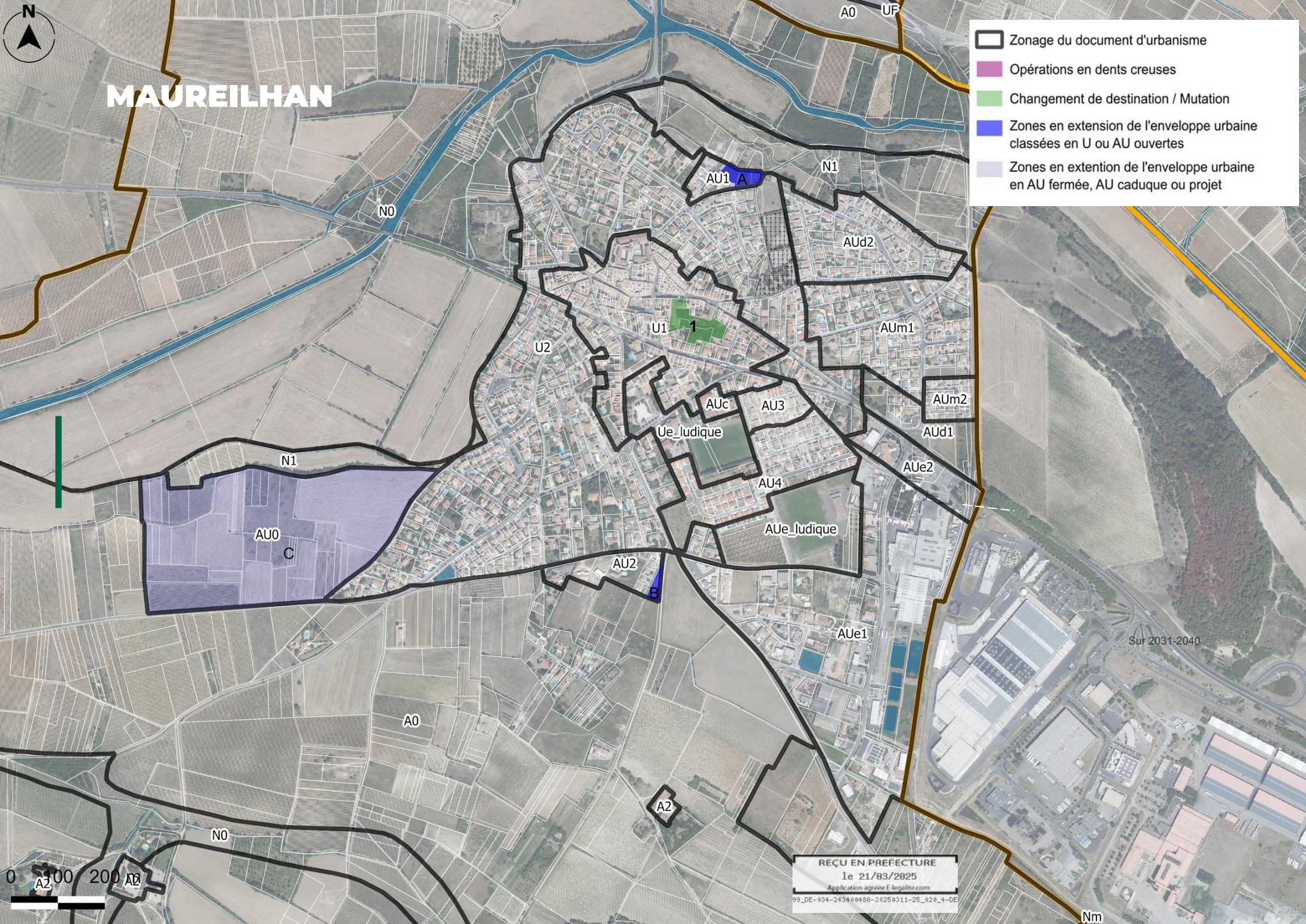
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - Parcelles zone AU1 Les Luques ouverte	8	8	-	-
B - Parcelle zone AU2 Sud ouverte	3	3	-	-
C - Ancienne ZAD de la Plaine ; zone AU0 de plus de 9 ans	PM	0	-	-
REINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	19	7	-	-
Division foncières - Diffus	24	10	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Opération Cœur de village	26	26	26	-
Dents creuses				
Diffus	52	21		
TOTAL	132	75	26	-



MAUREILHAN

-  Zonage du document d'urbanisme
-  Opérations en dents creuses
-  Changement de destination / Mutation
-  Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
-  Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



REÇU EN PRÉFECTURE
 le 21/03/2025
 Application agréée E-logalite.com
 99_DE-034-2434-0488-20250311-25_020_4-DE

Sur 2031-2040

Nm

MONTADY

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle local
- **Densité minimale moyenne** : 26 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 30%

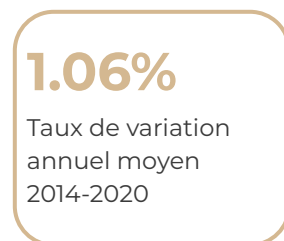
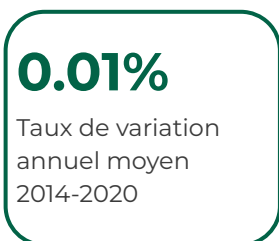
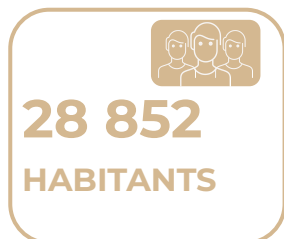
Urbanis



REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

CHIFFRES CLÉS

Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

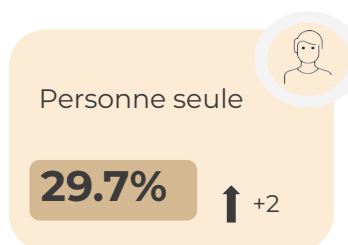
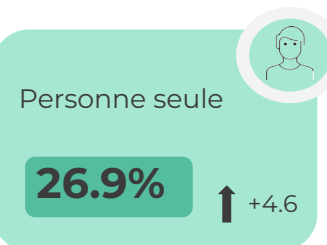
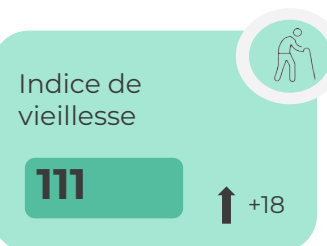
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

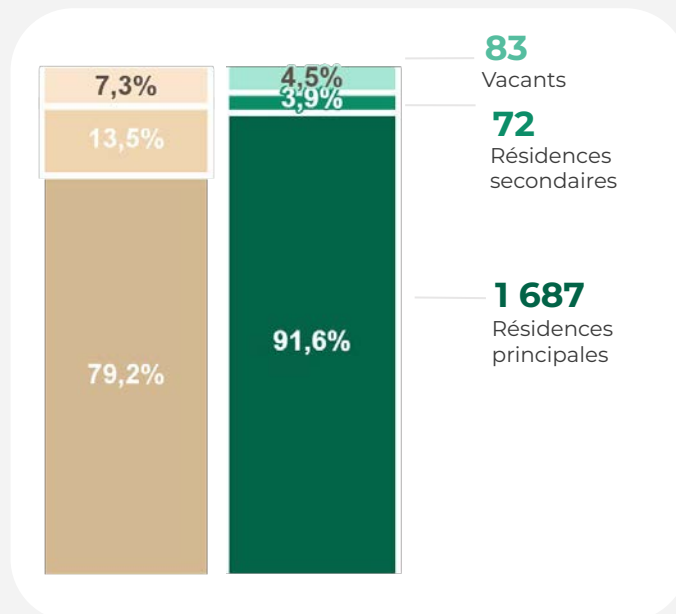
MONTADY

PARC DE LOGEMENTS

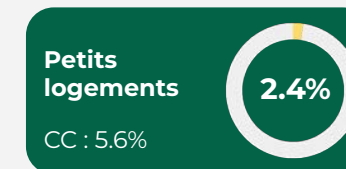
Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

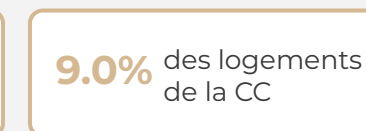
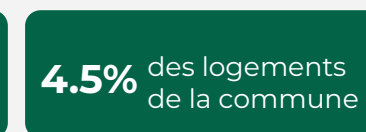
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

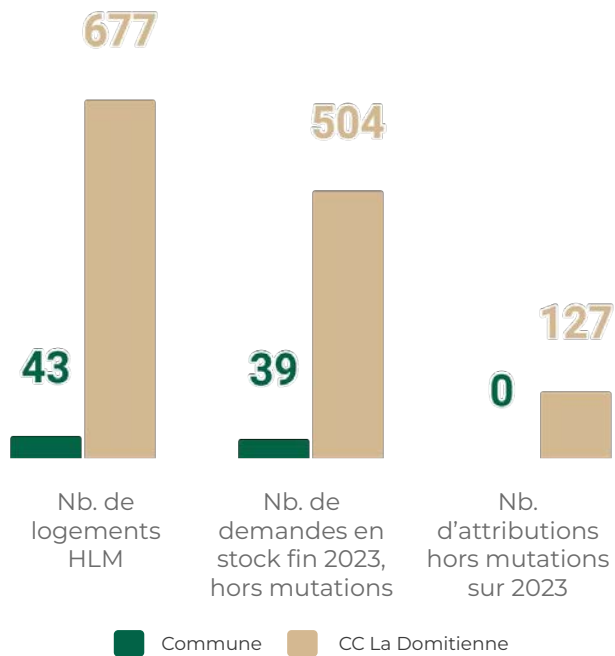
COPROPRIÉTÉS

Source : Fichiers Fonciers 2023



PARC LOCATIF SOCIAL

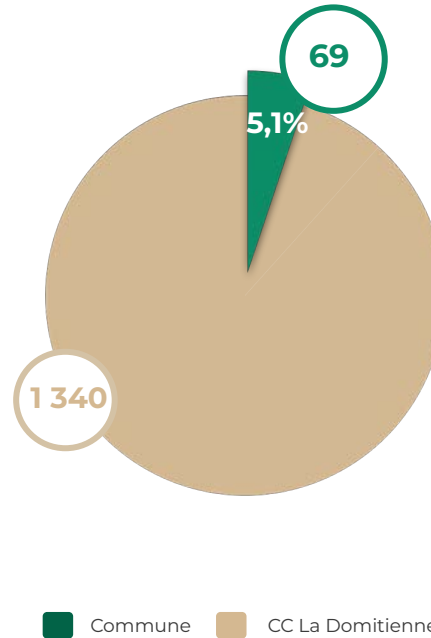
Source : RPLS 2023, SNE 2023



CONSTRUCTION NEUVE

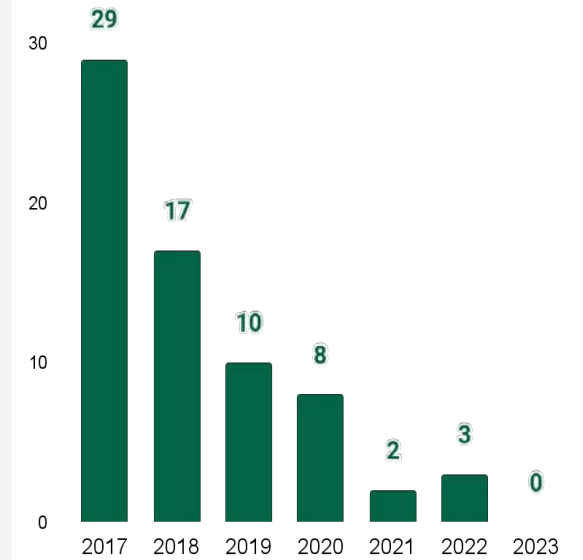
Source : SITADEL2

Logements mis en chantier sur 2017-2023



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

230

LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

En production en
extension

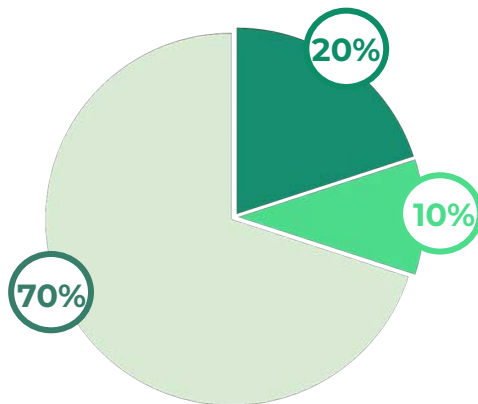


En réinvestissement
urbain

38

LOGEMENTS
CONSTRUITS EN
MOY./AN

PRODUITS DE LOGEMENTS



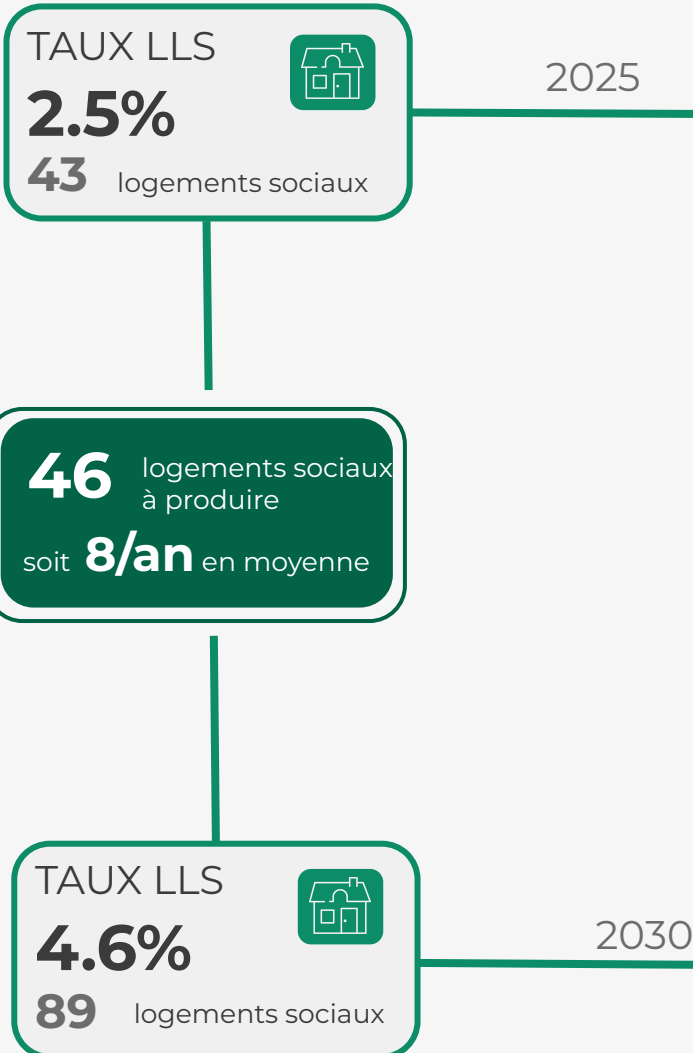
161
Logements libres

46
Logements locatifs
sociaux

23
Logements en
accession sociale

EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1- Intégration au PLU en cours de révision des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 20% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU en cours de révision des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Maîtriser le calendrier de révision du PLU</p> <p>2 - Maîtriser les délais de réalisation des premières phases de la ZAC des Communes</p> <p>3 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

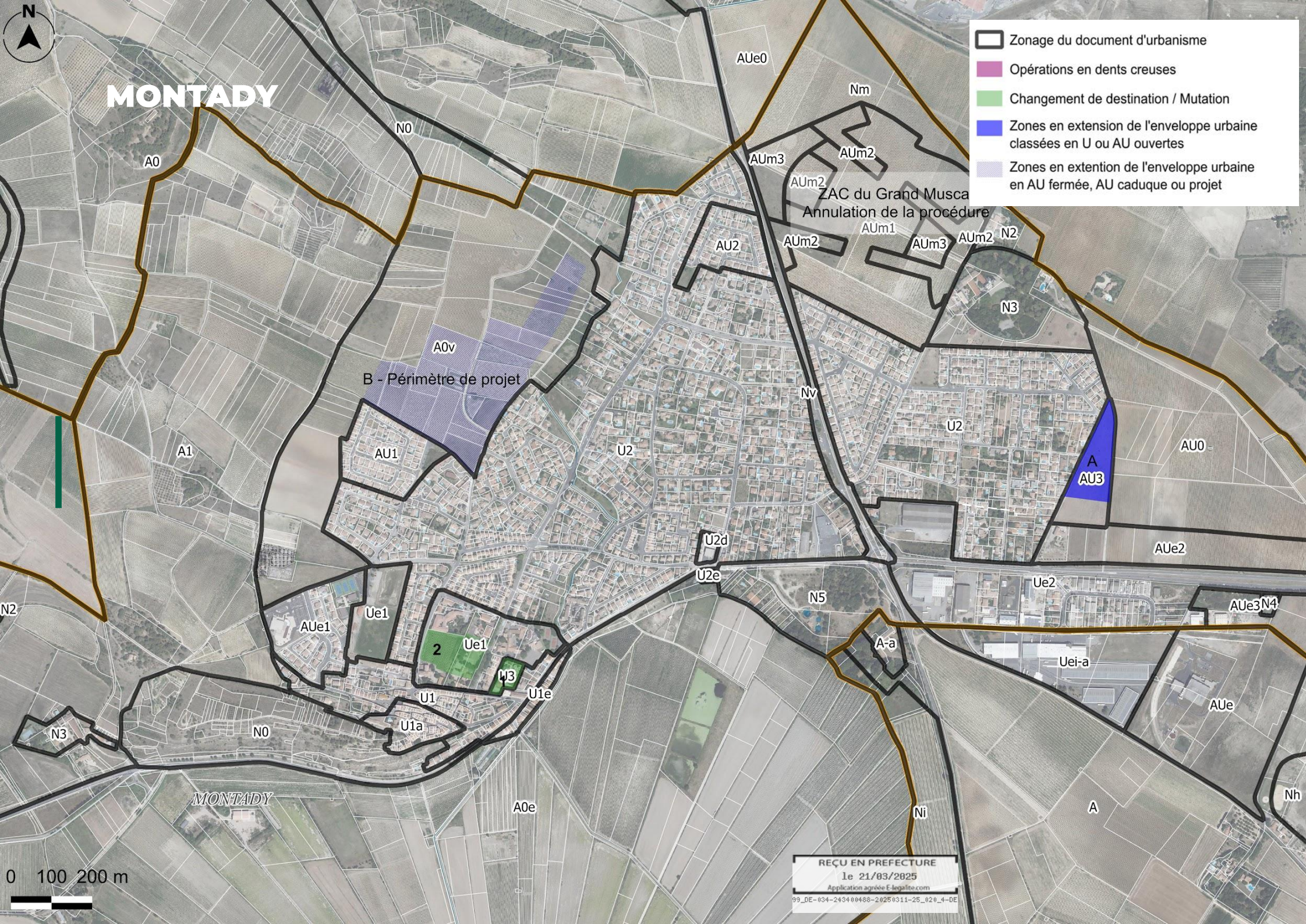
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - La Courtade - Zone AU3 ouverte	50	50	23	-
B - Projet de ZAC Les Communes - Partie extension	200	60		-
RÉINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	15	5	-	-
Division foncières - Diffus	6	4	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Cave coopérative - Zone U3	60	60	60	
2 - ZAC les Communes - Partie revitalisation centre village	85	42	20	
Dents creuses				
Diffus	18	6	-	
TOTAL	434	227	103	-



MONTADY

- Zonage du document d'urbanisme
- Opérations en dents creuses
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com
 99_DE-034-2434-00488-20250311-25_020_4-DE

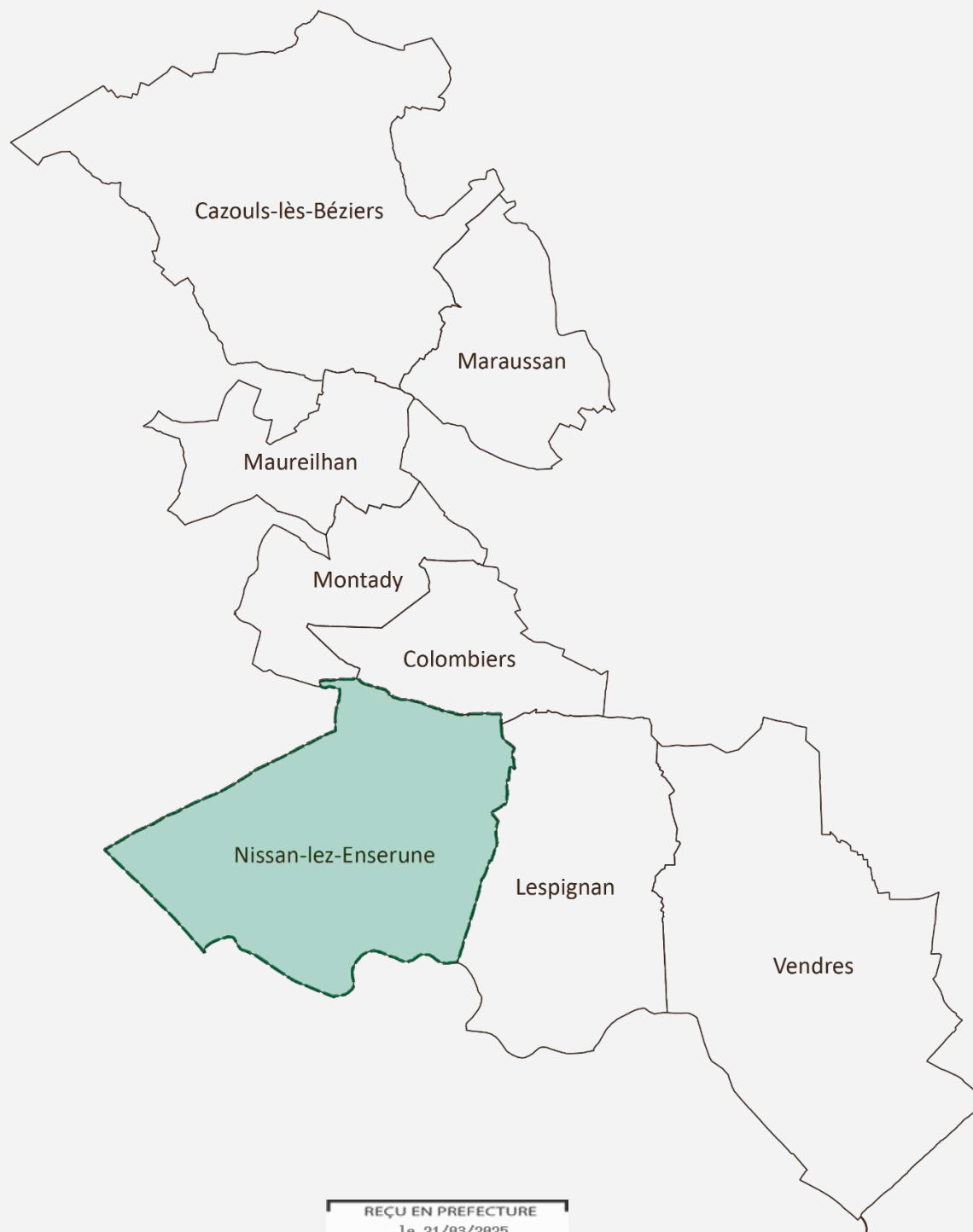
NISSAN - LEZ- ENSERUNE

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais
- **Densité minimale moyenne** : 24 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%

Urbanis

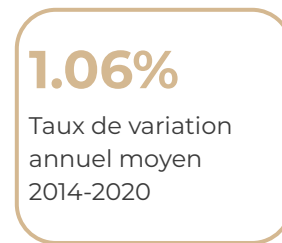
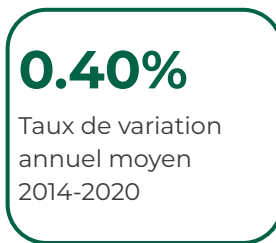


REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

NISSAN - LEZ - ENSERUNE

CHIFFRES CLÉS

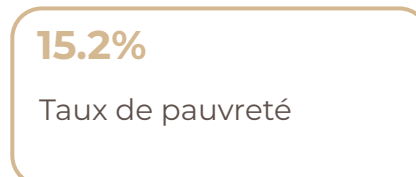
Source : Insee 2014-2020



■ Commune ■ CC La Domitienne

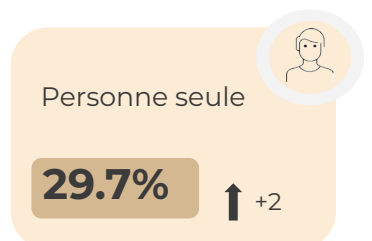
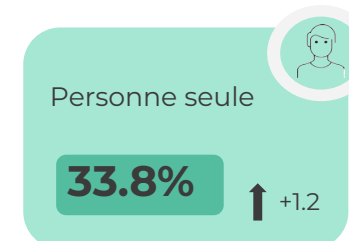
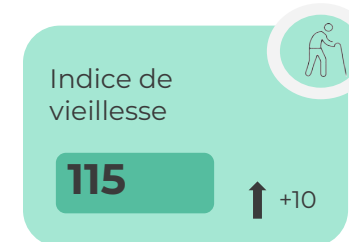
REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021



DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014



■ Commune ■ CC La Domitienne

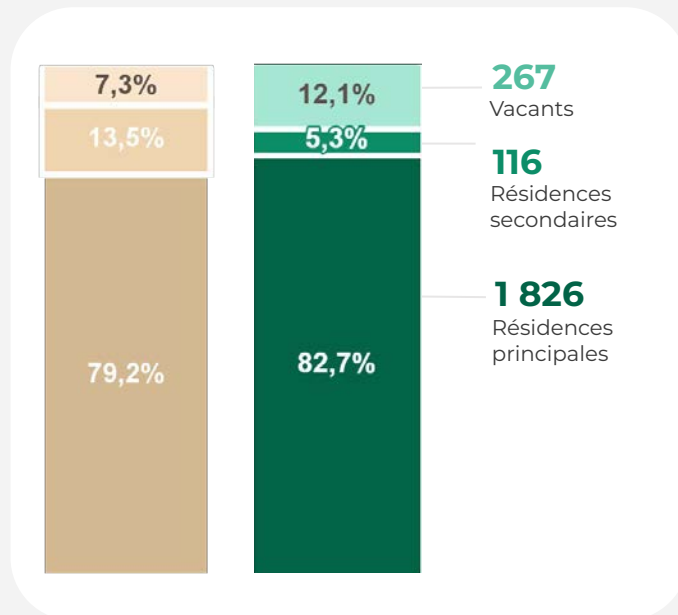
NISSAN - LEZ - ENSERUNE

PARC DE LOGEMENTS

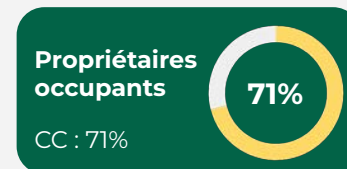
Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

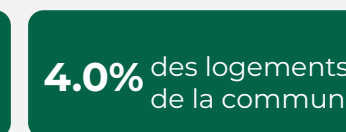
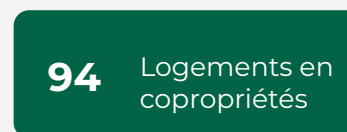
Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

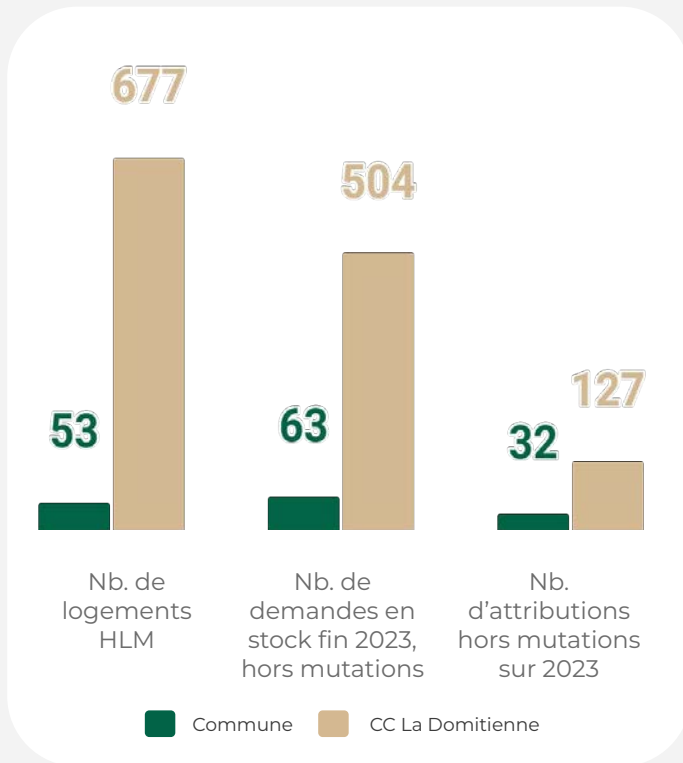
Source : Fichiers Fonciers 2023



NISSAN - LEZ - ENSERUNE

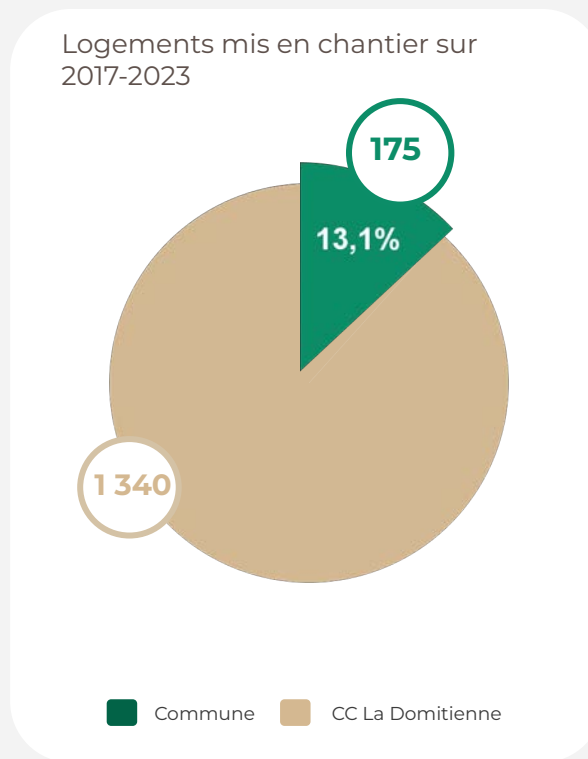
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : RPLS 2023, SNE 2023



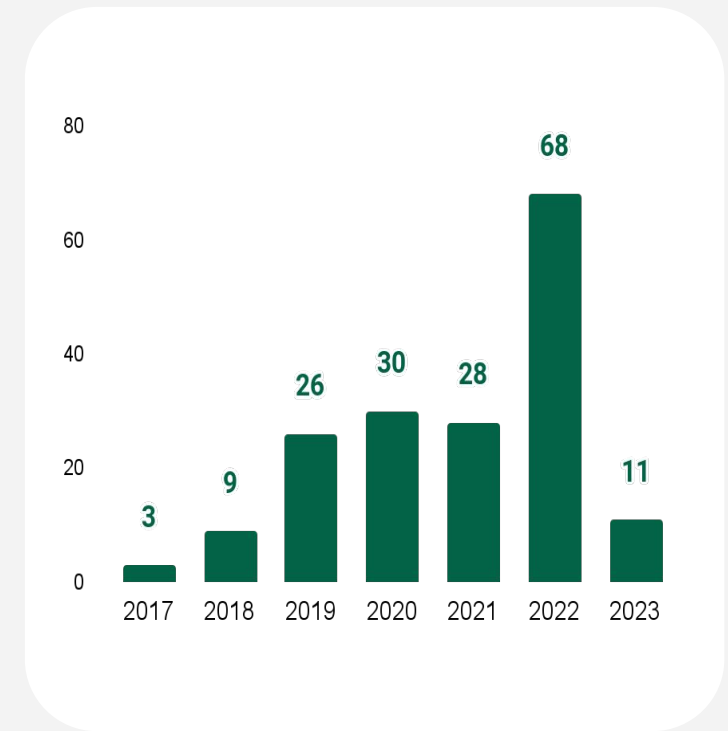
CONSTRUCTION NEUVE

Source : SITADEL2



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



NISSAN - LEZ - ENSERUNE

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

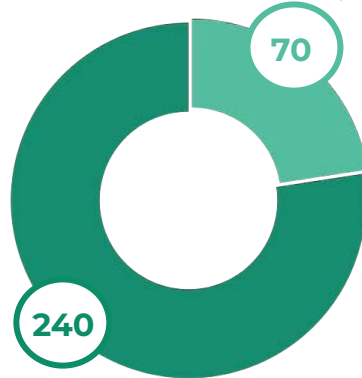
310

LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

52

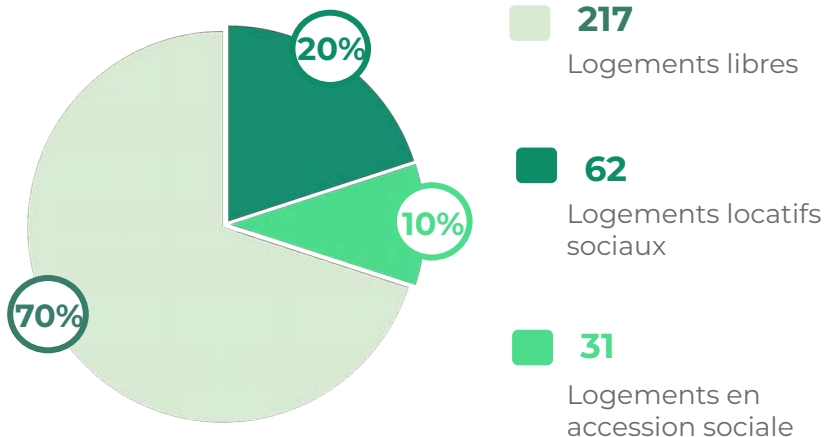
LOGEMENTS
CONSTRUITS EN
MOY./AN

En réinvestissement
urbain



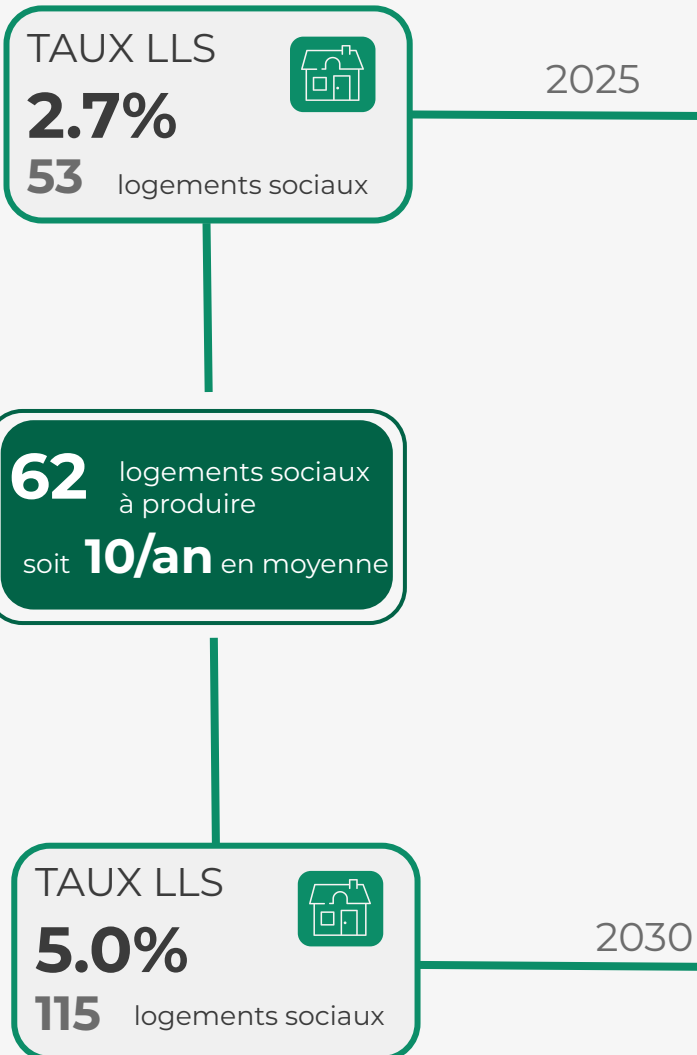
En production en
extension

PRODUITS DE LOGEMENTS



EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



NISSAN - LEZ - ENSERUNE

OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 20% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU en cours de révision des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p> <p>2 - Maîtriser le calendrier de réalisation des phases des ZAC de La Glacière et Enjalbert, qui portent 2/3 de la production de LLS prévue sur la durée du PLH.</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

NISSAN - LEZ - ENSERUNE

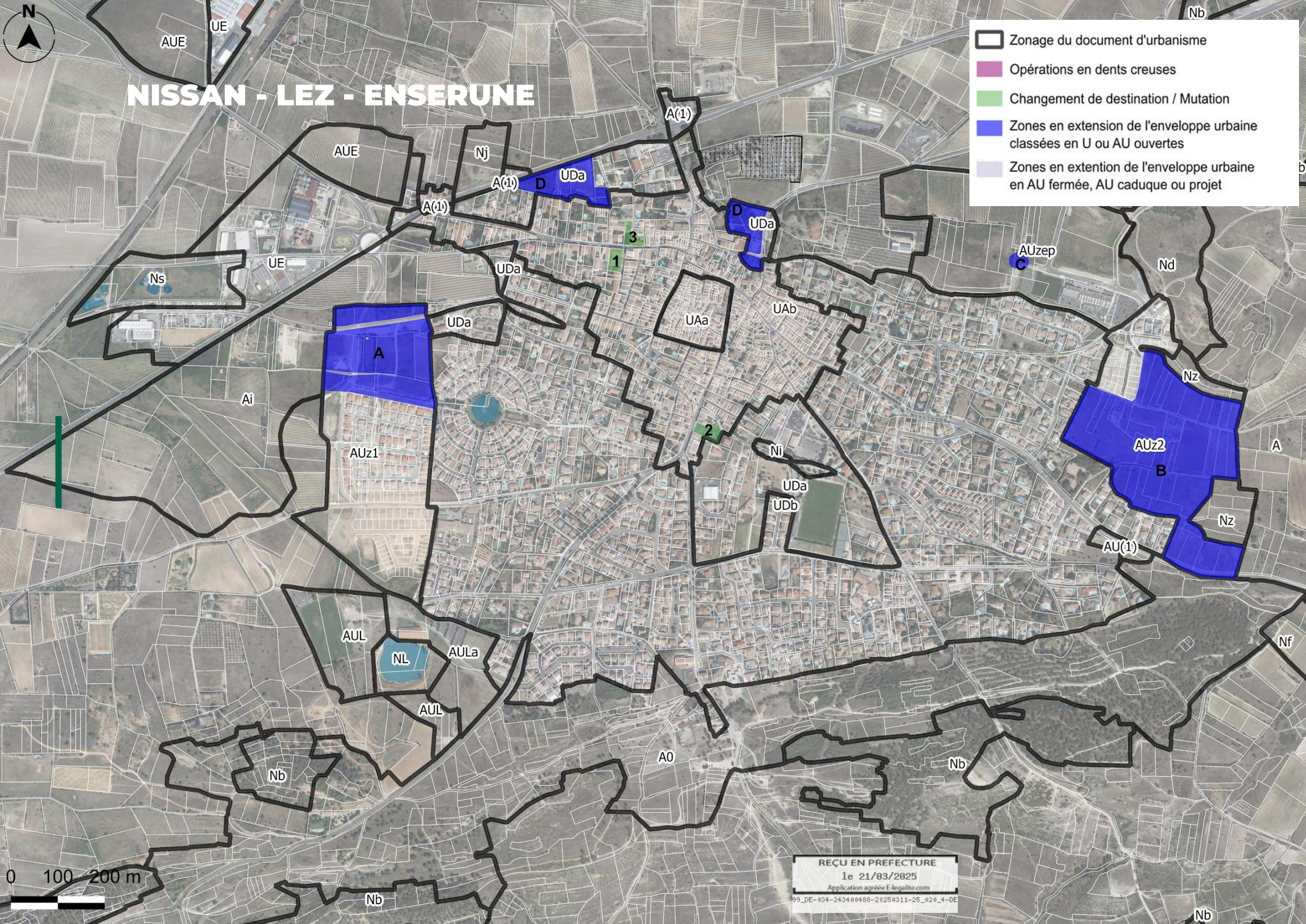
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - ZAC La Glacière - Tranche 4 - Zone AUz1 ouverte	80	80	25	-
B - ZAC Enjalbert (hors tranches 1A et 1B) - Zone AUz2 ouverte	180	94	20	-
C - ZAC Enjalbert - Zone Auzep ouverte - Lgts Gendarmerie	20	20	-	-
D - Parcelles zone UDa Nord (base de 24 logements /ha)	46	46		
RÉINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	31	12	-	-
Division foncières - Diffus	32	13	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Services Techniques Municipaux		4	4	
2 - Place Emile Barthe		5	5	
3 - IME / Avenue de la Gare (programme séniors)		10	10	
Dents creuses				
Diffus	76	30		
TOTAL	465	314	64	-



NISSAN - LEZ - ENSERUNE

- Zonage du document d'urbanisme
- Opérations en dents creuses
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



0 100 200 m

REÇU EN PREFECTURE
le 21/03/2025
Application agréée E-legalite.com
99_DE-034-243400488-20250311-25_020_4-DE

VENDRES

PLH LA DOMITIENNE

PRESCRIPTIONS SCOT BITERROIS

- **Type de commune** : Pôle relais
- **Densité minimale moyenne** : 20 lgts/ha
- **Part du réinvestissement urbain** : 35%



VENDRES

CHIFFRES CLÉS

Source : Insee 2014-2020

2 728
HABITANTS

28 852
HABITANTS

0.28%

Taux de variation
annuel moyen
2014-2020

1.06%

Taux de variation
annuel moyen
2014-2020

■ Commune ■ CC La Domitienne

REVENUS

Source : Insee - DGFIP 2021

21 600€

Revenu médian par
unité de consommation

21 040€

Revenu médian par
unité de consommation

14%

Taux de pauvreté

15.2%

Taux de pauvreté

DÉMOGRAPHIE

Source : Données Insee 2020, comparées aux données de 2014

Indice de
vieillesse

88

↑ +21

Indice de
vieillesse

98

↑ +8

Personne seule

30.0%

↑ +1.2

Personne seule

29.7%

↑ +2

Taille moy. des
ménages

2.34

↓ -0.02

Taille moy. des
ménages

2.27

↓ -0.06

■ Commune ■ CC La Domitienne

REÇU EN PREFECTURE

le 21/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE

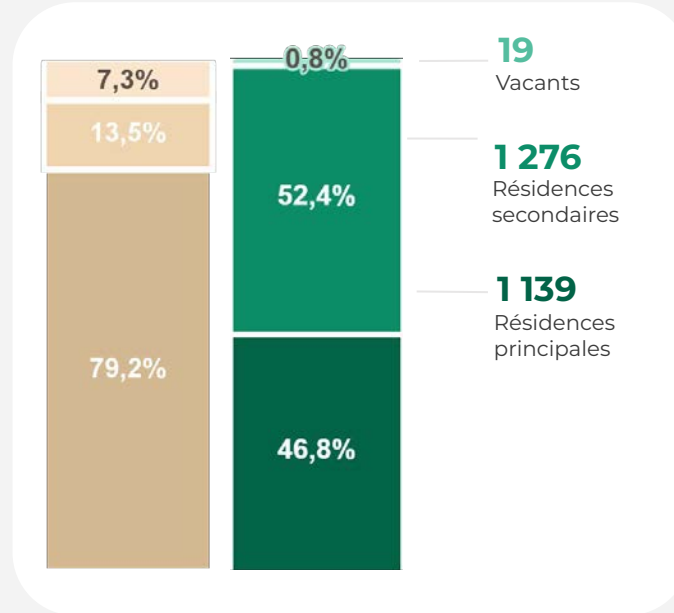
VENDRES

PARC DE LOGEMENTS

Source : Insee 2020



■ Commune
■ CC La Domitienne



Source : Insee 2020 et LOVAC 2021 (pour les vacants de plus de 2 ans)



MARCHÉ DU LOGEMENT

Source : DVF Janvier 2022-Juin 2023



■ Commune ■ CC La Domitienne

COPROPRIÉTÉS

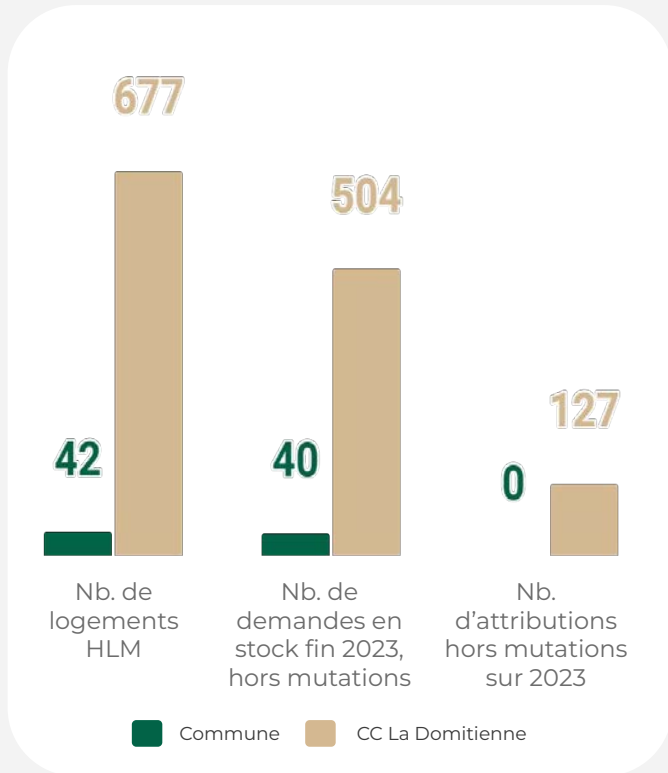
Source : Fichiers Fonciers 2023



VENDRES

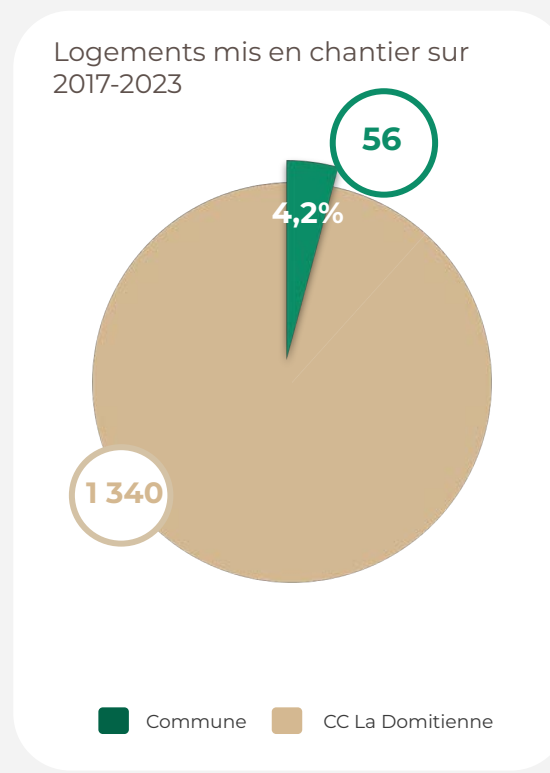
PARC LOCATIF SOCIAL

Source : RPLS 2023, SNE 2023



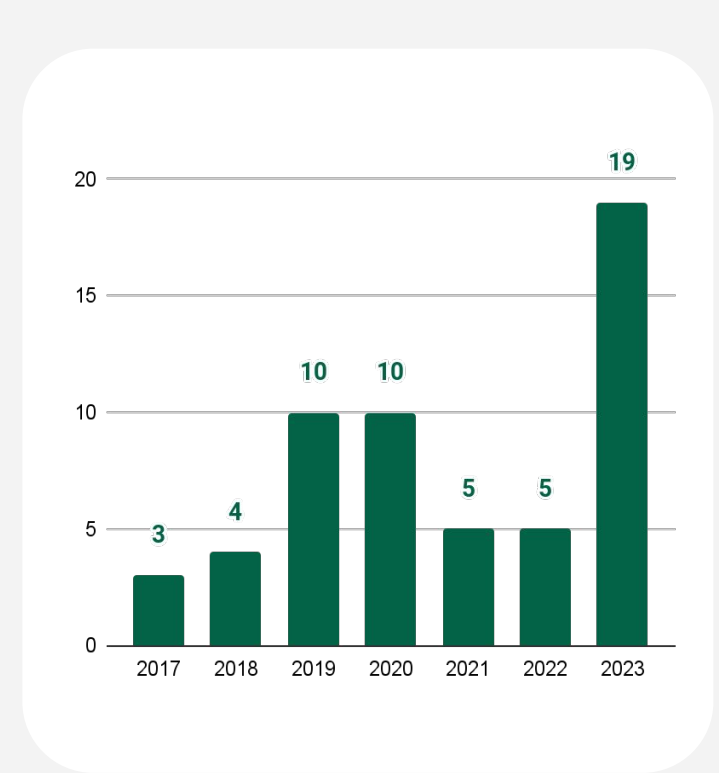
CONSTRUCTION NEUVE

Source : SITADEL2



EVOLUTION CONSTRUCTION NEUVE (2017-2023)

Source : SITADEL2



VENDRES

OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2025-2030

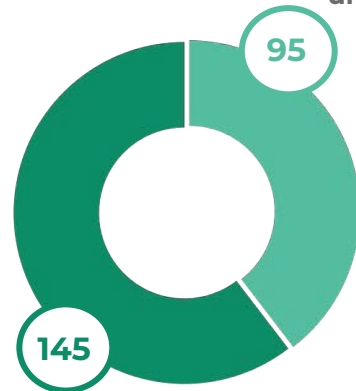
240

LOGEMENTS À
PRODUIRE ENTRE
2025-2030

40

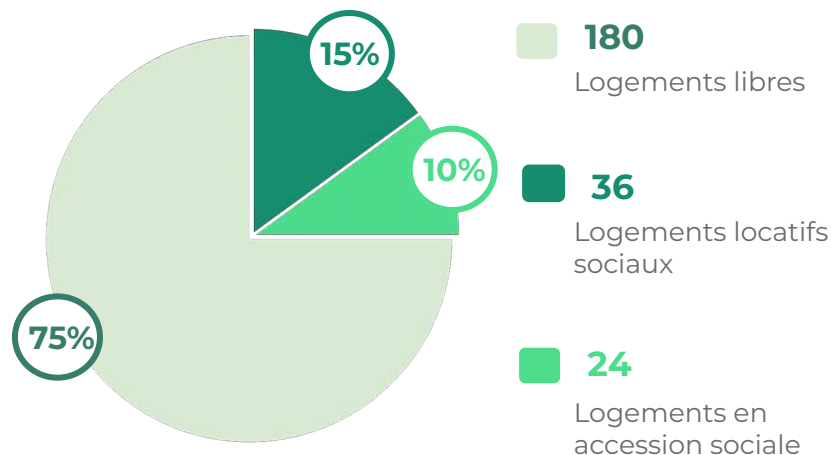
LOGEMENTS
CONSTRUITS EN
MOY./AN

En réinvestissement
urbain



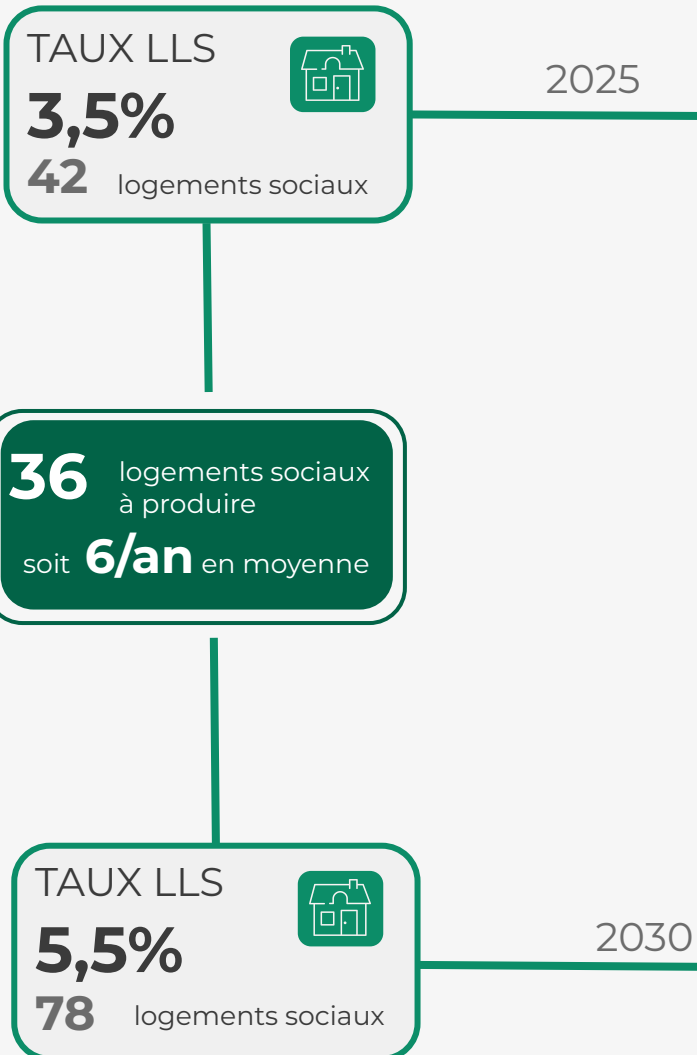
En production en
extension

PRODUITS DE LOGEMENTS



EVOLUTION DU PARC ET DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA DURÉE DU PLH

Source : Données RPLS 2023 actualisées 2025



VENDRES

OUTILS ET MOYENS À MOBILISER

Outils réglementaires	Outils en faveur de la réhabilitation du parc ancien	Outils d'aménagement opérationnel	Outils fonciers
<p>1 - Intégration au PLU des outils de maîtrise foncière et de mixité sociale (emplacements réservés et servitudes de mixité sociale, à adapter au contexte et opérations, avec pour objectif d'atteindre un taux global de 15% de LLS et de 10% de logements en accession sociale au sein de la production à l'échelle de la commune).</p> <p>2 - Intégration au règlement du PLU des dispositions favorisant le réinvestissement urbain (emprise, espaces libres, implantation, hauteur)</p>	<p>1 - Programme d'Intérêt Général (PIG) / Pacte Territorial Département de l'Hérault 2024-2027</p> <p>2 - Permis de louer / Conventionnement CAF</p> <p>3 - Etude AMO "flash" sur les procédures et outils de lutte contre l'habitat dégradé et indigne</p>	<p>1 - Etude urbaine exemplaire (selon opportunité)</p> <p>2 - Maîtriser le calendrier de réalisation des opérations, notamment des opérations en réinvestissement urbain, qui portent une part significative de la production projetée de LLS sur la durée du PLH</p>	<p>1 - Conventionnement avec l'EPF Occitanie.</p>

VENDRES

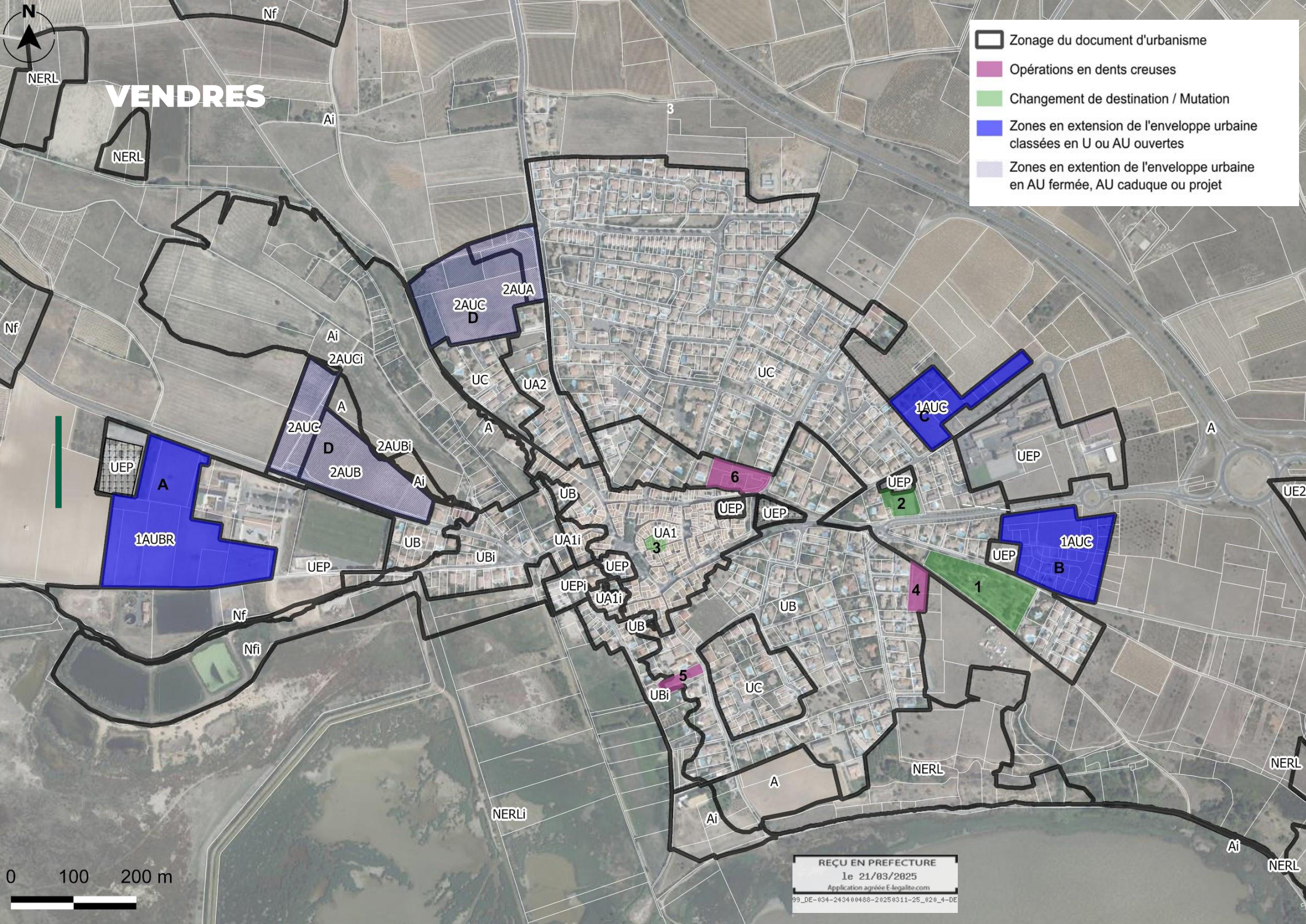
PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

Typologie et opérations	Potentiel total de logements	Nombre de logements programmés sur 2025-2030		
		Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE				
A - "Les Terrasses de Castelnaud" - Zone 1AUbr ouverte	60	60	5	-
B - "Le Vendemiaire" - Zone 1AUc ouverte	29	29	11	-
C - "Les Hauts de Vendres" - Zone 1AUc ouverte	24	24		-
D - Entrée de ville Nord et Ouest - Zone IIAU fermée	110	30		
REINVESTISSEMENT URBAIN				
Logements vacants	27	11	-	-
Division foncières - Diffus	9	4	-	-
Changement de destination/ Mutation				
1 - Ancien camping	40	40	25	15
2 - "Les Roselières" - Anciens terrains de tennis	4	4		
3 - Projet "Cœur de ville"	17	17	17	
Dents creuses				
3 - "Le Clos Camille"	5	5		
4 - "Le Pigeonnier"	4	1		
5 - "Le Clocher"	3	1		
Diffus	18	7		
TOTAL	350	233	58	15



VENDRES

- Zonage du document d'urbanisme
- Opérations en dents creuses
- Changement de destination / Mutation
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine classées en U ou AU ouvertes
- Zones en extension de l'enveloppe urbaine en AU fermée, AU caduque ou projet



0 100 200 m

REÇU EN PREFECTURE
 le 21/03/2025
 Application agréée E-legalite.com
 99_DE-034-2434 00488-20250311-25_020_4-DE